



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

El Concejo Municipal de Villa Nueva, Departamento de Guatemala, 05 de Febrero de 2024

### CONSIDERANDO:

Que la Autonomía Municipal tiene como una de sus funciones el ordenamiento territorial de su jurisdicción, emitiendo las ordenanzas y reglamentos necesarios a través de su Gobierno Municipal con el fin de regular, normar y establecer los parámetros a observarse por los habitantes del Municipio.

### CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; la creación o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicio administrativo; 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.

### CONSIDERANDO:

Que los asuntos de índole técnica se desliguen de lo administrativo para que las actividades de planificación urbanísticas se desenvuelvan a largo plazo y libre de influencias. Por lo que se debe ajustar el presente reglamento a las leyes de urbanismo y a los planos reguladores que esta Municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen, garantizando su cumplimiento a través de las direcciones, unidades o departamentos que se establezcan en sus reglamentos.

### 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, 143, 144, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal, acuerda: Emitir el siguiente:

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

**Artículo 1.** El presente reglamento rige y regula todas las actividades de urbanización, lotificación, construcción, ampliación, reparación, remodelación, demolición, cambio de techo, excavación, perforación, movimiento de tierras, nivelación, dotación y diseño de estacionamientos, cambio de uso de suelos, y



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles situados dentro de la jurisdicción del Municipio de Villa Nueva, teniendo en cuenta la ecología y la conservación del medio natural y cultural

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

1. **ACERA O BANQUETA:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones.
2. **ACCESO PÚBLICO:** Condición de ingreso y circulación libre de personas y bienes a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario, respetando las condiciones de accesibilidad y seguridad que se hayan definido para el sector.
3. **ACTIVIDADES CON AUTOSERVICIO:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se disponen los servicios al alcance del usuario, quien se moviliza por medio de un vehículo, a través de una ventanilla, altoparlante, cápsulas de envío de documentos o medios análogos. Se incluyen en este concepto autobancos, restaurantes, lavanderías, farmacias y otros de similar naturaleza con ventanilla de autoservicio.
4. **ACTIVIDADES DEDICADAS A ENSEÑANZA SUPERIOR.** Este concepto incluye todos aquellos sitios dedicados usual y regularmente a la enseñanza superior, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas, laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general. Se excluyen de este concepto las áreas administrativas y de práctica de deportes, que deberán ser clasificadas en uso del suelo correspondiente.
5. **ALMACENAMIENTO O EXPENDIO DE SUSTANCIAS TÓXICAS, COMBUSTIBLES O PELIGROSAS:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de explotación, extracción, procesamiento, producción, manufactura, transformación, manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio, expendio o ubicación final de sustancias peligrosas en concentraciones que impliquen riesgo para los ocupantes de cualquier inmueble vecino, incluyendo las siguientes sustancias: explosivas, inflamables, corrosivas, tóxicas, comburentes, nocivas, irritantes o radioactivas, dentro de ellas: gasolineras, centro de almacenaje y distribución de gas, etc.
6. **ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MOVIMIENTO MASIVO DE PASAJEROS:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades peatonales de llegada, concentración, espera, transferencia y partida, como por ejemplo aeropuertos, estaciones de ferrocarril, centrales de transferencia de buses urbanos y extraurbanos e intercambiadores intermodales dentro de un predio. Este concepto incluye además las actividades de envío y recepción de mercadería, objetos, paquetes y encomiendas a través de unidades de transporte de pasajeros.
7. **ACTIVIDADES DE VELACIÓN, EMBALSAMIENTO, ENTERRAMIENTO, INHUMACIÓN, O CREMACIÓN DE RESTOS HUMANOS Y ANIMALES:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia, enterramiento, inhumación, cremación o ubicación final de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.
8. **ALINEACIÓN MUNICIPAL:** Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión pública o de acceso público. La superficie comprendida dentro de la alineación municipal debe destinarse para conformar el espacio vial del municipio.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

9. **ANCHO DE RODADURA:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
10. **ÁREA CONSTRUIDA:** Superficie impermeable de una edificación.
11. **ÁREA CUBIERTA:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
12. **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 conductores 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.
13. **ÁREAS DE RÉGIMEN ESPECIAL DE USO DEL SUELO:** Se constituyen territorios localizados en el suelo de expansión urbana del Municipio de Villa Nueva los que el Concejo Municipal ha definido un régimen especial de usos del suelo.
14. **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, área verde, escuela, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
15. **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.
16. **ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA:** Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.
17. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO BÁSICO:** Son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación.
18. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO:** Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
19. **ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO:** Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos e infraestructuras de servicios de conformidad con lo dispuesto en los planes de desarrollo Municipales.
20. **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 diez metros cuadrados (10m<sup>2</sup>), áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechados según su uso.
21. **ÁREA VERDE:** Son superficies destinadas a contener árboles y vegetación, las cuales pueden ser objeto de adecuación como área recreativa y contener infraestructura y mobiliario urbano para su destino y fin.
22. **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.
23. **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
24. **BORDILLO:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
25. **CELEBRACIÓN DE SERVICIOS RELIGIOSOS Y REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES CONEXAS:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de celebración de ceremonias, alabanzas o servicios religiosos, independientemente de la religión, confesión, credo o secta que se trate.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

26. **CICLO VÍA:** Tramos dentro del espacio vial destinados para la circulación de vehículos no motorizados.
27. **COLINDANCIA:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
28. **COMISIÓN:** Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.
29. **CONDominio:** Es el régimen al cual está sujeto un desarrollo urbanístico o sector de desarrollo en donde los propietarios son dueños de una parte alícuota de las áreas de uso común.
30. **CORONA:** Borde superior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
31. **DIRECCIÓN:** Dirección de Gestión Urbana o quien ejerza sus funciones.
32. **EDIFICACIÓN:** Construcción física temporal o permanente erigida en el suelo o en el subsuelo con fines de ocupación o uso humano o que, sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble, del predio o de la finca independiente en la que esté ubicada. Se considerará como parte de la edificación todos los elementos que estén fijados o ubicados debajo o sobre ella.
33. **EJECUTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de Licencia de Construcción de Obra, para la cual deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
34. **ELEMENTOS DE TRANSMISIÓN DE DATOS Y TELEFONÍA:** Son los elementos ubicados en el espacio vial y en propiedad privada que sirven para la distribución de los servicios de información y comunicación, prestados por las empresas. Su finalidad es establecer conexión con el equipo del usuario y su propósito es proveer al cliente acceso a las redes de televisión, telefonía y datos.
35. **EQUIPAMIENTOS:** Constituyen aquellas superficies o edificaciones, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas y recreativas.
36. **ESPACIO PÚBLICO:** Es el lugar donde cualquier persona tiene el derecho a circular sin que se le vede su acceso, siempre que se respeten las condiciones de accesibilidad y seguridad que se definan para el área. Dentro de este concepto se encuentran las superficies destinadas a espacio vial, plazas, jardines, parques, caminamientos peatonales, y espacios de uso público, sean estos habilitados en suelo público o privado.
37. **ESPACIO VIAL:** Constituyen las superficies de suelo destinadas al uso público común para la libre locomoción de personas y bienes, aunque no constituyan bienes nacionales y municipales de uso común, sean estas superficies existentes o proyectadas conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. Dentro de la categoría de espacio vial se encuentran las vías, ciclo vías, ciclo rutas, caminamientos peatonales, aceras, espacio público, entre otros de similar naturaleza.
38. **ESTACIONAMIENTO:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
39. **ESTRUCTURA:** Construcción física temporal o permanente erigida en el suelo o en el subsuelo o fijada a una edificación, sin fines de ocupación humana continua y que forma parte del inmueble, predio o finca independiente en la que esté ubicada.
40. **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.
41. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
42. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Relación del área cubierta sobre el área del predio.
43. **INTERESADO:** Cualquier persona que solicite una Licencia de Construcción de Obra.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

44. LADERA: Inclinación o declive natural de un terreno.
45. LIBRANZA ELÉCTRICA: Es la distancia mínima establecida entre superficies, de un objeto energizado y otro energizado o no, o persona, para garantizar que el segundo objeto o persona no se encuentre en riesgo de recibir descargas eléctricas desde el primero.
46. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 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.
47. 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.
48. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE DEMOLICIÓN: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la demolición parcial o total de edificaciones o estructuras existentes.
49. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE MOVIMIENTOS DE TIERRA Y/O EXCAVACIONES: Es la licencia por medio de la cual se autorizan movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones.
50. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la realización de obras para acondicionar una porción de terreno, preparándola para su uso pretendido a través de la introducción de instalaciones y los servicios públicos que correspondan. También se requerirá Licencia de Construcción de Obra de urbanización para los casos en que se modifique o amplíe un área previamente urbanizada, modificando sustancialmente su infraestructura de servicios.
51. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN MENOR: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones de hasta treinta y seis metros cuadrados (36 m<sup>2</sup>), así como la construcción de muros perimetrales de hasta noventa y nueve metros cuadrados (99m<sup>2</sup>). En este tipo de licencias la Dirección podrá definir distintos requisitos para presentar la solicitud, con el objeto de simplificar los procedimientos administrativos.
52. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN MAYOR: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones mayores de treinta y seis metros cuadrados (36 m<sup>2</sup>), así como la construcción de muros perimetrales a partir de cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>).
53. LICENCIA DE INSTALACIÓN: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras como torres, antenas, repetidoras, celdas para la transmisión de datos y telefonía, pasarelas, estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones para vallas y/u otros anuncios publicitarios a excepción de mini vallas.
54. LOTIFICACIÓN: Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, la Dirección deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen y están sujetos a entrega de las áreas que en derecho correspondan a favor de la Municipalidad.
55. MOBILIARIO URBANO: Es el conjunto de objetos y piezas de equipamiento instalados en el espacio vial, áreas verdes y áreas recreativas
56. MODELOS URBANOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE: Son proyectos que se desarrollan en zonas urbanas estratégicas que contienen unidades habitacionales dignas, adecuadas, saludables y asequibles a familias guatemaltecas de escasos recursos que carecen de vivienda. Los modelos urbanos de vivienda asequible se podrán abreviar como MUVA. El presente reglamento establecerá las características requeridas para el desarrollo de este tipo de desarrollos urbanos en el Municipio de Villa Nueva.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

57. MUNICIPALIDAD: Municipalidad de Villa Nueva.
58. OBRA: Cualquier actividad de excavación, perforación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
59. OCHAVO: Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
60. PARQUEO TÁNDEM: Constituye un espacio físico para el aparcamiento horizontal de dos plazas de vehículos ligadas funcionalmente por tener el mismo ingreso y egreso.
61. PIE DE LADERA O TALUD: Borde inferior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
62. PISO: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación. Cuando las plantas de los pisos disten entre sí más de cuatro metros (4m), se considerará como un piso cada cuatro metros (4m) o fracción de esta altura. Se entenderá por planta a la superficie construida para ocupación humana continuada o cualquier otro uso.
63. PLAN MAESTRO: Propuesta presentada a la Municipalidad de Villa Nueva como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación de un proyecto el cual compartirá servicios y/o áreas comunes, planteado para su ejecución por fases, conexiones y rutas nuevas que no sean macro proyectos o macro-lotes
64. 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.
65. PROYECTO: Propuesta presentada a la Municipalidad de Villa Nueva como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva Licencia de Construcción de Obra para un inmueble o un conjunto de inmuebles ligados funcionalmente.  
El proyecto puede proponer una o varias edificaciones que en su conjunto se ejecutan en uno o varios inmuebles, en distintas fases, pudiendo emitirse licencias o autorizaciones para cada una de ellas.
66. RIBERAS: Tierra cercana a los ríos, riachuelos o zanjones determinada para cada caso por sus áreas de divagación, áreas de inundación y áreas de aluvial definidas por un estudio hidrológico e hidráulico.
67. PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD O ÁREAS NO SUJETAS A IMPERMEABILIZACIÓN:  
Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio. Se mide como el porcentaje de la superficie de un predio que debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal. En estas superficies no se pueden construir sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, ni pavimentaciones. No se debe considerar como área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque éstos permitan cierta permeabilidad, a excepción de aquellos que por sus características permitan a partir del 80% de permeabilidad en el suelo, debiendo comprobarse mediante ficha técnica o estudios específicos.
68. 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.
69. RASANTE: Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.
70. RÉGIMEN DE CONDOMINIO: Tipo de Urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenece a los propietarios en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
71. URBANIZACIÓN: Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

72. **USOS DEL SUELO PRIMARIOS:** Son todos aquellos usos del suelo principales que tienen o pueden tener lugar en un inmueble. En un mismo inmueble podrán presentarse uno o más usos del suelo primarios
73. **USOS DEL SUELO ACCESORIOS:** Comprenden las superficies del inmueble destinadas a actividades complementarias o suplementarias a las de los usos del suelo primarios.
74. **SEPARACIÓN A COLINDANCIA:** Distancia mínima de separación que debe mantenerse entre una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con predios colindantes y el espacio vial.
75. **SERVICIOS DE MANEJO, ALMACENAJE, PROCESAMIENTO O DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación. No se incluye dentro de estos usos del suelo las plantas de tratamiento de aguas que deban incluirse dentro de un proyecto inmobiliario para el manejo propio de sus desechos sólidos.
76. **SERVICIOS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO O LIMPIEZA DE VEHÍCULOS Y OTROS OBJETOS MAYORES:** Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de reparación, mantenimiento o limpieza de objetos de un tamaño tal que regularmente no pueden ser cargados por una persona normal, como maquinaria pesada, vehículos automotores, electrodomésticos fijos, etcétera.
77. **SISTEMA VIAL:** Comprende el espacio vial existente o proyectado necesario para propiciar y garantizar una movilidad balanceada a través de distintos medios de transporte.
78. **SÓTANO:** Planta o porción de la misma construida subterráneamente que no sobresale más de uno metro con veinte centímetros (1.20m) sobre el nivel existente del terreno al momento de la presentación del proyecto.
79. **SUPERFICIE DEDICADA A LA VENTA DE PRODUCTOS O A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS:** Superficies dedicadas usual y regularmente al comercio de bienes y a la prestación de servicios en lugares a los que el público en general tiene acceso, independientemente que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble. En esta categoría se incluyen todas las áreas de los comercios donde se atiende al público, usualmente de pie, como almacenes comerciales, tiendas, abarroterías, mercados y supermercados; y todas las áreas donde se prestan servicios al público directamente en el lugar, como las peluquerías, salones de belleza, clínicas médicas, ópticas, áreas de servicio al cliente, mostradores de atención al público y agencias de viajes. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de espera, de reunión u otras donde se atiende al público sentado si están directamente asociadas a la actividad de venta de productos o de la prestación de servicios. Se excluye de esta categoría a todos los servicios asociados a labores de oficina o a actividades corporativas donde el público usualmente no tiene acceso, y todas las otras superficies que pudieran ser clasificadas dentro de otros usos del suelo de acuerdo con lo dispuesto en la presente clasificación detallada de usos del suelo primarios.
80. **SUPERFICIE DEDICADA AL CONSUMO DE COMIDAS Y BEBIDAS:** Superficies dedicadas usual y regularmente al consumo inmediato de comidas y bebidas al público y que es expendida por el mismo establecimiento. En esta categoría se incluyen las áreas de mesas y barras de comedores, restaurantes, cafeterías, pastelerías, etcétera. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de circulación entre las mesas mismas. Se excluyen aquellas áreas de consumo de comidas y bebidas que no estén abiertas al público.
81. **SUPERFICIE DEDICADA A LAS LABORES DE OFICINA:** Superficies dedicadas usual y regularmente a actividades corporativas, administrativas, directivas y de reunión comúnmente asociadas a actividades de oficina y para personal que usualmente se encuentra sentado. Esta categoría incluye el área de escritorios, de cubículos, de salas de junta, de áreas secretariales y de oficinas cerradas. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de espera, de reunión



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

u otras donde convergen empleados si están directamente asociadas a la actividad de oficina. Se incluyen en esta categoría las oficinas dedicadas a servicios corporativos o profesionales, donde la atención al público sucede, pero es secundaria, como servicios jurídicos, financieros, contables, de publicidad, de arquitectura, etcétera, entre otros de similar naturaleza. A su vez, quedan incluidas los espacios dedicados a oficinas dentro de urbanizaciones destinadas al servicio de bodegas (ofibodegas).

82. **SUPERFICIE DEDICADA A ENSEÑANZA:** Superficies dedicadas usual y regularmente a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas, laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios. Se excluyen de este concepto las áreas administrativas (labores de oficina) y de práctica de deportes, que deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.
83. **SUPERFICIE DEDICADA A ÁREA DE ESPECTADORES SENTADOS:** Superficies dedicadas usual y regularmente a los asistentes a espectáculos, certámenes deportivos, presentaciones, proyecciones, servicios religiosos y actividades similares donde la concurrencia se encuentra usualmente sentada en filas para presenciar el acontecimiento. Esta categoría incluye las áreas dedicadas a graderíos, butacas, reclinatorios y filas de sillas de estadios, gimnasios, iglesias, aulas magnas, salones de convenciones, auditorios, cines, teatros, salas de ópera y otros ambientes similares. Son parte integrante de estas superficies los pasillos y las áreas de circulación para poder acceder a cada una de los asientos o estar de pie. Se excluyen de este concepto las áreas donde se desarrolla el acontecimiento mismo, es decir las áreas de escena, podios, cátedras, pantallas, arenas, campos o canchas deportivas, altares, fosos de orquesta y otros sitios similares.
84. **SUPERFICIE DEDICADA A CAMPOS O CANCHAS DEPORTIVAS:** Superficies dedicadas usual y regularmente a la práctica del deporte, independientemente de si éstas están cubiertas o no, como canchas, campos, pistas, piscinas, picaderos y pabellones, siempre y cuando sean utilizados directamente para la realización del deporte correspondiente, por lo que no se incluyen las áreas de entrenamiento, calentamiento y vestidores. Se excluyen de este concepto las áreas de espectadores, de gimnasios y de deportes pasivos, que deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.
85. **SUPERFICIE DEDICADA A LA PRODUCCIÓN, REPARACIÓN O ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS:** Superficies dedicadas usual y regularmente a la producción, manufactura, transformación, ensamblaje, reparación, almacenamiento o distribución de productos, sea esta artesanal o mecanizada, o al almacenamiento o trasiego de objetos de cualquier tipo como actividad principal dentro del inmueble. Esta categoría incluye las áreas dedicadas a industrias, talleres, plantas de producción, fábricas, bodegas, almacenadoras y almacenes de depósito a donde usualmente los clientes y el público no tienen acceso. Se excluyen de este concepto las actividades administrativas de oficina, de venta al público y de prestación directa de servicios que se realicen en el mismo sitio, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente. Se excluyen de este uso del suelo los espacios dedicados a oficinas dentro de urbanizaciones destinadas al servicio de bodegas (ofibodegas), debiendo incluirse dentro de superficies dedicadas a labores de oficina.
86. **SUPERFICIE DEDICADA AL ALOJAMIENTO O AL ENCAMAMIENTO:** Superficies dedicadas usual y regularmente a la morada transitoria o institucional de pobladores, donde se incluyen necesariamente las áreas para dormir, sin la necesidad que éstas cuenten con áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos y de estar. Esta categoría incluye las habitaciones de hoteles, pensiones, albergues, residencias estudiantiles, residencias de ancianos, casas de huéspedes, sanatorios y hospitales. Se excluyen de este concepto todas las áreas complementarias a las habitaciones, como restaurantes, bares, salones de clases, clínicas, salones de convenciones y





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

áreas administrativas, independientemente que éstas sean accesibles únicamente por los moradores o abiertas al público general, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.

87. SUPERFICIE DEDICADA A ACTIVIDADES DE RECREACIÓN INDIVIDUALES O GRUPALES: Superficies dedicadas usual y regularmente para actividades de diversión, entretenimiento, pasatiempo o ejercitación activas, y donde todos los asistentes participan en las mismas, sea de manera individual o grupal. Esta categoría incluye las áreas de actividad, práctica o entrenamiento de gimnasios, pistas de boliche, salas de baile, escuelas de danza, escuelas de artes marciales y discotecas. Se excluyen de esta categoría todas las áreas clasificadas como 'superficies dedicadas a campos o canchas deportivas' y las áreas administrativas o de consumo de comidas y bebidas, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.
88. SUPERFICIE DEDICADA A ACTIVIDADES DE OCIO ESTANCIALES: Superficies dedicadas usual y regularmente para actividades pasivas de ocio que tengan fin de diversión, entretenimiento, pasatiempo o cultura, y donde generalmente se combinan personas de pie y sentadas. Esta categoría incluye los espacios dedicados a galerías, museos, bibliotecas, salas de exposición y salas de juegos de mesa. Adicionalmente y por definición, esta categoría incluye todas aquellas superficies dedicadas al uso del suelo accesorio de circulación peatonal que supere el límite establecido para ser considerado como tal.
89. 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.
90. RADIO DE GIRO: Distancia mínima en la cual un vehículo puede girar, determinando así el área necesaria para realizar el movimiento.
91. RODADURA: Es la parte del espacio vial destinada a la circulación de vehículos y delimitada por los bordillos o señalización.
92. TALUD: Inclinación o declive artificial y usualmente regular de un terreno.
93. URBANIZAR O URBANIZACIÓN: Es el proceso de dotar de la infraestructura urbana de soporte necesaria a un territorio para que sean susceptibles para su desarrollo inmobiliario. Dentro de este concepto están comprendidos todo tipo de parcelamientos, lotificaciones, urbanizaciones, condominios, régimen de copropiedad, propiedad horizontal o cualquier otra forma de desarrollo urbano de similar característica, independientemente del régimen de propiedad de sus infraestructuras de servicios o su uso.
94. VADO VEHICULAR: Extensión de una entrada o una salida a lo largo de la acera para conectar entre sí la rodadura vehicular con el ingreso a la edificación.
95. VÍA PRIVADA: Superficie utilizada para la libre locomoción de personas y bienes, en propiedad privada, cuyo acceso está determinado por las servidumbres de paso o permisos que otorgue su propietario. Las vías privadas forman parte del espacio vial cuando se garantice su accesibilidad a terceros por medio de servidumbre de uso público.
96. VÍA PÚBLICA: Superficie utilizada para la libre locomoción de bienes y personas que de conformidad con el Código Civil constituyen bienes nacionales de uso común.
97. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación dedicada a usos del suelo residencial en la que se instala más de una unidad habitacional por lote.
98. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación dedicada a usos del suelo residencial en la que se instala una unidad habitacional por lote.
99. ZANJÓN: Cauce o zanja grande y profunda por donde corre el agua.

**Artículo 3.** La Dirección será la responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá las siguientes facultades:

Página 9 de 66



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- a. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- b. Velar por el cumplimiento de las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c. Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la Licencia de Construcción 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.
- i. Velar porque los solicitantes de las autorizaciones de obra, cumplan con las regulaciones municipales y legislaciones vigentes aplicables desde su diseño y en su funcionamiento.
- j. 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 Licencia de Construcción de Obra. En caso que una obra cuente con la Licencia, 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 Licencia.
- k. Emitir Licencia de Construcción de Obra.
- l. 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.

**EDIFICACION DE USO INDUSTRIAL:** las destinadas a uso de industria, manufactura, procesos de fabricación, maquila, almacenamiento, predios para transporte de industria y todo lo relacionado con actividades industriales, agroindustriales y almacenamiento.

**COMERCIAL:** las destinadas a uso de comercio, venta de productos, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, plazas comerciales, mercados, parqueos, predios relacionados a cualquier tipo de comercio y todo lo relacionado con actividades comerciales.

**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 5.** Se consideran áreas de interés social las construcciones de vivienda unifamiliar que sean menores o igual a los sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y que se encuentren dentro de los centros poblados que se describen a continuación. Para efectos de aplicar las tasas administrativas en cuanto al trámite de



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

Licencia de Construcción de Obra dispuesta en el artículo 141 de este Reglamento que indica se declaran sectores de interés social, los siguientes:

No.	Asentamiento, Colonia o Aldea	Zona
1	Aldea El Calvario	2
2	Aldea El Carmen	2
3	Aldea Villa Lobos	2
4	Amanecer Villa Lobos	2
5	Asentamiento Aníbal Archila	2
6	La Arenera	2
7	Brisas de Bárcenas	2
8	La Estancia	2
9	La Joya Ramírez	2
10	Lo De Ramírez	2
11	Lomas de San Rafael	2
12	Los Cajones	2
13	Plan Internacional	2
14	Primavera II	2
15	San Luis Ramírez	2
16	San Miguel Ramírez	2
17	San Rafael Ramírez	2
18	San Luis Ramírez II	2
19	Las Brisas	2
20	La Amistad	2
21	Asentamiento Carmen del Monte	2
22	Los Urías	2
23	Valle Nuevo	2
24	Aldea Villa Lobos Norte	2
25	Aldea El Jícara	3



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

26	Aldea El Río	3
27	Aldea El Tablón	3
28	Asentamiento Luz y Esperanza	3

29	Palo Verde	3
30	Asentamiento El Esfuerzo	3
31	Concepción	3
32	Los Encuentros	3
33	El Cedro	3
34	Las Nubes	3
35	Anexo Santa Isabel II	3
36	Asentamiento La Esperanza	3
37	Asentamiento Peña de Oro	3
38	Zacarías	3
39	Emmanuel	3
40	Asentamiento 9 de Julio	4
41	Asentamiento Altos de Primavera	4
42	Asentamiento La Paz	4
43	Asentamiento Mártires del Pueblo	4
44	Asentamiento Valles de Nazareth	4
45	Nueva Primavera II	4
46	Prados de Linda Vista	4
47	Asentamiento Israel	4
48	La Franja <u>Sur</u>	4
49	Asentamiento Colinas de Villa Nueva	4
50	Los Cerritos	5
51	Asentamiento Candelaria	6
52	La Perla	6
53	Marianita	6



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

54	Héroes de Villa Nueva	6
55	Vista al Valle	6
56	Aldea El Calvario	8
57	Aldea La Selva	8
58	La Selva	8
59	Asentamiento La Selva	8
60	Caserío La Selva	8
61	Asentamiento 14 de Junio	8
62	Asentamiento 15 de Julio	8
63	Asentamiento 28 de Marzo	8

64	Asentamiento El Triunfador	8
65	Asentamiento El Oasis	8
66	Asentamiento Emmanuel	8
67	Independientes de Peronia	8
68	La Nueva Esperanza	8
69	Asentamiento La Plata	8
70	El Gran Mirador	8
71	El Bosque	10
72	Parcelamiento Plan Grande	10
73	El Bosque II	10
74	Lotificación Bello Amanecer	10
75	Los Eucaliptos	10
76	Los Eucaliptos II	10
77	Anexo Ciudad Real I	12
78	Anexo I Ciudad Real I	12
79	Anexo II Ciudad Real I	12
80	Anexo Ciudad Real II	12
81	Anexo I Ciudad Real II	12



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

82	Anexo II Ciudad Real II	12
83	Anexo III Ciudad Real II	12
84	Anexo IV Ciudad Real II	12
85	8 de Marzo	12
86	Asentamiento El Esfuerzo	12
87	Asentamiento El Porvenir	12
88	Asentamiento El Redondel	12
89	Asentamiento La Esperanza	12
90	Asentamiento La Buena Esperanza	12
91	Asentamiento La Isla	12
92	Asentamiento La Unión	12
93	Asentamiento Monte los Olivos	12
94	Asentamiento Nuevo Porvenir	12
95	Asentamiento Patricia de Arzú	12
96	Asentamiento Tierra Santa	12
97	Asentamiento Tierra Santa II	12
98	Asentamiento El Oasis	12
99	Asentamiento La Joya	12
100	Asentamiento Tres Banderas	12
101	El Éxodo	12
102	Anexo El Éxodo	12
103	Asentamiento Unidos por la Paz	12
104	Joyas del Mezquital	12
105	La Cuchilla	12
106	Lomas de Villa Lobos	12
107	Lomas de Villa Lobos II	12
108	Anexo Nuevo Mezquital	12
109	Asentamiento Nuevo Mezquital	12



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

110	Villa Lobos II Anexo	12
111	Asentamiento Emanuel	12
112	Asentamiento Brisas	12
113	Asentamiento Luz de Cristo	12
114	Anexo Sur Villa Lobos	12
115	Anexo Lomas de Villa Lobos	12
116	Asentamiento 30 de enero	12
117	Asentamiento Boulevard Bendición	La 12

Quedan excluidas las construcciones de vivienda unifamiliar que superen los sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y no podrán ser incluidas en sectores de interés social. Para efectos de aplicar lo anterior se tomará en consideración las edificaciones existentes. Atendiendo a las características de las viviendas y a las condiciones de las urbanizaciones el Concejo Municipal podrá incluir o excluir algunas urbanizaciones de esta declaratoria, por medio de acuerdos específicos. Quedan excluidos de otorgar Licencia de Construcción de Obras contenidas dentro del listado, las zonas o áreas afectas al acuerdo Gubernativo 179-2001 de la SECONRED, en tanto la amenaza y riesgo persistan en las zonas declaradas de alto riesgo.

## 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 Forestal por el Instituto Nacional de Bosques INAB, 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.

**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.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

**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. En el caso de fraccionamientos tendrán la facultad de actuar dentro de los mismos también los Ingenieros Agrónomos. 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 de expediente al profesional denunciado.

## TÍTULO II LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo 14.** Previo a iniciar y ejecutar cualquier actividad de construcción, ampliación, reparación, remodelación, demolición, cambio de techo, excavación, perforación, movimiento de tierras, nivelación, dotación, diseño de estacionamientos, cambio de uso de suelos, cualquier modificación, perforación de pozos, cisternas, tanques elevados, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, montajes de estructuras metálicas para anuncios publicitarios, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales subterráneas, señales aéreas, energía, gases, fluidos, desmontajes de estructuras metálicas y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o vías públicas, deberá obtenerse previamente la Licencia de Construcción de Obra extendida por la Municipalidad y operarse de conformidad con las normas establecidas en el presente Reglamento, en caso de no cumplirse con estos requisitos, la Municipalidad por conducto del Juzgado de Asuntos Municipales suspenderá todo tipo de trabajos que se estén ejecutando hasta que se extienda la referida licencia de Construcción 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, remoción de capa vegetal 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. Las cuales deberán hacerse de conocimiento a la Dirección, mediante escrito y fotografías para poder determinar las condiciones bajo las cuales deberá ejecutarse la obra clasificada dentro de este artículo.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

**Artículo 16.** Cuando la solicitud de Licencia de Construcción de Obra se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierra, desmontaje o cualquier otra que genere desechos, deberá incluirse un plan básico de manejo de desechos de obra en el cual se indique el lugar o lugares en donde se depositarán los desechos, estos lugares deberán autorizarse por la Dirección y se hará constar en la Licencia de Construcción de Obra correspondiente. Adicionalmente, 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.

El incumplimiento de las disposiciones autorizadas será objeto de sanciones por parte del Juzgado de Asuntos Municipales.

Si el movimiento de tierra, la excavación, desmontaje o la demolición conlleva la realización de una construcción, relleno o nivelación deberá solicitarse la Licencia de Construcción de Obra de construcción correspondiente previa o juntamente con la solicitud de esta licencia. La Licencia de Construcción de Obra está supeditada a que el uso del suelo sea autorizable.

**Artículo 17.** Para los efectos del cumplimiento de lo regulado por el artículo ciento cuarenta y seis (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 (40m) en las carreteras de primera categoría y de veinticinco metros (25m) en carreteras de segunda categoría.

No se autorizará ningún tipo de edificación, plantas de tratamiento, pozos de absorción, pozos mecánicos, 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 LICENCIAS DE OBRA

**Artículo 18.** Previo al trámite de toda Licencia de Construcción 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.** La Dirección aceptará las solicitudes de licencias de obra que cumplan con los requisitos mínimos siguientes:

- a) La solicitud deberá presentarse en el formulario definido por la Dirección, indicando el tipo de trabajo a realizar o a legalizar (construcción, ampliación, reparación, remodelación, demolición, cambio de techo, excavación, perforación, movimiento de tierras, nivelación, dotación, diseño de estacionamientos, cambio de uso de suelos, cualquier modificación, perforación de pozos, cisternas, tanques elevados, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, montajes de estructuras metálicas para anuncios publicitarios, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales subterráneas, señales aéreas, energía, gases, fluidos, desmontajes de estructuras metálicas y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o vías públicas, y



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regule*

que requieran de Licencia de Construcción 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 datos del proyectista y/o del constructor, con sus respectivas firmas y sellos requeridos de acuerdo al formulario.

- 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 consulta electrónica del Registro General de la Propiedad para construcciones menores a 400 m<sup>2</sup> y certificación que contenga historial completo de la finca extendida por el Registro General de la Propiedad para construcciones mayores a 400<sup>2</sup>, la cual deberá de contar con no más de un mes 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.
- a) Presentar dos copias del juego de planos que sean requeridos por la Dirección conforme al tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación. Dichos planos deberán ser firmados por el profesional responsable y por el propietario o poseedor legítimo del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al emitirse la Licencia de Construcción de Obra se devolverá a los interesados un juego de planos debidamente firmado y sellado, para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos.
- b) Presentar desplegado de la finca folio y libro emitido por el Departamento de Catastro, así como el Recibo de pago del Impuesto Único Sobre Inmueble.
- c) Presentar el boleto de ornato vigente del profesional responsable, ejecutor y propietario o si es persona jurídica, el representante legal.
- d) Adjuntar toda la papelería que acredite la representación legal que ejercite una persona sobre otra, junto con copia del Documento Personal de Identificación del representante legal y de la persona que representa, documento que acredite su personalidad jurídica.
- e) Para las instalaciones hidrosanitarias (sistema de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, pozos o unidades de absorción, así como planta de tratamiento de agua residual) deberán presentar además del juego de planos, memoria de cálculo, manual de operación y mantenimiento, memoria descriptiva y pruebas de infiltración si fuera el caso. Todas deben estar firmadas y selladas por el proyectista. En el caso de solicitudes que incluyan pozos mecánicos, se deberá agregar estudio hidrogeológico firmado por profesional del área hidrogeológica.
- f) Dictámenes y resoluciones aplicables de acuerdo a la Ley o Acuerdo Gubernativo o Reglamento que corresponda, propios de cada proyecto solicitado.

Los requisitos anteriores serán igual de aplicables para la legalización de obras ejecutadas sin autorización municipal. No podrá recibirse una solicitud de Licencia de Construcción de Obra si el inmueble no se encuentra solvente de toda tasa por servicios e impuestos en el municipio de Villa Nueva. (salvo que ya exista un convenio de pago o compromiso de pago) La Dirección para mejorar la gestión del servicio administrativo podrá solicitar los planos en formato digital.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Reglamento*

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

Si la construcción no se encuentra de acuerdo con los planos autorizados o existe incumplimiento, con las disposiciones contenidas en este reglamento y las condiciones en que se hubiere concedido la Licencia de Construcción de Obra, se procederá de inmediato a elaborar el informe circunstanciado y lo remitirá al Juzgado de Asuntos Municipales, para que proceda a ejecutar las suspensiones de Obra y gestiones que correspondan.

**Artículo 21.** Al ser otorgada la Licencia de Construcción 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 considerándose 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 o condiciones en la Licencia de Construcción de Obra posteriormente al otorgamiento de toda Licencia Construcción de Obra, faculta a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto la Licencia de Construcción 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 Licencia de Construcción de Obra, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, obra y/o colector, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Licencia de Construcción de Obra.

**Artículo 25.** Toda Licencia de Construcción 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 Licencia de Construcción de Obra se vencerá automáticamente.

**Artículo 26.** Cuando se venza el plazo otorgado para una Licencia de Construcción de Obra y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar la prórroga de la misma con 15 días calendario antes del vencimiento del plazo, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento, debiendo dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 141.

**Artículo 27.** Una vez concluidos los trabajos de una obra, el ejecutor o el propietario deberán devolver la Licencia de Construcción de Obra respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 28.** Cuando se presente una solicitud de Licencia de Construcción de Obra, por un ejecutor que no haya devuelto alguna Licencia de Construcción 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 Licencia de Construcción 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 solicitar la Licencia de Construcción 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.

**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 Licencia de Construcción de Obra que ampare dichos trabajos, para las verificaciones que juzgue conveniente. La Dirección deberá exigir la legalización de las construcciones existentes.

**Artículo 32.** La Dirección tendrá la facultad de citar al solicitante o el ejecutor durante toda la fase de ejecución de la obra, quienes estarán obligados a presentarse a la Municipalidad de Villa Nueva bajo el apercibimiento de suspenderse la obra en caso exista un incumplimiento. Para el efecto deberá mediar como mínimo cinco (5) días hábiles entre la notificación y la celebración de la cita correspondiente, salvo constituya un caso urgente a criterio de la Dirección.

La Dirección por solicitud expresa del solicitante y/o el ejecutor podrá requerir el cambio de fecha y/u hora de la citación correspondiente, debiendo acreditar con causa justificada el motivo para solicitar el cambio. La Dirección comunicará al interesado si accede o no al cambio solicitado, y de ser procedente, indicará la nueva fecha y hora.

**Artículo 33.** Las demoliciones y reparaciones urgentes ordenadas por el Juzgado de Asuntos Municipales o por autoridades competentes a nivel nacional no deberán solicitar Licencia de Construcción de Obra para poder ejecutar las obras indispensables para evitar el daño o peligro a personas y bienes. En los casos que no se haya emitido la orden de autoridad competente, el ejecutor deberá informar a la Dirección de la urgencia por escrito y acompañar el dictamen de un profesional de la ingeniería civil o especialista en estructuras, en la que se declare bajo juramento que el inmueble representa un peligro para la seguridad e integridad de las personas o bienes, adjuntado para el efecto la prueba que evidencie el problema, así como presentar la propuesta para implementación de medidas de seguridad y protección a terceros durante el tiempo de ejecución de los trabajos con firma del responsable, sometiéndose a análisis de la Dirección. Al haber transcurrido treinta (30) días hábiles como máximo de haber concluido la obra, el ejecutor deberá solicitar a la Dirección un finiquito de la obra, adjuntando para el efecto toda la papelería, de acuerdo a lo que señale la Dirección y el tipo de obra emergente realizada.

## TÍTULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Reglamento*

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo 34.** Corresponde al Concejo Municipal reglamentar, formular y ejecutar planes de 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, la Ley de Parcelamientos Urbanos, la Ley preliminar de Urbanismo y la Constitución Política de la República de Guatemala.

**Artículo 35.** 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 Dirección. La empresa de agua que presta el servicio deberá contar con Licencia de Construcción de Obra para poder ejercer su actividad comercial en el Municipio y deberá realizar el trámite administrativo correspondiente en la Dirección de Agua y Saneamiento. La Dirección deberá exigir la legalización de las construcciones existentes.

**Artículo 36.** Que para los efectos correspondientes del presente reglamento, toda urbanización deberá ser revisada, gestionada y autorizada por la Dirección, previo a los dictámenes favorables de cualquier otra dirección que se considere pertinente, 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, la Dirección emitirá la Licencia de Construcción de Obra correspondiente.

**Artículo 37.** Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias impresas y una copia digital en formato solicitado por la Dirección que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, instalaciones especiales y/o complementarias previstas) ubicación del equipamiento complementario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

**Artículo 38.** 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 deberá cumplir con las condiciones y normas aplicables de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad.

**Artículo 39.** La Dirección en conjunto con las Direcciones correspondientes, 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 Dirección. 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 Dirección considere adecuados.

**Artículo 40.** En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Dirección dentro de los límites dados por la alineación.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 41.** Queda a criterio de la Dirección 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 42.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros (10cm). Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de sesenta centímetros (60cm) o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) ni mayor de tres metros (3m) sobre el nivel de acera o entepiso, no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma. Casos especiales serán analizados por la Dirección.

**Artículo 43.** Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal que, además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un espacio libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de dos metros lineales (2m) de radio o un metro con cincuenta centímetros (1.50m) de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) 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 (2m) de longitud.
- En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

**Artículo 44.** Asignación de nomenclatura. 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 Dirección de Catastro y Administración del IUSI, le asigne.

## CAPÍTULO II DE LOS PARQUEOS

**Artículo 45.** Toda obra nueva o existente que sufra ampliaciones o modificaciones, así como todo inmueble al cual se le pretenda cambiar el uso del suelo o la actividad a la que está destinado, deberá contar dentro del inmueble con un número mínimo de plazas de aparcamiento para los vehículos de los habitantes, ocupantes, usuarios y visitantes de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo. La dotación de estacionamientos se determinará según el o los usos de suelo al que esté o que estará destinado el inmueble, de acuerdo con los siguientes criterios:

**A. Dotación de estacionamientos para uso del suelo residencial.** La dotación de estacionamientos para automóviles para superficies con un uso del suelo residencial se determinará según los siguientes parámetros:

- a. Unidad habitacional con una superficie de construcción de hasta ochenta y cinco metros cuadrados (~85m<sup>2</sup>): una (1) plaza de aparcamiento.
- b. Unidad habitacional con una superficie de construcción mayor a ochenta y cinco hasta doscientos veinticinco metros cuadrados (>85~225m<sup>2</sup>): Dos (2) plazas de aparcamiento.
- c. Unidad habitacional con una superficie de construcción mayor a doscientos veinticinco (>225m<sup>2</sup>): Tres (3) plazas de aparcamiento.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

En edificaciones residenciales existentes se permitirá ampliar las construcciones de la unidad habitacional hasta en ciento cincuenta metros cuadrados de construcción (~150m<sup>2</sup>) sin que se requiera una dotación adicional de estacionamiento, sin embargo, no se permitirá que por la ampliación a autorizarse se elimine alguna plaza de estacionamiento que se encuentre habilitada previo a la ampliación.

Para inmuebles sujetos a un **régimen de copropiedad en propiedad horizontal** o que contemplen más de una unidad habitacional, la dotación de estacionamientos se calculará tomando en consideración lo siguiente:

- a. Unidad habitacional con una superficie de construcción de hasta ochenta y cinco metros cuadrados (~85m<sup>2</sup>): una (1) plaza de aparcamiento.
- b. Unidad habitacional con una superficie de construcción mayor a ochenta y cinco hasta doscientos metros cuadrados (>85~200m<sup>2</sup>): Dos (2) plazas de aparcamiento.
- c. Unidad habitacional con una superficie de construcción mayor a doscientos metros cuadrados (>200m<sup>2</sup>): Tres (3) plazas de aparcamiento.

Adicionalmente, se deberá contar con plazas destinadas para parqueo de visitas, de acuerdo con la totalidad de unidades habitacionales que tenga el proyecto dotando de plazas de **visitas** de acuerdo a los siguientes incisos:

- a. En los sectores que cuenten con un sistema de transporte público a una distancia no mayor de quinientos metros (500m) y que cuenten con espacios públicos adecuados para la movilidad vehicular y peatonal: cada doce (12) unidades habitacionales.
- b. En los otros sectores: cada seis (6) unidades habitacionales.

La dotación de plazas destinadas a visitas deberá constituirse como parte integrante del área común del proyecto, en los casos que se constituya un régimen de propiedad horizontal o régimen de copropiedad para el manejo de las áreas comunes. Adicionalmente, el proyecto deberá tener una dotación mínima de plazas de aparcamiento destinadas a bicicletas o motocicletas para visitas equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las plazas de vehículos requeridas para visitas.

**B. Dotación de estacionamientos para uso del suelo no residencial.** La dotación de estacionamientos para automóviles en superficies con un uso del suelo no residencial se determinará de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a. En superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas: Una (1) plaza por cada veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios
- b. En superficies dedicadas a la venta de productos o la prestación de servicios: Una (1) plaza por cada treinta y cinco metros cuadrados (35m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- c. En superficies dedicadas a labores de oficina: Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- d. En superficies dedicadas a enseñanza:
  - i. Educación parvulario, preprimaria y primaria: Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

- ii. Educación básica y diversificada: Una (1) plaza por cada cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios
- iii. Centros Universitarios y otros establecimientos educativos: Una (1) plaza por cada treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios
- e. En superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados o áreas dedicadas a actividades de recreación individual o grupal: Una (1) plaza por cada quince metros cuadrados (15m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- f. En superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamientos de productos: Una (1) plaza por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- g. En superficies dedicadas a la práctica de deportes en campos o canchas: Una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- h. En superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento: Una (1) plaza por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios.
- i. En superficies dedicadas a ocio estanciales: una plaza por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) o fracción, de área útil o de usos no accesorios

Adicionalmente, el proyecto deberá tener una dotación de plazas de aparcamiento destinadas a bicicletas o motocicletas igual o mayor a un diez por ciento (10%) del número de plazas de aparcamiento requeridas para los vehículos.

**C. Plazas de aparcamiento destinadas para personas con discapacidad.** Deberá disponerse de plazas de aparcamiento para personas con discapacidad en los siguientes porcentajes:

- a. Por lo menos el tres por ciento (3%~) del total de las plazas de aparcamiento requeridas y/o habilitadas, para usos del suelo no residenciales, todos los proyectos de propiedad pública y aquellos proyectos privados que impliquen concurrencia y brinden atención al público.
- b. Por lo menos el uno por ciento (1%~) del total de las plazas de aparcamiento requeridas y/o habilitadas, para usos del suelo residenciales.
- c. Aquellos proyectos privados que impliquen concurrencia y brinden atención al público, y aquellos proyectos de vivienda multifamiliar, tipo condominio en régimen de propiedad horizontal.

Las plazas de aparcamiento para personas con discapacidad únicamente se requerirán en aquellos proyectos cuya dotación sea igual o supere las treinta (30~) plazas de aparcamiento.

**D. Criterios para el cálculo de plazas de aparcamiento:**

- a. El número de plazas de aparcamiento se deberá calcular sobre la superficie dedicada al uso del suelo primario correspondiente, sin cuantificar los usos del suelo accesorios.
- b. Las fracciones de números requeridos de plazas de estacionamiento deberán aproximarse al número inmediato que el decimal sea igual o superior a cinco; cuando sea igual o superior a cinco, se aproximará al número inferior.
- c. Para que sean computables como parte de la dotación de estacionamiento las plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas por completo dentro de la superficie del predio.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- d. En el caso de ampliaciones y cambios de uso del suelo, los requerimientos de dotación de estacionamiento sólo serán aplicables a la porción del inmueble donde se realizará la obra de ampliación o el cambio de uso del suelo.
- e. La dotación de estacionamientos para inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación se regirá por el Acuerdo Municipal que se haya emitido para el efecto; en su defecto, deberá obviarse la dotación de estacionamientos cuando su cumplimiento implique una destrucción de su valor patrimonial o constituya un requisito establecido por el Instituto de Antropología e Historia (IDAEH)
- f. En usos del suelo residenciales y en uso del suelo no residencial destinado a labores de oficina se permitirá hasta dos (2) vehículos en fila, o parqueos en modalidad de parqueos elevados.
- g. La dotación de estacionamientos destinada a bicicletas que supere el requerimiento obligatorio permitirá sustituir una plaza de aparcamiento para vehículos por cada tres plazas de aparcamiento que se destinen para bicicletas, sin embargo, se podrá sustituir hasta un veinte por ciento (20%) de la dotación requerida.
- h. Los establecimientos abiertos al público destinados a expendio o consumo de comidas y bebidas, abarroterías o tiendas de barrio, que tengan acceso desde la vía pública y su área dedicada al uso del suelo correspondiente sea inferior a sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>), deberán contar con dos aparcamientos y dejar carril de desaceleración para el ingreso y salida desde la vía pública.
- i. Las plazas de aparcamiento de bicicletas requeridas deberán ser accesibles desde la vía pública o acera, sin que existan módulos de gradas o cambios de nivel mayores a sesenta centímetros (60cm), salvo se utilicen rampas cuya inclinación no sea mayor a cuatro por ciento (4%). Lo anterior no será aplicable a las plazas requeridas para usos del suelo residenciales.
- j. La dotación obligatoria de estacionamiento para bicicletas será aplicable a proyectos que superen los quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) y que de acuerdo con la normativa municipal deban obtener un dictamen de establecimiento abiertos al público, constituyan superficies dedicadas a labores de oficina y/o a proyectos con usos del suelo residencial que no constituyan una vivienda unifamiliar.
- k. Otros usos del suelo que no se encuentren expresamente listados **indicados en el inciso b del presente artículo**, deberán cumplir con la dotación según el uso que le pueda ser aplicable, si le son aplicables dos o más usos, debe aplicarse el uso que tenga una menor dotación de estacionamientos.
- l. En proyectos que se ubiquen a menos de trescientos cincuenta metros (350m) en distancia de red de una estación de transporte colectivo podrá reducirse el requerimiento de estacionamientos en un treinta por ciento (30%).
- m. En proyectos que se ubiquen a partir de trescientos cincuenta hasta quinientos metros (350 hasta 500m) como máximo de una estación de transporte colectivo, toda vez se garantice la movilidad de los habitantes del proyecto presentado desde la unidad habitacional hasta la estación aprobada por la Dirección Municipal competente y viceversa, podrán aplicar a la reducción del inciso anterior.
- n. En proyectos que dispongan de varios usos del suelo podrá reducirse el requerimiento de estacionamientos en:
  - i. En un cinco por ciento (5%) en proyectos con dos usos del suelo.
  - ii. En un diez por ciento (10%) en proyectos con tres usos del suelo.
  - iii. En un quince por ciento (15%) en proyectos con cuatro o más usos del suelo.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 46.** El diseño de un estacionamiento deberá cumplir con los siguientes parámetros técnicos de diseño:

## A. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

- a. Plazas para automóviles:
  - i. Plazas de aparcamiento simples uso residencial: Mayor o igual a dos metros con veinticinco centímetros, por cuatro metros con cincuenta centímetros ( $\geq 2.25\text{m} \times 4.50\text{m}$ ).
  - ii. Plazas de aparcamiento simples uso no residencial: Mayor o igual a dos metros con cincuenta centímetros, por cinco metros ( $\geq 2.50\text{m} \times 5\text{m}$ ).
  - iii. Plaza de aparcamiento en paralelo: Mayor o igual a tres metros por seis metros ( $\geq 3\text{m} \times 6\text{m}$ ).
  - iv. Plazas de aparcamiento tándem: Mayor o igual dos metros con cincuenta centímetros por diez metros ( $\geq 2.50\text{m} \times 10\text{m}$ ) por las dos plazas combinadas.
- b. Plazas para personas con capacidad reducida:
  - i. Una (1) plaza: Mayor o igual a tres metros con sesenta centímetros, por cinco metros ( $\geq 3.60\text{m} \times 5\text{m}$ ).
  - ii. Dos (2) plazas colindantes: Mayor o igual a siete metros por cinco metros ( $\geq 7\text{m} \times 5\text{m}$ ).
- c. Plazas para motocicletas: Mayor o igual a setenta y cinco centímetros, por dos metros con veinticinco centímetros ( $\geq 75\text{cm} \times 2.25\text{m}$ ).
- d. Plazas para bicicletas:
  - i. Horizontal: Si la plaza de aparcamiento se dispone en un plano horizontal la medida deberá ser mayor o igual a setenta y cinco centímetros por un metro con ochenta centímetros ( $\geq 75\text{cm} \times 1.80\text{m}$ ) por cada dos bicicletas.
  - ii. Vertical: Si la plaza de aparcamiento se dispone en un plano vertical la Dirección analizará la propuesta del solicitante pudiendo requerir que se demuestre físicamente la viabilidad del diseño presentado.

Toda propuesta de dotación de plaza de aparcamiento de bicicleta deberá incluir su mobiliario, el cual deberá ser validado por la Dirección.

**B.** Todas las plazas de aparcamiento deberán ubicarse por completo dentro de la superficie efectiva del predio. O dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 46 de acuerdo al inciso E.

**C.** La forma de maniobra se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. Para todos los casos de proyectos colindantes con vías de alto flujo vehicular:
  - i. Las maniobras de entrada y salida hacia y desde cada plaza se deberán realizar por completo dentro de la superficie del predio
  - ii. Los vehículos deberán entrar y salir de frente hacia el espacio vial.

No obstante, lo anterior, en uso del suelo residencial para vivienda unifamiliar con edificaciones existentes la Dirección evaluará el caso conjuntamente con la de la Policía Municipal de Tránsito y definirá los requerimientos de maniobra para evitar el conflicto vial en el sector.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

- b. Para los casos de proyectos que colinden con las vías con bajo flujo vehicular y/o privadas:

Usos del suelo Residenciales:

- i. Las maniobras de entrada y salida hacia y desde cada plaza se podrán realizar sobre el espacio vial.
- ii. Los vehículos podrán entrar o salir de retroceso en caso de plazas individuales colindantes con la alineación municipal.

Usos del suelo No Residenciales: La Dirección con la Policía Municipal de Tránsito evaluarán y definirán requisitos de maniobra sobre el espacio vial para evitar el conflicto vial en el sector.

- D.** La ubicación de plazas de aparcamiento en fila se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. En usos del suelo residenciales unifamiliares: se permitirán hasta tres plazas en fila.
- b. En usos del suelo residenciales multifamiliares: se permitirán hasta dos plazas en fila y los parqueos tándem.
- c. En usos del suelo no residenciales con superficies dedicadas a labores de oficina: se permitirán los parqueos tándem, siempre que estas plazas no superen el cincuenta por ciento ( $\leq 50\%$ ) del total de plazas.
- d. Para todos los demás casos de uso no residencial no se permitirán los estacionamientos en fila

- E.** Los anchos máximos de entradas y salidas se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. Predios con frentes de hasta quince metros (0~15m): Hasta seis metros (6m).
- b. Predios con frentes desde quince metros hasta veinte metros (>15m~20m): Hasta nueve metros (9 m).
- c. Predios con frentes de más de veinte metros hasta treinta metros (>20m~30m): Hasta doce metros (12 m).
- d. Predios con frentes mayores de treinta metros (>30m): Hasta dieciocho metros (18m).
- e. En predios con superficies dedicadas al expendio de combustibles: Hasta dieciocho metros (18m). Entre cada abertura se deberá contar con aceras de al menos cinco metros ( $\geq 5m$ ) de longitud y con el ancho definido según las aceras existentes en los predios colindantes. En caso no existiere la acera, ésta deberá tener un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros ( $\geq 2.50m$ ). Los tramos que no contengan acera deberán incluir una señalización peatonal sobre el área de ingreso.

La aplicación de los parámetros técnicos de anchos máximos de entradas y salidas se deberá efectuar de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. La medición se hará a lo largo de la alineación municipal.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- b. El ancho indicado en el presente numeral podrá combinarse o repartirse a lo largo de la alineación municipal.
- c. En los casos en que el predio cuente con más de un frente, se registrará cada uno de éstos por separado.

En caso de discrepancia con otros parámetros, el ancho máximo de entradas y salidas prevalece sobre el resto de los parámetros de diseño de estacionamientos, excepto el número mínimo de entradas de estacionamiento.

- F. Los anchos mínimos de cada entrada y de cada salida aplican individualmente a cada una de ellas y se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:
  - a. En superficies dedicadas a usos del suelo residenciales de cualquier superficie: Dos metros con cincuenta centímetros ( $\geq 2.50$  m) o más.
  - b. Para uso no residencial:
    - i. Proyectos que colinden con **vías de alto flujo vehicular**: cinco metros ( $\geq 5$ m) o más.
    - ii. En proyectos con usos del suelo destinados a actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada, almacenamientos logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado y superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos: la Dirección analizará el proyecto y con base a sus características definirá el ancho mínimo de entradas y salidas, el cual no podrá ser inferior a cinco metros ( $\geq 5$ m).
    - iii. Proyectos que colinden con vías de **bajo flujo vehicular**: Tres metros ( $\geq 3$ m) o más.

Para la aplicación de los parámetros técnicos de diseño de anchos mínimos de entradas y salidas la medición se hará a lo largo de la alineación municipal. No se permitirá que la entrada de un estacionamiento se utilice como salida y viceversa, salvo lo dispuesto para entradas y salidas combinadas.

- G. La entrada y la salida podrán combinarse y ubicarse en un mismo espacio, contando con un mínimo de tres metros con cincuenta centímetros de ancho (3.50m) en los siguientes casos de aplicación:
  - a. En superficies dedicadas a usos del suelo residenciales en urbanizaciones de hasta veinte (20UH) unidades habitacionales.
  - b. En superficies dedicadas al uso del suelo no residencial: Cuando la dotación de aparcamiento sea igual o menor a veinte ( $\leq 20$ ) plazas.

Para la aplicación de los parámetros técnicos de entradas y salidas combinadas los usos mixtos se considerarán como usos no residenciales, salvo el uso no residencial requiera de menos de veinte (20) plazas de aparcamiento.

- H. El ingreso a las superficies de estacionamientos deberá contar como mínimo con dos carriles de ingreso cuando el proyecto supere las doscientas (200) plazas de aparcamiento. El cálculo del número de entradas predominará sobre la determinación de los parámetros de diseño de anchos máximos de entradas y salidas.

En caso de discrepancia con otros parámetros, el número mínimo de entradas prevalece sobre todos los otros parámetros de diseño de estacionamientos. En proyectos que superen las quinientas (500)





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

plazas de aparcamiento la Dirección podrá exigir un estudio de impacto vial que determine el número mínimo de entradas al estacionamiento.

- I. Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a quince metros (15m) 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 Dirección 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.

- J. La distancia entre el inicio de las rampas y el punto de entrada o de salida vehicular en la intersección con la alineación municipal deberá ser de al menos cinco metros ( $\geq 5m$ ). Se excluyen de este requisito las viviendas unifamiliares, sin embargo, deberán ejecutarse las obras necesarias para permitir el desplazamiento peatonal a lo largo de la acera sin ningún tipo de obstáculo.

- K. La pendiente de una rampa se determinará de acuerdo a los siguientes tipos:

- a. Rampa simple: No podrá exceder el dieciséis por ciento ( $\leq 16\%$ ) de pendiente.
- b. Rampa con transiciones: No podrá exceder el veinte por ciento ( $\leq 20\%$ ) de pendiente, siempre que cuente con transiciones menores o iguales al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de pendiente, con una longitud de desarrollo de al menos cuatro metros ( $\geq 4m$ ).

- L. Los anchos de pasillos de circulación vehicular interna dentro del estacionamiento se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

## I. Pasillos que colinden con plazas para automóviles:

- a. Para aparcamientos posicionados de forma paralela ( $0^\circ$ ): Tres metros o más ( $\geq 3m$ ) con vías de un sentido de circulación.
- b. Para aparcamientos posicionados a treinta grados ( $30^\circ$ ): tres metros con veinticinco centímetros o más ( $\geq 3.25m$ ) con vías de un sentido de circulación.
- c. Para aparcamientos posicionados a cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ): Tres metros con cincuenta centímetros o más ( $\geq 3.50m$ ) con vías de un sentido de circulación.
- d. Para aparcamientos posicionados a sesenta grados ( $60^\circ$ ): Cuatro metros con cincuenta centímetros o más ( $\geq 4.50m$ ) con vías de un sentido de circulación.
- e. Para aparcamientos posicionados de forma perpendicular ( $90^\circ$ ): Cinco metros o más ( $\geq 5m$ ) con vías de uno o dos sentidos de circulación.

## II. Pasillos que colinden con plazas para motocicletas y bicicletas:

- a. Para aparcamientos posicionados de forma paralela ( $0^\circ$ ): un metro con cincuenta centímetros o más ( $\geq 1.50m$ ) con vías de un sentido de circulación.
- b. Para aparcamientos posicionados a treinta grados ( $30^\circ$ ): Dos metros o más ( $\geq 2m$ ) con vías de un sentido de circulación.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

- c. Para aparcamientos posicionados a cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ): Dos metros con cincuenta centímetros o más ( $\geq 2.50\text{m}$ ) con vías de un sentido de circulación.
- d. Para aparcamientos posicionados a sesenta grados ( $60^\circ$ ): Tres metros o más ( $\geq 3\text{m}$ ) con vías de un sentido de circulación.
- e. Para aparcamientos posicionados de forma perpendicular ( $90^\circ$ ): dos metros con cincuenta centímetros o más ( $\geq 2.50\text{m}$ ) con vías de uno o dos sentidos de circulación.

En proyectos con usos del suelo no residenciales se debe prever un espacio adicional señalado para el tránsito peatonal de ochenta centímetros (80cm) de ancho aplicable a cada carril hasta el ingreso de la edificación.

**M.** Los espacios de acumulación en las entradas se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. En superficies dedicadas al uso del suelo residencial con diez unidades habitacionales o menos ( $\leq 10$ ) en los que el ingreso sea controlado automáticamente y no exista una garita de control: Cinco metros (5m).
- b. En superficies dedicadas al uso del suelo residencial con más de diez unidades habitacionales, pero no más de trescientas ( $>10\sim 300$ ): Cinco metros (5m) más cinco metros (5m) por cada cien unidades habitacionales (100UH) o fracción.
- c. En superficies dedicadas al uso del suelo residencial con más de trescientas unidades habitacionales ( $>300$ ): Veinte metros (20m).
- d. En superficies dedicadas al almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado: quince metros (15m) por cada tres mil metros cuadrados ( $3,000\text{m}^2$ ) o fracción, sin superar los cuarenta y cinco metros (45m).
- e. En superficies dedicadas al resto de usos del suelo no residenciales: Cinco metros (5m) por cada dos mil metros cuadrados ( $2,000\text{m}^2$ ) o fracción.
- f. En superficies que cuenten con ventanillas de autoservicio: Treinta metros (30m) por cada ventanilla o carril de autoservicio.

La aplicación de los parámetros técnicos de diseño de espacios de acumulación en entradas se deberá efectuar de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. La medición se hará desde la alineación municipal y a lo largo de la trayectoria de circulación vehicular hasta la ubicación del portón, talanquera, altoparlante, expendio de boletos o la primera plaza de aparcamiento, lo que se encuentre primero.
- b. Las distancias de acumulación podrán disponerse de manera paralela o longitudinal.
- c. Si el solicitante por medio de un estudio de impacto vial puede mostrar la fluidez de los accesos, la Dirección podrá aprobar una Licencia de Construcción de Obra en la que no se cumplan en su totalidad los parámetros normativos anteriormente dispuestos, debiendo ajustarse a los estándares mínimos que defina el estudio.
- d. Si en el sector se detectara algún problema vial o de congestionamiento según lo señale la Dirección de la Policía Municipal de Tránsito, la Dirección podrá requerir modificación o que se genere espacio para acumulación en el proyecto.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**N.** El nivel de pavimento de entradas y salidas se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. Aceras con pendientes longitudinales o transversales menores al cuatro por ciento ( $\leq 4\%$ ):
  - i. El nivel de pavimento de entrada y salida deberá estar al mismo nivel de acera.
  - ii. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ).
- b. El diseño de aceras con pendientes mayores al cuatro por ciento ( $4\%$ ) deberá ser aprobado por la Dirección, la que deberá evaluar que se permita el paso peatonal sin dificultad a lo largo de la acera.

**O.** Los radios de giro de entradas y salidas se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a. Para vías con alto flujo vehicular: Ocho metros o más ( $\geq 8\text{m}$ ).
- b. Para vías con mediano flujo vehicular: Cinco metros o más ( $\geq 5\text{m}$ ).
- c. Para vías con bajo flujo vehicular o privadas: Tres metros o más ( $\geq 3\text{m}$ ).

En autopistas y vías rápidas deberá dejarse obligatoriamente carriles de desaceleración, excepto cuando exista un carril auxiliar. Se entenderá por autopistas y vías rápidas lo contenido en el Reglamento de Tránsito, Acuerdo Gubernativo No. 273-98. Cuando el uso del suelo del proyecto tenga por objeto el ingreso de transporte pesado la Dirección podrá solicitar un radio de giro mayor a los establecidos.

**P.** El diseño y requerimiento de los carriles de aceleración y desaceleración se determinarán para cada caso a través de un estudio de impacto vial o por los planes de movilidad que elabore la Dirección Municipal de Planificación y La Policía Municipal de Tránsito.

Para poder incorporar el carril de desaceleración, el solicitante deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera o espacio público correspondiente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Se prohíbe utilizar los carriles de aceleración y desaceleración como carril de acumulación, como bahía de abordaje y desabordaje o para carga y descarga.

**Q.** El requerimiento de bahías de abordaje y desabordaje se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación, según corresponda:

- a. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios:
  - i. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a setenta y cinco ( $\leq 75$ ): No requiere.
  - ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a setenta y cinco ( $> 75$ ): Cinco metros (5m) por cada setenta y cinco plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).

b. Superficies dedicadas a labores de oficina:

- i. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a cien ( $\leq 100$ ): No requiere.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a cien (>100): Cinco metros (5m) por cada cien plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).
- c. Superficies dedicadas a enseñanza:
  - 1. Parvulario, preprimaria y primaria:
    - i. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a setenta y cinco ( $\leq 75$ ): No requiere.
    - ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a cien (>100): Cinco metros (5 m) por cada cien plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).
  - 2. Básica y diversificado:
    - i. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a setenta y cinco ( $\leq 75$ ): No requiere.
    - ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a setenta y cinco (>75): Cinco metros (5 m) por cada setenta y cinco plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).
  - 3. Universitaria y otros establecimientos educativos:
    - ii. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a cincuenta ( $\leq 50$ ): No requiere.
    - iii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a cincuenta (>50): Cinco metros (5 m) por cada cincuenta plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).
- d. Superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados:
  - i. Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a doscientos ( $\leq 200$ ): No requiere.
  - ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a doscientos (>200): Cinco metros (5m) por cada doscientos plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).
- e. Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento:
  - i. : Dotación de plazas de aparcamiento igual o inferiores a doscientos cincuenta ( $\leq 250$ ): No requiere.
  - ii. Dotación de plazas de aparcamiento superiores a doscientos cincuenta (>250): Cinco metros (5m) por cada doscientos cincuenta plazas de aparcamiento o fracción, sin superar los quince metros (15m).

La longitud destinada al abordaje y desabordaje de pasajeros podrá ubicarse en cualquier punto de la superficie del predio que no constituya área de reserva municipal, cumpliendo en todo caso con los criterios contenidos en el numeral anterior. La Dirección podrá exigir la incorporación de una parada de bus en aquellos sectores que acorde a los Planes de Movilidad Municipales, o los estudios de impacto vial, requieran de ese tipo de infraestructura, la cual podrá sustituir el requerimiento dispuesto en el presente inciso.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

R. Para aquellos casos que requieran de la dotación de bahías de abordaje y desabordaje, el diseño estará determinado por los siguientes criterios:

- Ángulo de acceso: Treinta grados o más ( $\geq 30^\circ$ ).
- Entre cada abertura el espacio mínimo de acumulación vehicular será de cinco metros ( $\geq 5m$ ) de longitud y el máximo se determinará según lo dispuesto en el inciso anterior.
- Cada abertura deberá contar con el ancho definido según las aceras existentes. En caso no existiere la acera, ésta deberá tener un ancho mínimo de dos metros ( $\geq 2m$ ).

La aplicación de dichos parámetros técnicos de diseño de bahías de abordaje y desabordaje se deberá efectuar de acuerdo a los siguientes criterios:

- La medición se hará a lo largo de la alineación municipal.
- Las aberturas se tomarán en cuenta para la contabilización del ancho máximo de entradas y salidas.
- El área de abordaje y desabordaje deberá quedar fuera de la rodadura vehicular.

S. El tipo de abatimiento de portón se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- Viviendas unifamiliares que colinden con el sistema vial de bajo flujo vehicular: Abatimiento hacia dentro o fuera del predio.
- Otros casos: Abatimiento hacia adentro del predio.

No podrá colocarse ningún tipo de cerramiento en las aceras colindantes con el predio.

T. Cuando el proyecto contemple talar uno o más árboles en el terreno o banqueta se presentará un plan de compensación basado en la Ley Forestal y su Reglamento, el cual deberá ser validado por la Dirección Municipal correspondiente, velando por la mejor opción en cuanto a conservación y compensación. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá solicitar una compensación mayor a la establecida por el ente rector de la materia atendiendo a las circunstancias del caso. El solicitante garantizará el mantenimiento, poda y riego de los árboles plantados por un mínimo de cinco (5) años.

**Artículo 47.** 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, así como requerir que ejecuten mejoras viales según dictamen de la entidad municipal correspondiente, si existe impacto vial por el proyecto.

**Artículo 48.** El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros (10cm) debajo de ésta. Casos especiales serán analizados por la Dirección respectiva. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser análogo al de ésta.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor al tres (3%) 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 49.** 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 metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados.

## CAPÍTULO III VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Artículo 50.** Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas nuevas de dos metros (2m) lineales, para vías de alto flujo vehicular y de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) para el resto de vías. Se podrán definir los anchos de acera en cada sector, así como en las calles principales y bulevares en donde se apegarán a los detalles técnicos de movilidad del municipio previa opinión técnica de la Dirección de Planificación y la Policía Municipal de Tránsito. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento (1%) hacia el límite de la alineación municipal en la propiedad. Se deberá garantizar la continuidad de la circulación peatonal en los puntos en los que existan ingresos de carros integrando vados peatonales en la intersección de los accesos.

**Artículo 51.** El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de diez metros (10m) lineales, incluidas aceras; Para calles principales o de mayor flujo vehicular, se deberán contemplar aceras en ambos lados de acuerdo a lo señalado el artículo anterior y carriles de circulación vehicular de tres metros con cincuenta centímetros (3.50m) por carril. Casos especiales, serán analizados por la Dirección.

**Artículo 52.** Todo propietario está obligado a construir por su cuenta la acera que circunde el frente y lados de su propiedad, la cual deberá ser pavimentada para garantizar la integridad del peatón, conforme a lo especificado en este Reglamento y detalles técnicos municipales, en cuanto a alineación, ancho mínimo de acera y su diseño. 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, siguiendo los procedimientos legales correspondientes. En áreas consolidadas la Dirección fijará el ancho de la banqueta, de acuerdo a la alineación existente y a la integración de los planes de movilidad del Municipio.

**Artículo 53.** 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 Dirección.

**Artículo 54.** 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 Dirección correspondiente demolerá previa orden emitida por el Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 55.** Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Dirección Municipal correspondiente según sea el caso, quién señalará las condiciones





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

**Artículo 56.** Queda prohibido 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, debiendo acreditarse dichas circunstancias. Si en caso se llega a talar un árbol, éste deberá compensarse con la siembra de tres (3) árboles que constituyan especies nativas locales en el proyecto o en un área verde municipal, los cuales deberán tener la madurez suficiente para lograr su supervivencia y no requerir de su riego constante.

**Artículo 57.** En ríos y riachuelos queda 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.

Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río, riachuelo o quebrada 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.

Ninguna persona podrá impedir o entorpecer el libre escurrimiento de las aguas que corran por las cunetas, fosos y desagües laterales de los caminos públicos.

**Artículo 58.** Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con ochenta centímetros (1.80m), siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Ante la solicitud por parte de la Dirección, el propietario del lote en un plazo no mayor de treinta (30) días deberá cumplir con la obligación de circulación, mantenimiento y/o limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción a este Reglamento. 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 el plazo pertinente, para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio.

**Artículo 59.** La Municipalidad velará por el 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. 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 60.** 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.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

**Artículo 61.** 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 de la Dirección respectiva.
6. Calles pavimentadas de acuerdo al tipo de proyecto.
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. Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
10. Cumplir con los requerimientos relacionados a alineaciones municipales, derecho de vía y otras que sean aplicables.
11. Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
12. Memoria descriptiva del proyecto, así como memoria técnica y de cálculo de los servicios previstos, manuales de mantenimiento y la información que detalle claramente los sistemas.
13. Certificación del Registro General de la Propiedad del inmueble sobre el cual se solicita el proyecto.
14. El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución favorable de dicho Ministerio, acompañándolo en original o en copia autenticada.
15. 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.
16. Resolución favorable extendida por el Ministerio de Salud Pública para las plantas de tratamiento, destinadas a la eliminación o disposición de excretas o aguas residuales.
17. Estudio hidrogeológico y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
18. Dentro del área de Urbanización debe tomar en cuenta área para pozos de Infiltración para zonas de recarga hídrica, los cuales entraran a análisis técnico.
19. Fianza de conservación y cumplimiento de obra.
20. Plan de manejo forestal, cuando aplique.
21. Estudio de Cambio de Uso de Suelo Autorizado por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
22. Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
23. Resolución final favorable del área de salud, área sur de salud, referente a calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.
24. Compromiso público ante Notario de atender las resoluciones del Ministerio de Ambiente sobre el Instrumento Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques INAB sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo, y del Área Sur de Salud referente a la calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.
25. Que cumpla con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad.

Y otros requeridos por leyes y reglamentos que le apliquen.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

Las urbanizaciones de uso industrial y comercial cumplirán con dictámenes y resoluciones aplicables de acuerdo a la Ley o Acuerdo Gubernativo o Reglamento que corresponda, propios de cada proyecto solicitado específicos a su naturaleza.

**Artículo 62.** 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 (100m) de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para los adquirientes, hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su mitigación. Si su localización se encuentra dentro del acuerdo gubernativo 179-2001 SE-CONRED, deberán observar y cumplir con los protocolos o regulaciones vigentes para mitigar riesgos o minimizarlos.

**Artículo 63.** Toda solicitud de Licencia de Construcción de Obra de urbanización **residencial**, deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá adjuntar dos juegos de copias impresas y una copia digital en formato solicitado por la Dirección que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos y la solicitud deberá contemplar lo siguiente:

- a. Formulario con información completa.
- b. Fotocopia de Documento Personal de Identificación del Propietario, y en caso el propietario fuera una persona jurídica, fotocopia de Documento Personal de Identificación del representante legal.
- c. Boleto de ornato del propietario, y en caso el propietario fuera una persona jurídica, el boleto de ornato del representante Legal.
- d. Fotocopia del documento que acredite a la persona jurídica como representante legal y constitución de la sociedad.
- e. Memoria descriptiva del proyecto, así como memoria técnica y de cálculo de los servicios previstos, manuales de mantenimiento y la información que detalle claramente los sistemas.
- f. Certificación del Registro General de la Propiedad del inmueble sobre el cual se solicita el proyecto.
- g. El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución favorable de dicho Ministerio, acompañándolo en original o en copia autenticada.
- h. 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.
- i. Resolución favorable extendida por el Ministerio de Salud Pública para las plantas de tratamiento, destinadas a la eliminación o disposición de excretas o aguas residuales.
- j. Estudio hidrogeológico y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- k. Fianza de conservación y cumplimiento de obra.
- l. Plan de manejo forestal, cuando aplique.
- m. Estudio de Cambio de Uso de Suelo Autorizado por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- n. Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- o. Resolución final favorable del área de salud, área sur de salud, referente a calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.
- p. Compromiso público ante Notario de atender las resoluciones del Ministerio de Ambiente sobre el Instrumento Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques INAB sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo, y del Área Sur de Salud referente a la calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

- q. Que cumpla con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad.
- r. Planos:
  - i. Localización y ubicación del proyecto.
  - ii. De arquitectura de las edificaciones y fotografías del inmueble y su entorno.
  - iii. Usos del suelo, indicando distribución y dimensiones de lotes, curvas de nivel natural y áreas de servicio público a dotarse.
  - iv. Topográfico con sus ángulos y distancias, incorporando las plantas y secciones que permitan identificar las pendientes del terreno a desarrollar.
  - v. Distribución de agua potable.
  - vi. Localización y descripción de infraestructura de agua potable.
  - vii. Drenaje sanitario, planta de tratamiento, indicando su disposición final y detalles técnicos constructivos
  - viii. Drenaje pluvial indicando su desfogue o sistema a utilizar.
  - ix. Energía eléctrica.
    - x. Planta y perfil longitudinal de cada calle y gabaritos.
    - xi. Secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
    - xii. Equipamientos.
    - xiii. Planos de emplazamiento por tipos de vivienda.
    - xiv. Distribución y numeración de lotes.
    - xv. Curvas a nivel.
    - xvi. De uso del suelo indicando todas las áreas con las que contará el proyecto: Área verde, área de reforestación, área escolar, área deportiva y los usos de suelo aplicables, de acuerdo al tipo de proyecto.
    - xvii. Dentro del área de Urbanización debe tomar en cuenta área para pozos de Infiltración para zonas de recarga hídrica, los cuales entraran a análisis técnico.
- s. Cualquier otra que el proyecto de urbanización requiera por sus características particulares.

De todo documento se presentarán dos copias, en cartapacios (tipo leitz) de tamaño oficio de dos agujeros, plenamente identificados, así como una copia digital de toda la documentación presentada. La Dirección podrá recibir un expediente en formato digital, requiriendo que previo a emitirse la licencia se adjunten los documentos escaneados.

El proyecto deberá contemplar lo siguiente:

- a. Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales.
- b. Alumbrado público en vialidades y aceras.
- c. Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- d. Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación de la Dirección Municipal respectiva.
- e. Calles y aceras pavimentadas. El material con el cual se pavimente deberá garantizar su solidez y permanencia en el tiempo, lo cual deberá acreditarse por el solicitante.
- f. Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, de acuerdo a lo requerido en este Reglamento.
- g. Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- h. Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- i. Cumplir con los requerimientos relacionados a alineaciones municipales, derecho de vía y otras que sean aplicables.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

- j. Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- k. Que cumpla con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad para las áreas de acceso común del proyecto.
- l. Así como todo otro requerimiento definido en las leyes y reglamentos que le apliquen.

Todo proyecto deberá acatar y cumplir las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento urbano, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente.

**Artículo 64.** Los proyectos que se desarrollen en fases, con áreas divididas en clúster o sectores y/o que compartan servicios, deberán contar previamente con el plan maestro aprobado por La Dirección. Al estar aprobado el plan maestro, la Dirección podrá emitir las licencias de Construcción de Obra.

**Artículo 65.** Los proyectos que se desarrollen a partir de 20 manzanas (Proyectos Macro-Lotes) los cuales contemplen diferentes usos de suelo, apertura de nuevas calles y conexiones viales importantes, que se clasifiquen como un Plan Maestro, definido por la Dirección, deberán contar con previa autorización de La Dirección. Al estar aprobado el plan maestro la Dirección podrá emitir las licencias de construcción de obra. Los proyectos que no se integren a la planificación municipal para el sector de interés, no podrán ser aprobados, por lo tanto, deberán intervenir las Direcciones correspondientes, quienes emitirán sus dictámenes y/u opiniones. Así mismo los proyectos donde NO SE CUENTE con la capacidad en los Colectores de Aguas Pluviales y Sanitarios Municipales no podrán ser aprobados, por lo tanto, deberán intervenir las Direcciones correspondientes, quienes emitirán sus dictámenes y/u opiniones.

**Artículo 66.** Los trabajos de corte, movimiento de tierra, nivelación, compactación, conformación de plataforma que se realicen en el proyecto, deberá contar con la Licencia de Construcción de Obra respectiva. Todo el material resultante deberá ser depositado en el relleno sanitario o espacio que la Municipalidad designe o autorice expresamente al solicitante, según la propuesta que éste presente. Debiendo presentar un plan de manejo de material resultante, con el objetivo de reducir el porcentaje el material a retirar del proyecto hacia un vertedero y/o ser aprovechado en la misma obra de construcción o en otras obras que se definan.

Los trabajos de corte, movimiento de tierra, nivelación, compactación, conformación de plataforma que se realicen en el proyecto, deberá contar con la Licencia de Construcción de Obra respectiva.

Los trabajos de corte, movimiento de tierra, nivelación, compactación, conformación de plataforma que se realicen en el proyecto, deberá presentarse compromiso público ante Notario a través de Declaración Jurada que el material producto del corte o movimiento de tierra no es para explotación minera ni para comercialización. En caso de no ser movimiento de tierra exclusivo para trabajos de conformación de plataformas, terrazas, terraplenes y/o rellenos controlados para protección y conservación del bien inmueble objeto de la solicitud, deberá presentar Licencia de autorización para explotación minera, y/o comercialización de material minero, autorizado por el ente rector, Ministerio de Energía y Minas y presentar Licencia Ambiental con su respectiva resolución del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. De no cumplirse con lo autorizado en la Licencia de Construcción de Obra de Movimiento de Tierra y/o Excavaciones para los trabajos de corte, movimiento de tierra, nivelación, compactación, conformación de plataforma del proyecto, en el compromiso público ante Notario a través de Declaración Jurada se trasladara al Juzgado de Asuntos Municipales, para suspensión de los trabajos y tome las acciones correspondientes.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 67.** El área superficial mínima para el fraccionamiento de lotes de terreno será de setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de cinco metros (5m). Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal. El adquirente de la fracción deberá comprometerse por escrito a realizar instalación de servicios básicos si en caso no se contara con ellos al momento de ingresar el expediente.

**Artículo 68.** Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, debiendo presentar la propuesta a la Dirección para su aprobación. 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, ductos secos y las disposiciones técnicas que determine la Municipalidad de Villa Nueva.

**Artículo 69.** Previo a la autorización de licencia de construcción de obra de urbanización el solicitante deberá fraccionar y ceder a favor de la Municipalidad las áreas que de conformidad con el reglamento y demás normas aplicables del Municipio de Villa Nueva y el presente reglamento deban cederse; o en su defecto, constituirse las servidumbres de uso público aplicables, siempre que se hubiere autorizado expresamente para el efecto.

**Artículo 70.** Las calles y avenidas de todo proyecto de urbanización deberán de realizarse conforme al trazo definido para el sector a efecto que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con las áreas de retorno definidas en los estudios viales, así como sus aceras pavimentadas. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el artículo 84, literal b, de este Reglamento.

Todo expediente se cursará a la Dirección para que se sirva emitir dictamen con relación a los puntos de conectividad que el proyecto que solicita licencia de urbanización debe habilitar, ya sea por medio de la cesión de suelo público o por medio de servidumbre de paso de uso público que garanticen la movilidad del sector. En aquellos casos que la Dirección hubiere aprobado Plan Maestro en los que se hubieren definido los puntos de conectividad, estos serán los que deben respetarse por el proyecto. No podrá autorizarse un proyecto que no garantice la movilidad hacia los puntos de conectividad definidos por la Municipalidad de Villa Nueva.

**Artículo 71.** 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 Licencia de construcción 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.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

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 72.** 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.

Las plazas y plazoletas deberán tener las siguientes características:

- Localizarse en cruces de vías peatonales o al centro de la manzana. Las plazoletas tendrán un área mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>) y las plazas un área mínima de trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>), ambas con una proporción de uno a tres (1:3). No obstante, la Dirección podrá aprobar un diseño distinto siempre que se presente una propuesta que genera un espacio público que se integre con las estrategias urbanas definidas por la Municipalidad de Villa Nueva para el sector.
- Las plazas y plazoletas se consideran como parte del espacio vial y/o áreas verdes requeridas, las cuales deberán estar localizadas adecuadamente para servir a todos los lotes de la urbanización. En caso de áreas verdes las superficies que se destinen para ese efecto no podrán superar el quince por ciento (15%) de la obligación total.

**Artículo 73.** Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados deberán ser firmados y sellados por la Dirección.

**Artículo 74.** Tomándose como base el factor de la composición familiar de cuatro punto cinco (4.5), la densidad máxima en relación al área del proyecto será de cuatrocientos cincuenta habitantes (450H) por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización para viviendas unifamiliares de la siguiente forma:

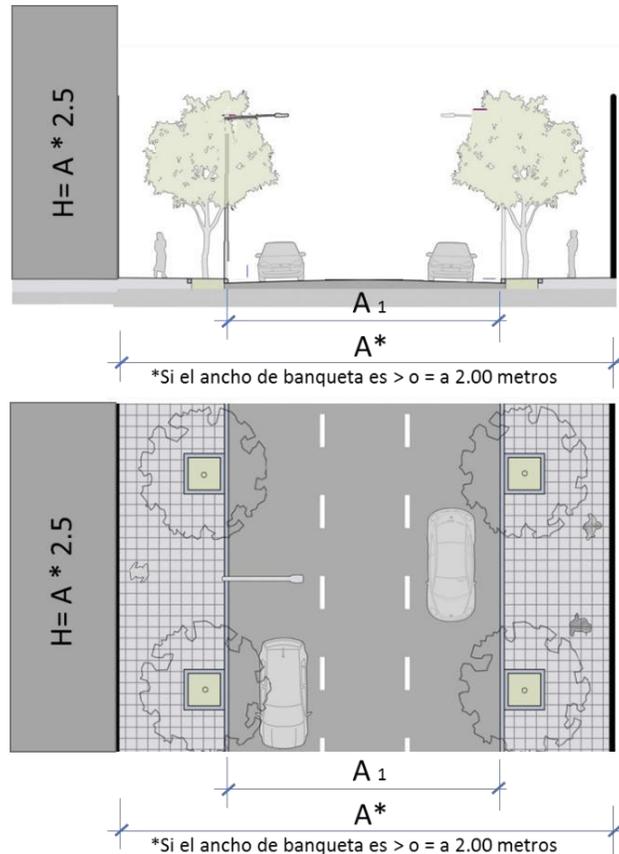
$$\underline{450 \text{ hab.} \times \text{Cantidad de hectáreas a urbanizar}} = \text{Cantidad máxima de lotes o viviendas}$$

### Factor 4.5

Para los desarrollos en propiedad horizontal se tomará en cuenta los índices de ocupación y de construcción señalados en el **artículo 124 de este Reglamento**, pudiendo densificar el área en relación a los anchos de vía existentes o sujetos a ampliación, tomando en cuenta los impactos viales que ocasione en el sector y su radio de influencia.

Para establecer la altura máxima de la edificación se considerará como base el ancho del gabarito existente colindante al inmueble a urbanizar (medido a partir del ancho de rodadura vehicular) por un factor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) nos da una altura de edificaciones en ambos lados de la calle como altura máxima. Deberá considerarse que este ancho no incluye banquetas y sólo serán contabilizadas si éstas cuentan con un ancho mínimo de dos metros (2m) y puede ser sujeto a ampliación de la vía, toda

vez se incorpore a los planes de movilidad del municipio. En el caso en que el proyecto colinde con dos o más vías se tomará en cuenta la vía con un ancho mayor, debiendo adecuar el espacio de circulación de la vía con menor anchura.



**Artículo 75.** 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 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 Dirección, de acuerdo a los planes aprobados y previo a análisis de las Direcciones involucradas.

**Artículo 76.** Los proyectos que soliciten licencia de urbanización o tengan más de cincuenta unidades habitacionales (50UH) previstas en el proyecto deberán contar con los siguientes equipamientos complementarios y edificaciones comerciales de naturaleza privada o pública:

- a. **Equipamientos complementarios:** El proyecto deberá prever como mínimo uno o más salones de usos múltiples a razón de setenta y cinco centímetros (75cm) de construcción por cada unidad habitacional; debiendo constituirse en un área común o una servidumbre uso a favor de todas las unidades habitacionales del proyecto. El área mínima del salón de usos múltiples será de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>). La infraestructura y servicios previstos en el equipamiento deberán estar



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

acorde a su fin y destino; debiendo la Dirección evaluar que las edificaciones cumplan con los propósitos previstos por el solicitante. Se debe entender como un salón de usos múltiples aquel el espacio donde sus usuarios pueden realizar actividades de ocio estanciales, reuniones, trabajo, gimnasios, eventos, limpieza, recreación, cultura, entre otros de similar naturaleza.

- b. Edificaciones comerciales:** El proyecto deberá contar como mínimo con uno punto cincuenta metros cuadrados (1.50m<sup>2</sup>) de construcción por cada unidad habitacional. El área mínima de la edificación comercial será de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>). Los usos del suelo que se podrán autorizar para los espacios comerciales podrán ser de los siguientes tipos de usos del suelo no residencial ordinario: Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios, superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas (compatibles con usos residenciales), superficies dedicadas a labores de oficina y/o superficies dedicadas a la enseñanza.
- c. Área verde y recreativa:** el proyecto deberá contar como mínimo con un doce por ciento (12%) de área recreativa, de la cual el cinco por ciento (5%) como mínimo deberá ser área permeable.

No forman parte de las áreas que se contabilizarán como áreas verdes las siguientes: camellones centrales, arriates centrales, áreas verdes en aceras y todas aquellas que a criterio de la Dirección no puedan desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y podrán dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (en cada una de las partes).
2. Las partes deberán guardar entre sí una proporción mayor o igual de uno a dos (1:2) (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor).
3. En edificios en propiedad horizontal podrán presentarse como parte integral de la edificación, toda vez cuente con el cinco por ciento (5%) de área permeable de uso común y el siete por ciento (7%) sea presentada para recreación, en cumplimiento del doce por ciento (12%) requerido, siendo analizada y avalada por la Dirección.

Casos especiales serán analizados por las Direcciones involucradas

El área de reforestación estará comprendida por todo el suelo de protección delimitado en el predio. El solicitante del proyecto está obligado a presentar un Plan de Manejo Forestal para el área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización.

En aquellos casos que la urbanización no contemple la construcción de las unidades habitacionales, se presumirá que cada lote desmembrado constituye una unidad habitacional; toda modificación en la cantidad de lotes desmembrados obligará al solicitante a cumplir con los estándares anteriormente dispuestos. Las edificaciones comerciales y los equipamientos complementarios podrán ubicarse en la misma edificación, sin embargo, las edificaciones no podrán superar los tres niveles si las mismas estuvieren ubicadas en una estructura independiente del proyecto principal. En todo caso se debe garantizar la accesibilidad universal a todos los equipamientos complementarios y edificaciones comerciales que se edifiquen por cumplimiento del presente artículo.

Los proyectos que soliciten licencia de urbanización o tengan hasta cincuenta unidades habitacionales (50 UH) deberán cumplir únicamente con el inciso c. del presente artículo.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 77.** Todo proyecto de urbanización en **régimen de lotificación**, 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            | 12% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar (5% permeable) |
| 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.

**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.** 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 seis por ciento (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 80.** Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de sesenta centímetros (60cm), deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, a la Dirección previo a su autorización.

**Artículo 81.** 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 82.** Se permitirán estacionamientos de vehículos sobre los laterales de las vías (paralelos a la línea de bordillo) para los visitantes, para lo cual, se deberá contemplar un área de doce punto cincuenta metros cuadrados (12.50m<sup>2</sup>) por parqueo (2.50m de ancho por 5m de largo) y el ancho de la vía, si es de un solo sentido, deberá tener como mínimo cuatro metros (4m) de rodadura, si es de dos sentidos, seis metros (6m) de rodadura, en ambos casos no podrá obstaculizarse el acceso a los predios individuales. Este tipo de estacionamientos no podrá ubicarse a menos de quince metros (15m) del bordillo de la calle en la intersección de vías.

**Artículo 83.** Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente. Los estacionamientos no podrán ocupar

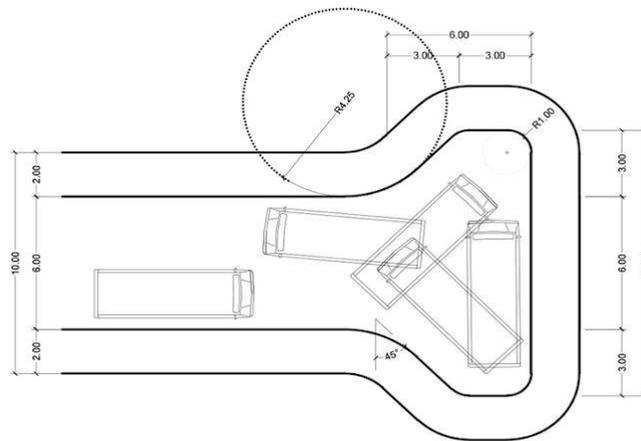




# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

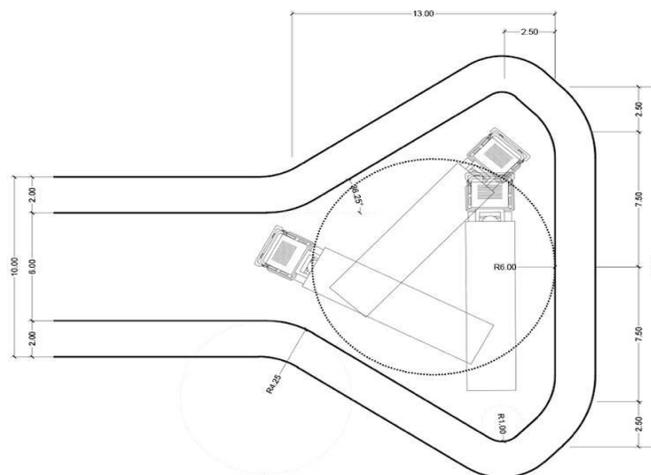
*Regulaciones*

## ESQUEMA DEL EN "T" VEHICULO DE HASTA 8



## ÁREA DE RETORNO LIVIANO Y CAMIÓN METROS.

## ESQUEMA DEL ÁREA DE RETORNO PARA CAMIONES $\geq$ METROS DE LONGITUD



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



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- d. En lotes de esquina deberá disponerse del ochavo definido en el presente Reglamento.
- e. En aquellos casos que se intercepten dos o más vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.
- f. Todas las intersecciones de vías vehiculares deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados (90°). En casos aprobados por la Dirección se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados (60°), luego de que se presente un estudio vial que garantice que no existirá conflicto vial por el cambio sugerido.

Casos que no cumplan los lineamientos de diseño anteriores o que no se encuentre contemplados podrán ser analizados por la Dirección, previo estudio presentado por el solicitante, en la que se deberá garantizar la movilidad adecuada de las personas y los vehículos a lo largo de las aceras y la rodadura vehicular, y sólo con su dictamen favorable se podrá extender la autorización municipal.

**Artículo 85.** Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados (90°). En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados (60°).

**Artículo 86.** Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

**Artículo 87.** Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el artículo 43 del presente Reglamento.

**Artículo 88.** 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 IV de este Reglamento.

**Artículo 89.** 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 (100,000m<sup>2</sup>).

**Artículo 90.** Corresponde a los copropietarios el mantenimiento de las áreas comunes y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles.

**Artículo 91.** 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 92.** Para determinar las dimensiones de las áreas comunes de circulación de vehículos y peatonal, deberá observarse lo establecido en el artículo 51 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 a su vez se constituirá servidumbre de paso.

## CAPÍTULO V DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

**Artículo 93.** 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





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

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 Dirección que corresponda 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 Dirección las acciones a tomar, considerando cada caso en específico.

**Artículo 94.** Para los efectos de este Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan alguno de los aspectos siguientes:

- Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a que se destine.
- Que representen riesgo de incendio.
- 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.
- Que constituyan focos de contaminación ambiental.
- Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

**Artículo 95.** En el caso que la Dirección a través del Juzgado de Asuntos Municipales 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. Si la amenaza pública persiste, el caso será trasladado al Juzgado de Asuntos Municipales para que se impongan las sanciones correspondientes.

**Artículo 96.** 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 97.** Los proyectos nuevos y las licencias para modificación de edificaciones de uso no residencial deberán incluir las normas de accesibilidad establecidas en el presente capítulo. Los proyectos de obra que soliciten modificaciones de edificaciones existentes podrán abstenerse de incluir dichas medidas siempre que sea imposible realizar adaptaciones, debiendo contar con la autorización expresa de la Dirección de Gestión Urbana sobre dicho extremo.

**Artículo 98.** Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares. Se deberán observar las condiciones establecidas en el Manual Técnico 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 99.** Toda ruta de ingreso o evacuación que conduzca a algún sistema de transporte público, aceras colindantes al proyecto y/o plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberá contar con vados, rampas o elevadores que permitan su acceso continuo. El ancho mínimo de los pasillos será de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) en proyectos de uso de suelo no residencial o mixto y un metro con veinte centímetros (1.20m) en proyectos de uso exclusivamente residencial.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 100.** Cuando el flujo de evacuación en el nivel de salida deba llevarse a cabo a través de áreas de acceso de la edificación, éstas tendrán suficiente ancho para evacuar todas las rutas de evacuación que confluyen en dicho espacio, incluyendo la carga de ocupación del primer nivel. El diseño y distribución de los espacios deberá privilegiar en el diseño de edificaciones nuevas que en el nivel de salida los núcleos de gradas conduzcan directamente al espacio exterior a través de un pasillo exclusivo.

El ancho total podrá ser distribuido en una o varias salidas al exterior. Cuando existen puertas en las rutas de evacuación, éstas serán practicables en el sentido de la evacuación y tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (90cm) en los casos que la carga de ocupación máxima sea de cincuenta personas y un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20m) en los casos que la carga de ocupación máxima sea a partir de cincuenta y un personas.

Siendo diseñadas en número para cumplir el ancho mínimo de las rutas de evacuación.

**Artículo 101.** En proyectos de uso público no residencial los pasillos y puertas de acceso deberán tener un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50m). En proyectos residenciales el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20m), pero se dispondrán de ensanches de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) delante de las puertas de acceso a los apartamentos. Las puertas de acceso a los apartamentos, espacios comerciales y oficinas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (90cm) de paso libre.

**Artículo 102.** El ancho mínimo de gradas será de un metro con veinte centímetros (1.20m). Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50m).

El ancho máximo será de tres metros (3m). En caso de que el cálculo requiera de un ancho mayor se usarán dos escaleras.

El tramo con largo máximo podrá salvar dos metros con noventa centímetros (2.90m) 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 (27 a 30cm) y la contra huella máxima de doce a dieciocho centímetros (12 a 18cm); en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros (90cm), en toda su longitud.

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 (12%), el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

**Artículo 103.** Para edificaciones mayores de cinco niveles, deberá ubicarse dentro de la misma, el o los módulos de ascensores.

**Artículo 104.** Todas las edificaciones de más de un nivel con uso de suelo no residencial en los que se preste atención continua al público dispondrán de rampas, gradas con mecanismos eléctricos incluidos y/o ascensores que garanticen la accesibilidad universal a todas las personas que visiten sus instalaciones. Para efectos de lo anterior, no se contabilizarán los niveles dedicados exclusivamente para instalaciones de servicios de la edificación.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

En caso se incorporen ascensores, al menos uno de ellos deberá disponer de una cabina con dimensiones internas mínimas útiles de un metro con diez centímetros por un metro con cuarenta centímetros (1.10m x 1.40m) y el ancho mínimo del paso de puerta será de noventa centímetros (90cm). En todo caso, enfrente de los ascensores se reservará un vestíbulo de dimensiones no inferiores a un metro con setenta setenta y cinco centímetros (1.75m) por el ancho del ascensor o ascensores.

Los proyectos que no cumplan con las dimensiones mínimas indicadas en los artículos del 101 al 104 deberán presentar la resolución de la CONRED con respecto a las Normas de Reducción de Desastres NRD donde se indique que las dimensiones propuestas están avaladas por dicha entidad, lo cual será revisado y analizado por La Dirección.

**Artículo 105.** Las edificaciones residenciales que dispongan de cinco (5) o más niveles, incluyendo sótano, sin incluir azoteas, deberán instalar ascensores suficientes para satisfacer la movilidad de las personas que lo utilizarán. En proyectos de obra que por su topografía contemplen su nivel de ingreso en puntos intermedios de la edificación, se permitirá no incluir ascensor, siempre que la edificación contemple cuatro niveles hacia arriba y/o cuatro niveles hacia abajo, contabilizando en lo anterior el nivel de ingreso de la edificación, debiendo ubicar todos los espacios de recreación, socialización, equipamientos y/o servicios complementarios en el nivel de ingreso de la edificación. Para efectos de lo anterior, no se contabilizarán los niveles dedicados exclusivamente para instalaciones de servicios de la edificación.

La Dirección requerirá al solicitante un estudio o documento que acredite que los elevadores tienen la capacidad necesaria para movilizar a los usuarios del proyecto.

En el caso que la edificación contemple usos mixtos que incluyan usos residenciales se aplicarán las reglas definidas para cada uno de los usos según le aplique, y el o los ascensores deberán disponerse hasta el nivel que le corresponda la obligación según el uso que se instale.

**Artículo 106.** Cuando el diseño de las edificaciones contemple la utilización de rampas, las mismas deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Ancho mínimo libre de un metro con veinte centímetros (1.20 m) (sin contar pasamanos o protecciones anticaídas); adicionalmente el pasamanos o protecciones anticaídas deberán estar a noventa centímetros (90cm) de altura a partir del piso.
- Acabado con superficie antideslizante.
- Descansos horizontales cada vez que cambie de dirección, antes de una puerta y cuando se requiera por la longitud y pendiente según las indicaciones siguientes:

Pendiente	Longitud del tramo máximo sin descansos
10 %	3 metros
8%	6 metros
6%	9 metros

Los descansos tendrán un tamaño de un metro con veinte centímetros (1.20m) mínimo, salvo los descansos intermedios en donde se dé un cambio de dirección, que tendrán un tamaño mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m)

**Artículo 107.** En el diseño y desarrollo de urbanizaciones deberá cumplirse con los siguientes mínimos:



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- a. Toda urbanización deberá diseñar e implementar un plan de respuesta ante desastres según los lineamientos que defina la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).
- b. Las urbanizaciones deberán tener señalizados los puntos de encuentro y rutas de evacuación a espacios abiertos seguros. Dichas rutas de evacuación estarán correctamente iluminadas con luminarias de emergencia.
- c. La urbanización dispondrá de uno o varios tanques o cisterna de agua o un sistema de hidrantes ubicados a una distancia menor a cien metros (100m) entre ellos. La capacidad del tanque o cisterna será determinada según los requerimientos y proporciones del tamaño de la urbanización.

El plan de respuesta determinará si la cisterna o tanque sean los mismos utilizados para el agua potable o cuenten con una ubicación y/o diseño especial. Las cisternas o tanques requeridos por el presente artículo podrán ser tanques de agua de lluvia, de retención de aguas o aguas grises tratadas.

El Desarrollador podrá presentar la propuesta que sea aplicable a su proyecto, sustentando con estudios que es suficiente para poder cubrir la emergencia en caso ocurra un incidente, el cual será analizado y aprobado por la Dirección.

**Artículo 108.** En el diseño y desarrollo de edificaciones deberá cumplirse con los siguientes mínimos:

- a) Toda edificación deberá contar con un plan de respuesta ante desastres según los lineamientos que defina la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).
- b) Señalización correspondiente de rutas de evacuación y puntos de encuentro.
- c) Dispondrán de un tanque o cisterna de agua que pueda ser usado por los bomberos. La capacidad del tanque o cisterna será determinada según los requerimientos y proporciones del tamaño de la edificación. El plan de respuesta determinará si la cisterna o tanque sean los mismos utilizados para el agua potable o cuenten con una ubicación y/o diseño especial. Las cisternas o tanques requeridos por el presente artículo podrán ser suplidos por agua de lluvia, de retención de aguas o aguas grises tratadas.
- d) Los sótanos dedicados a estacionamiento dispondrán de un sistema de alarma por humo y tendrán un sistema de ventilación mecánica en caso no disponga de ventilación natural.
- e) Extintores: En cada nivel de la edificación se ubicarán suficientes extintores en número y tipo, según plan de respuesta presentado. La administración de la edificación velará por su correcto mantenimiento.
- f) Detectores de Humo: Toda instalación de cocción de alimentos dispondrá de una alarma sonora de detección de humos.
- g) Gas: Los proyectos que contemplen instalaciones de gas deberán implementar las medidas de seguridad correspondientes y contar con las autorizaciones de las entidades estatales de la materia.

**Artículo 109.** Las edificaciones de más de un nivel deberán tener siempre gradas. Las gradas deberán estar provistas de pasamanos o barandales en al menos uno de sus lados.

Se definen los siguientes tipos de gradas:

- a) Gradas abiertas: Son gradas de trazado continuo que no están segregadas de otros espacios de circulación.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

- b) Gradadas protegidas: Son gradadas de trazado continuo desde su inicio hasta su desembarco en el nivel de salida de la edificación, compartimentadas por elementos constructivos que, en caso de incendio, constituye un recinto suficientemente seguro para permitir que los ocupantes puedan permanecer en el mismo durante un determinado tiempo. Si se ubican en el exterior de la edificación, únicamente se necesitará la compartimentación con los espacios de circulación a los que sirve. El barrido de la puerta de evacuación no interceptará el recorrido de evacuación y será en el sentido de la evacuación. El ancho de paso mínimo de la puerta será de ochenta y cinco centímetros (85cm).
- c) Gradadas especialmente protegidas: Son gradadas que reúnen las condiciones de las protegidas y que además disponen de un vestíbulo previo compartimentado en cada uno de sus accesos de una dimensión mínima de un metro por un metro (1m x 1m).

En gradadas protegidas o especialmente protegidas, la compartimentación física y el vestíbulo no son necesarios en el nivel de salida de la edificación.

En una edificación las gradadas descendentes y las ascendentes finalizarán en el nivel de salida y estarán delimitadas físicamente de tal forma que ningún usuario en una situación de emergencia pueda confundirse en la ruta de evacuación. Idealmente, unas tendrán un recorrido horario y las otras anti horario. En su confluencia, podrán utilizar la misma ruta de evacuación en el nivel de salida.

Los tipos de gradadas serán determinados considerando lo siguiente:

Descripción:	Tipo de grada:
Edificaciones de hasta 6 niveles, excluyendo sótanos	Gradadas abiertas
Edificaciones de 7 niveles o más, excluyendo sótanos	Gradadas protegidas
Edificaciones de 13 niveles o más, excluyendo sótanos	Gradadas especialmente protegidas
Edificaciones con sistema de pasarelas y gradadas ubicadas en espacios exteriores, independientemente de la altura	Gradadas abiertas
Edificaciones que constituyan torres de parqueo	Gradadas abiertas
Sótanos	Gradadas especialmente protegidas

Para efectos de aplicar el presente capítulo se entenderá por sótano a toda aquella parte de la edificación enterrada o situada por debajo del nivel de salida que no cuente con superficies ventiladas naturalmente en al menos el cincuenta por ciento (50%) de sus fachadas. No obstante, lo anterior, el tipo de grada se definirá por la carga de ocupación de la edificación de conformidad con lo indicado en el artículo siguiente.

**Artículo 110.** El profesional responsable de una obra será responsable de definir las dimensiones que se establezcan o propongan para los distintos ambientes de permanencia prolongada o transitoria de las obras, ya sean estos de uso residencial o no residencial, debiendo para cada caso establecer la carga de ocupación máxima del ambiente que garantice la seguridad y habitabilidad del inmueble para el uso del suelo propuesto.

Para el efecto, la Dirección podrá solicitar que los planos y documentos de las solicitudes indiquen las dimensiones y cargas, así como las referencias bibliográficas, códigos, normas o tratados técnicos en los cuales se basa para determinar la adecuación de la obra para el uso del suelo del establecimiento propuesto.

Será responsabilidad del propietario o usuario del inmueble el que éstos no superen la carga de ocupación máxima y se mantengan en las condiciones que garanticen la seguridad de las personas y los bienes que



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

los ocupen o se encuentren en su entorno, caso contrario se aplicarán las sanciones correspondientes. Las licencias de uso del suelo deberán contener como condición de su otorgamiento el cumplimiento con lo dispuesto en el presente artículo.

## 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.** Cuando en una edificación o urbanización se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, deberá contarse con autorización municipal para generar una conexión de estos circuitos con los del servicio municipal. En aquellos casos que el servicio de agua lo provea otra Municipalidad o empresa, deberá también contar con la autorización del ente correspondiente. La Municipalidad llevará el control de los pozos autorizados para la extracción de agua dentro del municipio para efecto de dar cumplimiento con las normas aplicables y de observancia obligatoria.

La Dirección **de Agua y Saneamiento** estará facultada para denegar la construcción de un pozo propio en los siguientes casos:

- Que se demuestre que la perforación del pozo puede ir en detrimento de la red de servicios de agua del sector,
- cuando exista la infraestructura municipal suficiente para poder dotar del servicio de agua al nuevo proyecto,
- cuando exista una empresa autorizada por la Municipalidad para abastecer de dicho servicio en el sector y tenga la capacidad de dotar del servicio de agua al nuevo proyecto.

**Artículo 113.** Las edificaciones deberán contar con la infraestructura necesaria para conectarse a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas residuales, toda vez que la Municipalidad cuente con dicha infraestructura y con la capacidad de absorber la demanda. los proyectos donde **NO SE CUENTE** con la capacidad en los Colectores de Aguas Pluviales y Sanitarios Municipales no podrán ser aprobados, por lo tanto, deberán intervenir las Direcciones correspondientes, quienes emitirán sus dictámenes y/u opiniones.

En aquellos casos que el servicio lo provea otra Municipalidad o empresa, el solicitante deberá contar con la autorización del ente correspondiente. En cualquier caso, el costo de las obras de conexión a la red municipal siempre correrá a cargo del solicitante, debiendo la **Dirección de Agua y Saneamiento** indicar el costo del mismo, mediante el proceso administrativo que corresponda.

Si la prestación del servicio no lo puede proporcionar la Municipalidad ni otra Municipalidad o empresa, el desarrollador deberá realizar la infraestructura necesaria dentro del proyecto para proveer a la construcción o urbanización de dicho servicio, la propuesta deberá obtener previamente la autorización de la Dirección de Agua y Saneamiento.

**Artículo 114.** Todo proyecto con una superficie construida mayor a quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), comprenderá un sistema de captación y conducción de agua de lluvia a un tanque de almacenamiento para su uso en riego y limpieza de las instalaciones. El excedente de agua será conducido a un tanque de



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

retención para su posterior infiltración al manto freático debiendo dotarse de la infraestructura idónea para el efecto o cuando las condiciones del suelo lo impidan, a la conexión municipal o cuerpo receptor. El agua pluvial que sea objeto de reutilización para la prestación de agua potable deberá tener su tratamiento correspondiente.

Todo proyecto con una superficie construida mayor a quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), comprenderá un sistema de pozos de infiltración de agua de lluvia al subsuelo. Presentando el respectivo diseño de los pozos, así como su memoria técnica descriptiva y el estudio de filtración al subsuelo.

Se podrá(n) proponer otra(s) alternativa(s) siempre que posea(n) sustento técnico y avalado por un profesional, dicha(s) propuesta(s) será(n) analizada(s) por la Dirección de Agua y Saneamiento quien indicará si es factible o no.

**Artículo 115.** Todo proyecto de urbanización, vivienda multifamiliar, comercial, industrial o de carácter público dispondrá su planta de tratamiento de aguas residuales diseñada para cubrir las necesidades del proyecto, debiendo acreditarse quien será el ente encargado de su administración, funcionamiento y mantenimiento, mostrando a petición de la autoridad competente los estudios y análisis necesarios, cumpliendo en lo establecido en la ley vigente.

El efluente de la planta de tratamiento de aguas residuales será conectado al colector municipal, o en caso de colindancia a barranco, quebrada, río o lago, a dicho cuerpo receptor. En caso de inexistencia de colector o exista insuficiencia para absorber la demanda o la no colindancia a dichos cuerpos receptores, y siempre y cuando el estudio de suelos lo haga factible, se permitirá la infiltración del efluente. En caso de que no sea posible esta solución, se solicitará la construcción por cuenta del interesado de un colector para conexión del proyecto a un ramal principal o un cuerpo receptor, siempre según lo establecido por la Dirección de Agua y Saneamiento de la Municipalidad.

En todo caso, queda prohibido verter aguas residuales 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.

Si el proyecto que solicita Licencia de Construcción de Obra es de vivienda unifamiliar, únicamente se solicitará la conexión a colector municipal. En caso de que no exista, se deberá construir un sistema de pozo séptico o un sistema de biodigestor conectado a pozo de infiltración.

**Artículo 116.** Los elementos de transmisión de datos y telefonía, desde ductos subterráneos, construcción de pozos subterráneos para cable de transmisión de datos y telefonía, así como instalación de fibra óptica aérea, excavación para instalación de postes, equipo de transmisión, torres de señal de transmisión deberán autorizarse por la Municipalidad de Villa Nueva de conformidad con las normas especiales que se defina para el efecto,

**Artículo 117.** En aquellos inmuebles que se encuentren afectos a la libranza deberán presentar los estudios que demuestren que las edificaciones a construirse o estructura a instalarse no presentan riesgos por su proximidad, debiendo contarse con la autorización de la empresa o entidad, pública o privada, que tenga a su cargo la conducción y distribución de energía eléctrica, de lo contrario toda obra estará prohibida y no será autorizada.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

## TÍTULO IV NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO

### CAPÍTULO ÚNICO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

**Artículo 118.** 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 (3 m); la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros (60cm) 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:
  1. Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) mínimos siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
  2. Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: un metro con cincuenta centímetros (1.50m) mínimo, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
  3. Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: Tres metros (3m), mínimo.
  4. Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: Dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) mínimo, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
  5. Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad.

**Artículo 119.** Para edificaciones residenciales (en régimen de Condominio o Lotificación) se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

Ambiente	Área Mínima (Metros <sup>2</sup> )	Lado Mínimo (metros)
Sala o comedor	10.00	2.50
Sala-comedor	15.00	2.50
Cocina	4.00	2.10
Baño	2.50	1.20
Medio baño	1.60	1.20



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

Dormitorio principal	9.00	3.00
Dormitorio secundario	8.00	2.50
Dormitorio terciario	7.50	2.50
Dormitorio servicio	6.00	2.10
Baño de servicio	1.90	0.90
Pasillos		0.90
Patio interior		
(vivienda de 1 nivel)	6.25	2.50
Patio interior		
(vivienda de 2 niveles)	9.00	3.00

Para edificaciones en propiedad horizontal, se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

	Área Mínima	Lado Mínimo
Ambiente	(Metros <sup>2</sup> )	(metros)
<b>Apartamento de 1 Dormitorio</b>		
a) Sala o comedor	10	2.5
b) Cocina	4	2.1
c) Sala-comedor / cocina- comedor	13	2.1
d) Sala-comedor- cocina	15	2.5
h) Dormitorio principal	9	3
<b>Apartamento de 2 Dormitorios</b>		
a) Sala o comedor	10	2.5
b) Cocina	4	2.1
c) Sala-comedor	15	2.5
d) Comedor-cocina	13	2.5
e) Sala-comedor- cocina	20	2.5
f) Dormitorio principal	8.5	2.5



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

g) Dormitorio secundario	7.5	2.5
Apartamento de 3 Dormitorios o más		
a) Sala o comedor	10	2.5
b) Cocina	4	2.1
c) Sala-comedor	15	2.1
d) Comedor-cocina	13	2.1
e) Sala-comedor-cocina	20	2.5
h) Dormitorio principal	8.5	2.5
i) Dormitorio secundario	7.5	2.5
j) Dormitorio terciario	7	2.35
ambientes complementarios		
f) Baño	2.5	1.2
g) Medio baño	1.6	1.2
l) Baño de servicio	1.9	0.9
m) Pasillos		0.9
n) Estudio / Sala familiar	6	2.5

Pozo de luz para propiedad horizontal, 1/3 de la altura del edificio si las ventanas son de ambientes de permanencia prolongada y 1/6 de la altura del edificio si las ventanas sirven únicamente de ventilación.

La altura mínima de los ambientes será de dos metros con cuarenta centímetros (2.40m), 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 metros con veinte centímetros (2.20m) de altura.

Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores o pozos de luz interior, siempre que estos tengan un ancho máximo de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada.

La Dirección 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 establecidos en este Reglamento.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

Aquellos casos que no cumplan con los estándares dispuestos anteriormente y sean proyectos aprobados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, por haber cumplido con sus requisitos mínimos, podrá autorizarse por la Dirección incorporando al expediente la autorización del proyecto que extienda la dependencia referida.

**Artículo 120.** Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. Entrada de servicio separada de la entrada de huéspedes.
- b. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- c. Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes.
- d. Vestíbulo de recepción.
- e. Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados (9m<sup>2</sup>) para una persona y doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>) para dos personas, con un lado mínimo de tres metros (3 m).
- f. Hidrantes conectados al sistema de agua potable del inmueble.
- g. Con las autorizaciones ligadas a la operación del uso del suelo de las entidades estatales correspondientes.

**Artículo 121.** 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 122.** 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 Dirección, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

**Artículo 123.** Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán cumplir lo siguiente:

- a) El inmueble en donde se pretende destinar un centro educativo deberá contar con autorización del Ministerio de Educación para el funcionamiento del establecimiento educativo, en los casos que aplique de conformidad con la legislación nacional.
- b) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel pre-primario será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>), y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>).
- c) Para laboratorios se autorizará un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36m<sup>2</sup>), para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados (55m<sup>2</sup>).
- d) 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.
- e) La relación de ambientes será de uno a tres (1:3), la altura libre será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50m). La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres metros (3m).
- f) 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.
- g) Los centros educativos deberán ubicarse a un radio no menor de ciento veinte metros (120m) de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones; de cien (100m) de estaciones de almacenamiento o



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

distribución de hidrocarburos y establecimientos con venta y/o consumo de licor, de trescientos metros (300m) de hospitales y/o de quinientos metros (500m) de cementerios.

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

**Artículo 124.** Los proyectos residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

1) Índice de Ocupación:

- a) Vivienda unifamiliar = 0.90
- b) Vivienda multifamiliar = 0.70
- c) Usos comerciales = 0.70
- d) Oficinas = 0.70
- e) Usos especiales\* = 0.70
- f) Uso mixto = Promedio de los usos

2) Índice de Construcción:

- a) Vivienda unifamiliar = 3.00
- 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, bodegas y otros que serán definidos por la Dirección.

Para realizar el cálculo de los índices de ocupación y construcción se debe de tomar en cuenta que el índice de ocupación es la relación del área cubierta sobre el área del predio y el índice de construcción es la relación existente entre el área construida (número de veces de la superficie del predio techada) y el área del predio, excluyendo las áreas que tengan un uso de suelo accesorio (estacionamiento, infraestructura de servicio y cualquier uso complementario al uso de suelo primario de la construcción) independientemente que se encuentren en sótano o en niveles).

Los predios que tengan una superficie menor a ochenta metros cuadrados (80m<sup>2</sup>) podrán impermeabilizar el cien por ciento (100%) del suelo del predio y se eximen de cumplir con el índice de ocupación, toda vez garanticen la iluminación y ventilación en la unidad habitacional. Lo anterior será aplicable para todo predio que haya tenido dicha área impermeabilizada previo a la entrada en vigencia del presente reglamento y a viviendas unifamiliares en áreas consolidadas.

En el caso de construcciones que excedan de tres niveles o aquellos proyectos que a criterio de la Dirección se le requerirá al interesado presentar 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.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

**Artículo 125.** 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 Dirección se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

**Artículo 126.** Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Dirección en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. La Dirección podrá autorizar la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otros, debiendo presentarse los estudios que respalden su funcionalidad. Las edificaciones destinadas a centros comerciales podrán presentar su propuesta de diseño de iluminación y ventilación, la cual podrá autorizarse por la Dirección siempre que se cuente con las opiniones correspondientes, la cual deberá evaluar que todos los ambientes tengan el confort acorde a su capacidad de usuarios. Para el efecto la Dirección podrá solicitar al interesado que presente los estudios técnicos que amparen dichas circunstancias.
- b. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y un área de nueve metros cuadrados (9m<sup>2</sup>).
- c. Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. De igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación natural.

**Artículo 127.** 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 128.** Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

**Artículo 129.** Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas, así como otras normas aplicables.

**Artículo 130.** 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 SUPERVISIÓN MUNICIPAL

**Artículo 131.** La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia de Construcción de Obra debiendo para el efecto colocar en un lugar visible el número de la licencia de construcción de obra otorgada y mantener en la construcción los planos autorizados por la Dirección.

Durante la vigencia de la Licencia de Construcción de Obra deberá colocarse un rótulo y/o manta vinílica que indique el número de licencia de construcción de obra. Dicho rótulo deberá ser colocado y contar con las características que administrativamente disponga la Dirección.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

El incumplimiento de este artículo será reportado por la Dirección al Juzgado de Asuntos Municipales para que se emitan las sanciones correspondientes.

**Artículo 132.** El solicitante está obligado a colocar andamios, cercos 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, siempre que se cuente con un mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20m) de espacio libre de acera para la circulación de peatones.

El incumplimiento de este artículo será reportado por la Dirección al Juzgado de Asuntos Municipales para que se emitan las sanciones correspondientes.

**Artículo 133.** El solicitante y el ejecutor serán responsables de que las vías públicas circundantes al sitio del proyecto se conserven en buen estado, incluyendo, entre otros, aceras, bordillos, jardineras, barandales, áreas de rodadura, vegetación y árboles. Si las calles o la infraestructura pública fueran dañadas por las actividades generadas o atribuibles a la obra, incluyendo el transporte de materiales, será responsabilidad del solicitante y del ejecutor, la limpieza y reparación de éstas.

Toda solicitud de Licencia de Construcción de Obra otorgada implica que el solicitante adquiere el compromiso de efectuar las reparaciones del caso o restituir a la Municipalidad de Villa Nueva los gastos que se originen por dichas reparaciones. Asimismo, debe contar con todas las medidas necesarias para la protección a vecindades minimizando todas aquellas externalidades negativas que pudieran darse como efecto del proceso constructivo, incluyendo las contempladas en el presente reglamento.

**Artículo 134.** Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en el espacio vial siempre que sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro (24) horas en el espacio vial.
- No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros (6m).
- No se ocupará más de un cuarto (1/4) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros (2m) de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros (6m).
- No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

El material sobrante de construcción y/o demolición como ripio, arena, pedrín y block no puede permanecer en la acera que circunde, calle o vía pública, después de finalizada la obra

El incumplimiento de este artículo será reportado por la Dirección al Juzgado de Asuntos Municipales para que se emitan las sanciones correspondientes.

**Artículo 135.** Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierra, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulaciones*

La Dirección informará al interesado de cualquier sitio arqueológico que se tenga conocimiento, y no podrá extender autorizaciones municipales hasta que la autoridad de la materia autorice cualquier intervención en el área

**Artículo 136.** Toda obra que requiera Licencia de Construcción de Obra, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Dirección, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán lo siguiente:

- a. Que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este reglamento y demás normas municipales.
- b. Que los materiales de desecho o ripio producto de demoliciones, excavaciones, limpieza de terrenos, remoción de capa vegetal, movimientos de tierra y otros, sean depositados en los sitios y en las condiciones que para el efecto establezca la Dirección.
- c. Que en la obra se cumplan con las medidas de seguridad e higiene.

La Dirección queda autorizada 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.

En caso que una orden de corrección requerida por la Dirección no se cumpliera en el plazo fijado, el supervisor municipal deberá informar al Juzgado de Asuntos Municipales para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla. El solicitante podrá justificar su atraso, presentando a la Dirección las pruebas que estimen convenientes, quien deberá resolver su procedencia o no al evaluar la prueba recibida.

**Artículo 137.** En toda obra el solicitante y el ejecutor de los proyectos deberán observar lo siguiente:

- a. Se deberá velar que no se realice ningún tipo de actividad o prácticas deportivas en las áreas públicas adyacentes o circundantes, salvo que se trate de áreas destinadas para ese efecto.
- b. Se deberá velar por el cuidado de las aceras, rodadura vehicular y jardineras para que éstas no sean dañadas, o bien deberá de repararlas, contando para el efecto con la autorización de las dependencias municipales correspondientes.
- c. Cuando el proyecto así lo requiera se deberán proveer espacios adecuados dentro del predio para que los trabajadores de la obra compren, adquieran y consuman alimentos, incluyendo la designación de áreas dentro del predio para ventas de comida. No se permitirá el uso de las aceras circundantes al proyecto para atender los fines anteriores.
- d. Se deberán implementar los servicios sanitarios para el uso de los empleados que laboran o provean servicios o materiales a la obra, debiendo proporcionar el mantenimiento adecuado de los mismos, e implementar los mecanismos apropiados para evitar la generación de malos olores y plagas. No se permitirá el uso de las aceras circundantes al proyecto para atender los fines anteriores.
- e. Todos los desechos sólidos producto de las actividades de obra deberán ser extraídos del predio a través de los recolectores autorizados por la Municipalidad de Villa Nueva y llevados hasta el sitio de disposición final.
- f. Se deberán disponer de los desechos líquidos de forma que no se contamine el ambiente o se causen molestias a vecinos.
- g. Para los trabajos de desmontaje, demolición, excavación y/o movimientos de tierra y corte de la capa vegetal, los vehículos de transporte utilizados deberán implementar medidas que eviten la dispersión o derrame en la vía pública de los materiales que trasladan, y se evite la emisión del polvo.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

- h. Si a criterio de la Dirección se detecta algún impacto que no se señale en los incisos anteriores que cause algún problema a los vecinos del sector, el interesado deberá mitigar el mismo, presentando la propuesta la cual será analizada y aprobada para la aplicación y/o corrección correspondiente.

El solicitante y el ejecutor son responsables del cumplimiento de las disposiciones anteriores por parte de sus empleados y contratistas.

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

**Artículo 138.** Toda obra que requiera Licencia de Construcción de Obra, trabajo que se refiera al ornato y urbanización y que sea susceptible de una supervisión periódica y constante a través de sus supervisores designados por esta, quienes verificarán lo siguiente:

- Que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este reglamento y demás normas municipales.
- Que los materiales de desecho o ripio producto de demoliciones, excavaciones, limpieza de terrenos, remoción de capa vegetal, movimientos de tierra y otros, sean depositados en los sitios y en las condiciones que para el efecto establezca la Dirección.
- Que en la obra se cumplan con las medidas de seguridad e higiene.

Todos los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la Licencia de Construcción de Obra, para lo cual la Dirección realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la construcción se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la Licencia de Construcción de Obra respectiva, así como que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

La Dirección queda autorizada 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. En caso una orden de corrección requerida por la Dirección no se cumpliera en el plazo fijado, el supervisor municipal deberá informar al Juzgado de Asuntos Municipales para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla. El solicitante podrá justificar su atraso, presentando a la Dirección las pruebas que estimen convenientes, quien deberá resolver su procedencia o no al valorar la prueba recibida.

**Artículo 139.** Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los permitidos en la Licencia de Construcción de Obra. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

**Artículo 140.** 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 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA Y DEPÓSITOS

**Artículo 141.** La Municipalidad de Villa Nueva, a través de la Dirección, evaluará, ordenará y supervisará todas las actividades relacionadas con la obtención de las licencias de obra y/o usos del suelo que se ejecuten dentro de su jurisdicción, en tal virtud tales servicios se retribuirán mediante el pago de las tasas correspondientes.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Resuelve*

La Municipalidad, a través de la Dirección, evaluará y supervisará que todas las obras, construcción, ampliación, reparación, remodelación, demolición, cambio de techo, excavación, perforación, movimiento de tierras, nivelación, dotación, diseño de estacionamientos, cambio de uso de suelos, cualquier modificación, perforación de pozos, cisternas, tanques elevados, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, montajes de estructuras metálicas para anuncios publicitarios, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales subterráneas, señales aéreas, energía, gases, fluidos, desmontajes de estructuras metálicas y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o vías públicas que se ejecuten dentro de su jurisdicción, se ajusten a las disposiciones normativas vigentes al momento de solicitar las licencias municipales correspondientes. Para dicho efecto, se definen las siguientes tasas por la prestación de los servicios del ordenamiento del territorio:

## Evaluación, emisión y supervisión de licencias de obra:

Uso de la Edificación	Tasa
Sectores de Interés Social- Uso Residencial	2 %
Uso residencial Unifamiliar	3 %
Uso residencial Multifamiliar	4%
Uso no residencial	4 %
Uso Industrial	4.5%
Uso Comercial	4.5%

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra señalado en solicitud o de conformidad con la tabla de costos de construcción que se detalla a continuación. El pago de la tasa administrativa dispuesta anteriormente contempla el otorgamiento de la constancia de Licencia de Construcción de obra conforme.

La renovación de la Licencia de Construcción de Obra

- Primera Renovación:** Deberá pagar una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto establecido para la primera Licencia de Construcción de Obra.
- De la segunda renovación** en adelante, deberán pagar el equivalente al veinticinco (25%) del monto pagado por la primera Licencia de Construcción de Obra.

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

Para la emisión de las prórrogas señaladas en el inciso b), esta Dirección verificará la procedencia de ésta, siempre y cuando no afecte o impacte negativamente los planes de movilidad del Municipio.

La renovación deberá ser solicitada quince días antes del vencimiento de la Licencia de Construcción de Obra vigente. Si la solicitud de renovación no es presentada dentro de ese plazo, el interesado deberá realizar un nuevo trámite para obtención de una Licencia de Construcción de Obra nueva como ampliación a la anterior, la que deberá contener la solicitud del metraje cuadrado pendiente de ejecutar.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

En todo caso, la tasa por renovación no se aplicará para la porción de las edificaciones que hubieren sido objeto de construcción, siempre que las mismas se hubieren ejecutado de conformidad con las autorizaciones otorgadas.

Grupo	Definición del Uso de la Construcción	Costo por Unidad	Unidad
<b>Edificaciones de uno o dos niveles</b>			
1	Edificaciones de uno o dos niveles	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
	Hoteles		
	Oficinas, clínicas medicas		
	Establecimientos o Locales comerciales, plazas comerciales		
	Vivienda multifamiliar (de 1 ó 2 niveles)		
<b>Edificaciones de tres o más niveles</b>			
2	Edificaciones de tres o más niveles	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
	Estructura de concreto reforzado o de metal		
	Hoteles		
	Oficinas, clínicas medicas		
	Establecimientos o Locales comerciales, plazas comerciales		
	Vivienda multifamiliar (3 ó más niveles)		
<b>Edificaciones para Instalaciones Industriales, Bodega de almacenamiento, y Centros Comerciales (Estructura metálica)</b>			
3	A. un nivel, con altura máxima de 6.00 m.	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 m.	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
	C. Dos o más niveles	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
	D. Mezanine	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
	E. Losa baños, oficinas, cafeteria,	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
	F. Estructura escaleras	Q.1,000.00	m <sup>2</sup>
<b>Edificaciones para Instalaciones Industriales, Bodega de almacenamiento, y Centros Comerciales (Muros constructivos)</b>			
4	A. Un nivel	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
	B. Dos niveles o mas (mezanine)	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
	C. Losa baños, oficinas, cafeteria,	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
	D. Estructura escaleras	Q.1,000.00	m <sup>2</sup>



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

	E. Estacionamiento sin cubierta y/o parques	Q. 800.00	m <sup>2</sup>
<b>Residencial Interés social</b>			
<b>5</b>	Urbanización de interés social	50% del costo establecido	
	Vivienda en áreas de interés social con techo de lámina con un área de hasta 36 m. <sup>2</sup>	Q200.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda en áreas de interés social con techo de lámina con un área de 37 hasta 60 m. <sup>2</sup>	Q400.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda en áreas de interés social con techo de lámina con un área de 61 a 200 m. <sup>2</sup>	Q600.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda en áreas de interés social techo de concreto con un área de hasta 36 m. <sup>2</sup>	Q500.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda en áreas de interés social techo de concreto con un área de 37 hasta 60 m. <sup>2</sup>	Q750.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda en áreas de interés social techo de concreto con un área de 61 a 200 m. <sup>2</sup>	Q950.00	m <sup>2</sup>
<b>Residencial con techo de lámina</b>			
<b>6</b>	Vivienda con un área de hasta 36 m. <sup>2</sup>	Q600.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con un área de 37 hasta 60 m. <sup>2</sup>	Q700.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con un área de 61 a 100 m. <sup>2</sup>	Q800.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 101 hasta un área menor 200 m <sup>2</sup>	Q900.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área mayor a 200 m <sup>2</sup>	Q1,100.00	m <sup>2</sup>
<b>Residencial con techo de losa de concreto</b>			
<b>7</b>	Vivienda con un área de hasta 36 m. <sup>2</sup>	Q750.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con un área de 37 hasta 60 m. <sup>2</sup>	Q1,000.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 60 hasta un área menor de 200 m <sup>2</sup>	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 201 hasta un área menor de 300 m <sup>2</sup>	Q1,400.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 301 hasta un área menor de 400 m <sup>2</sup>	Q1,600.00	m <sup>2</sup>
	Vivienda con área mayor a 400 m <sup>2</sup>	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
<b>Urbanizaciones y/o movimiento de tierras</b>			
<b>8</b>	<b>Urbanizaciones lotes área vendible</b>	Q 300.00	V <sup>2</sup>
	<b>Excavaciones y/o movimientos de tierra</b>	Q100.00	m <sup>3</sup>
<b>9</b>	Trabajos obra exterior jardinería.	Q200.00	m <sup>2</sup>
	Fundición de pavimentos de concreto, asfalto.		
	Estacionamientos privados sin cubierta.		
<b>Remodelaciones, demoliciones y cambios de uso</b>			



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

<b>10</b>	<b>Demolición</b>	Q100.00	m <sup>2</sup>
	Demolición para apertura de portón	Q600.00	m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Remodelaciones	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate	m <sup>2</sup>
<b>12</b>	Cambio de uso	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate	m <sup>2</sup>
<b>Otros Usos</b>			
<b>13</b>	Iglesias, Casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
<b>14</b>	Centro recreativos y/o deportivos	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
<b>15</b>	Edificaciones educativas (uno o dos niveles)	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
<b>16</b>	Edificaciones educativas (tres o mas niveles)	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
<b>17</b>	Gasolineras ( Se aplica en toda área techada)	Q2,000.00	m <sup>2</sup>
<b>18</b>	Garitas	Q1,100.00	m <sup>2</sup>
<b>19</b>	Salón de usos múltiples	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
<b>20</b>	Piscinas	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
<b>21</b>	Hoteles	Q1,500.00	m <sup>2</sup>
<b>22</b>	Cisternas	Q1,000.00	m <sup>2</sup>
<b>23</b>	Auto Hotel	Q1,800.00	m <sup>2</sup>
<b>24</b>	Pozos mecánicos	Q.75,000.00	Unico
<b>25</b>	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	Q.50,000.00	Unico
<b>26</b>	Edificaciones para estacionamiento	Q1,000.00	m <sup>2</sup>
<b>27</b>	Sótanos	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
<b>Licencias de Instalación</b>			
<b>28</b>	Torres, Antenas, Repetidoras, Celdas para la transmisión de datos y telefonía	Q600,000.00	Unico



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

	Pasarelas	Q2,500.00	m <sup>2</sup>
	Excavación pozo e instalación estructura cimentada para vallas tipo unipolar para anuncios publicitarios, via publica o privada	Q24,000.00	unico
29	Estructura metálica cimentada para vallas para anuncios publicitarios, altura de estructura mayor a 6 metros, mayores a 6m largo y mayores 2m alto anuncio publicitario	Q,5000.00	Unico
	Estructura metálica cimentada para vallas para anuncios publicitarios, altura de estructura menor a 6 metros, menores a 6m largo y menores 2m alto anuncio publicitario	Q1000.00	Unico
<b>Otras actividades constructivas</b>			
30	Levantado de ladrillo	Q300.00	m <sup>2</sup>
	Levantado de block	Q240.00	m <sup>2</sup>
	Muro Prefabricado	Q250.00	m <sup>2</sup>
	Muro de madera	Q200.00	m <sup>2</sup>
	Circulación de Malla Galvanizada y tubo	Q80.00	m <sup>2</sup>
	Cubierta de lámina	Q250.00	m <sup>2</sup>
	Muro de lámina	Q200.00	m <sup>2</sup>
	Cubierta de concreto	Q750.00	m <sup>2</sup>
	estacionamiento, con cubierta de lámina	Q400.00	m <sup>2</sup>
	estacionamiento de losa	Q1,200.00	m <sup>2</sup>
31	Alineación Municipal	Q0.50 por ml de frente de la edificación	

Evaluación y emisión de certificaciones de fraccionamiento: Q250.00, por cada lote fraccionado en urbanizaciones mayores a cinco lotes fraccionados para el Registro General de la Propiedad

En toda obra no contemplada en los valores anteriormente indicados, se impondrá una tasa del cuatro punto cinco por ciento 4.5% del valor de mercado

**Artículo 142.** Las licencias de construcción de obra tendrán una vigencia mínima de tres meses a partir de la autorización, pero de acuerdo al área, al tipo o a las dimensiones de las construcciones, las mismas podrán ser concedidas en plazos mayores conforme a la siguiente tabla:

**Tabla  
Tiempos de vigencia de licencia de construcción**

USO	M2						
	1-36	37-200	201-300	301-400	401-500	501-1000	>1000
<b>RESIDENCIAL</b>	3 meses	5 meses	8 meses	8 meses	15 meses	15 meses	18 meses



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

<b>COMERCIA</b> L	5 meses	6 meses	8 meses	12 meses	15 meses	17 meses	18 meses
<b>INDUSTRIA</b> L	5 meses	6 meses	8 meses	12 meses	15 meses	17 meses	18 meses

Si la obra aún no se ha finalizado y si el plazo para una licencia ya venció, debe solicitar la renovación por escrito dentro de los 15 días hábiles previstos a la fecha de vencimiento,

El interesado, de acuerdo a la complejidad o magnitud de la obra, podrá solicitar un plazo de vigencia mayor, lo cual deberá acreditar y deberá definir un cronograma detallado de la ejecución de la obra, inclusive planteando fases para su ejecución, dicho plazo podrá ser otorgado por un plazo no mayor de cuatro años. El incumplimiento del cronograma de ejecución de obras sin una causa justificable dará derecho a la Dirección a dejar sin vigencia la Licencia de Construcción de Obra otorgada.

**Artículo 143.** De la constancia de obra conforme. Una vez concluida la obra el interesado deberá solicitar a la Dirección que se verifique en campo que las obras ejecutadas estén conformes con las licencias de obra extendidas, tanto en el proyecto como en las áreas de servicio público que deban habilitarse por el interesado. En aquellos casos que exista una inconformidad el interesado deberá adecuar su proyecto a las licencias otorgadas o solicitar nuevas licencias de obra, siempre que se cumpla con las normativas aplicables.

**Artículo 144.** El beneficiario de una Licencia de Construcción de Obra deberá efectuar un depósito de garantía por valor del cinco por ciento del monto establecido a la Licencia de Construcción 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 Licencia de Construcción de Obra con el visto bueno de la Dirección.

**Artículo 145.** Si transcurrido noventa días calendario a partir del vencimiento de una Licencia de Construcción de Obra, el interesado no se presenta a reclamar el depósito, éste pasa automáticamente a ser propiedad municipal.

**Artículo 146.** Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de cincuenta centavos por metro lineal del frente medido.

## TÍTULO VIII EVALUACIONES DE IMPACTO HÍDRICOS

**Artículo 147.** El otorgamiento de las licencias de obra y usos de suelo está condicionado a que el interesado en la ejecución de un proyecto presente evaluaciones de impacto hídricos de acuerdo con los criterios que definan el presente reglamento o sus normas complementarias.

Dependiendo de las características de los proyectos, y sus posibles incidencias sobre la red de servicios de agua y saneamiento, se establecen dos tipos de evaluaciones:

- Revisión de impacto hídrico:** Constituye una escala menor de la evaluación del impacto hídrico, en la cual la Dirección de Agua y Saneamiento revisa en planos que el proyecto tenga



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

las características para no causar detrimento a la red de servicios de agua. Las recomendaciones que emita Dirección de Agua y Saneamiento deberán cumplirse para que pueda otorgarse la Licencia de Construcción de Obra o de uso del suelo correspondiente.

- b. **Estudio de impacto hídrico:** Constituye una evaluación completa y detallada del impacto hídrico avalado por el Dirección de Agua y Saneamiento, donde a través de estudios especializados en la materia, se determina las obligaciones que el interesado debe satisfacer para que pueda ser autorizado su proyecto.

Si el estudio de impacto hídrico determina que deben materializarse cesiones de suelo, aportes dinerarios, servidumbres de uso público y/u obras públicas para acondicionar o crear el espacio público y mejorar la infraestructura de servicios públicos del sector, el interesado deberá cumplir con dichas obligaciones de acuerdo con las condiciones y limitaciones que imponga la Municipalidad. La Dirección no podrá extender las licencias de obra y/o de uso del suelo si no se acredita o garantiza que las medidas definidas serán cumplidas por el interesado.

Las medidas de mitigación que puede solicitar el Dirección de Agua y Saneamiento son las siguientes:

- a. Construcción de plantas de tratamiento.
- b. Construcción de tanques de retención de agua de lluvia.
- c. Construcción de drenajes y alcantarillado.
- d. Otras infraestructuras de servicios para el abastecimiento de agua potable y el tratamiento de agua residuales, así como cualquier otra que defina su norma complementaria.
- e. Pozos de infiltración
- f. Construcción de Colectores de aguas sanitarias o pluviales
- g. Construcción o ampliación de cajas del sistema de la red pluvial o sanitaria
- h. Cambio de tubería con diámetros mas grandes a los existentes en colectores pluviales o sanitarios
- i. Construcción de bóvedas como colectores de aguas pluviales y sanitarias
- j. Construcción de quineles y/o cunetas
- k. Ampliación de quineles y/o cunetas de aguas pluviales

El costo de las medidas de mitigación a implementar deberá ser cubierto por el interesado, debiendo existir una relación proporcional entre el impacto causado y las medidas de mitigación requeridas. Al efecto, Dirección de Agua y Saneamiento podrá manejar mecanismos de financiamiento, de forma que uno o más proyectos dentro de un sector mitiguen el impacto hídrico de un sector en particular.

El suelo que deba adquirirse o cederse para la creación o ampliación de la infraestructura de servicios deberá transferirse a favor de la Municipalidad de Villa Nueva como un área de servicio público, debiendo definirse el destino específico para el cual será utilizado. En aquellos casos que se constituyan servidumbres de uso público éstas deberán constituirse con autorización expresa de la Municipalidad. La Municipalidad deberá velar por la calidad de las obras a ejecutarse, pudiendo exigir del interesado las fianzas de cumplimiento y conservación necesarias.

El Concejo Municipal podrá emitir un reglamento complementario en el cual se regule los procedimientos, estudios técnicos y mecanismos de financiamiento para cumplir con lo dispuesto en el presente artículo.





# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

De igual forma estarán afectados a dicho análisis los sectores en los que el Dirección de Agua y Saneamiento defina que por la disfuncionalidad de las infraestructuras de servicios del sector es necesario el desarrollo de estos estudios para el otorgamiento de licencias municipales.

**Artículo 148.** La construcción de nuevos sistemas de tratamiento de agua residuales deberá ser autorizado por la Dirección de Agua y Saneamiento, debiendo para el efecto el solicitante presentar toda la información técnica, constructiva, de operación y mantenimiento, del sistema propuesto, el cual deberá cumplir con éste Reglamento, Normas Coguanor, Normas ASTM y todas las aplicables al tipo de proyecto, así como el proceso administrativo que corresponda.

**Artículo 149.** La construcción de nuevos sistemas de tratamiento de agua residuales para uso de tratamiento de aguas residuales provenientes de sanitarios y/o baños portátiles, lodos de fosas sépticas o plantas de tratamiento de aguas residuales, así como aguas residuales provenientes de fosas sépticas y/o de plantas de tratamientos de aguas residuales no deberá ser autorizado por la Dirección de Agua y Saneamiento, debiendo para el efecto el solicitante presentar toda la información técnica, constructiva, de operación y mantenimiento, del sistema propuesto, el cual deberá cumplir con este reglamento, dictámenes favorables, de la Autoridad para el Manejo Sustentable de la cuenca del Lago de Amatitlan AMSA, licencia ambiental con la resolución favorable del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Dictamen del área de Salud para plantas de tratamiento de aguas residuales.

No se otorgará licencia de construcción de obra a ninguna planta de tratamiento que este afecta al acuerdo Gubernativo 179-2001 de la SECONRED. A menos que pase por previa revisión del Concejo Científico del INSIVUMEH y CONRED

## TÍTULO X INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 150.** La Dirección conocerá de las denuncias de vecinos que se consideren afectados durante el proceso de ejecución de la obra o antes de que se otorgue la constancia de obra conforme. De comprobarse que se está afectando derecho de terceros la Dirección remitirá de inmediato al Juzgado de Asuntos Municipales para que ordene las medidas correctivas e imponga las sanciones correspondientes. Todos aquellos casos en los cuales el vecino considere perjudicado en sus inmuebles por una edificación ya terminada, no será competencia de la Dirección de canalizar la denuncia, debiendo recurrirse a los juzgados jurisdiccionales correspondientes.

**Artículo 151.** Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- d. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Licencia de Construcción de Obra.
- e. Construir fuera de alineación.
- f. No devolver en tiempo las Licencias de Obra vencidas.
- g. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- h. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- i. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Reglamento*

- j. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- k. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de Licencia de Construcción de Obra.
- l. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- m. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- n. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

**Artículo 152.** 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 153.** 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 154.** 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 cinco (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 155.** 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.

**Artículo 156.** 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 (50%) del costo de los trabajos.

**Artículo 157.** 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 (50%) de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Dirección.

**Artículo 158.** Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 159.** Se deroga cualquier otro Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Villa Nueva. Quedando sin efecto cualquier disposición o acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, inmediatamente a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

**Artículo 160.** Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Dirección, previa calificación por caso especial por parte de la Asesoría Jurídica, donde se establezca que no se encuentra



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

*Regulador*

dentro del reglamento el caso concreto; para lo cual deberá adjuntarse el expediente juntamente con el dictamen técnico.

## TÍTULO X APROBACIÓN

**Artículo 161.** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.