

**PRODUCTO No. 5:**  
**“Reglamento de ordenamiento territorial en base a los lineamientos técnicos del Plan”**

**Huber Ernesto Palma Urrutia**  
**Consultoría:**  
**“Formulación del plan de ordenamiento territorial, con enfoque en competitividad territorial del Municipio de San Agustín Acasaguastlán”**  
**Contrato No. BID 1734/OC-GU-AI-032-2015**  
**PROGRAMA NACIONAL DE COMPETITIVIDAD**  
**MINISTERIO DE ECONOMÍA**

**Aprobado por:**

## ÍNDICE GENERAL

<b>INTRODUCCIÓN</b>	1
<b>1. PROPUESTA DEL REGLAMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL/ PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL EN EL QUE SE APRUEBE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU REGLAMENTO</b>	3
<b>Título I: Del Ordenamiento Territorial</b>	4
Capítulo I: Disposiciones Generales	3
Capítulo II: Autoridades de ordenamiento territorial	13
<b>Título II: Parámetros Normativos de Ordenamiento Territorial</b>	15
Capítulo I: Orientaciones de Uso del Suelo de Aplicación General	15
Sección I Suelo Rural	23
Sección II Suelo Urbano	35
Capítulo III Sistema Vial	45
Sección I Sistema vial suelo rural	46
Sección II Sistema vial suelo urbano	48
<b>Título III: Licencias Municipales</b>	50
Capítulo I Licencias de Fraccionamiento	50
Capítulo II Licencias de Obras	51
Capítulo III Licencias de Usos del Suelo	54
Capítulo IV Procedimientos Administrativos	58
<b>Título IV: Herramientas de Gestión del Territorio</b>	60
Capítulo I: Planes Locales De Ordenamiento Territorial	60
Capítulo II Planes parciales de ordenamiento territorial	61
Capítulo III Programas de ordenamiento territorial	63
Capítulo IV: Áreas de Servicio Público	64
Capítulo V Normas complementarias	65
<b>Título V: Régimen de Sanciones</b>	66
Capítulo I: Sanciones	66
Capítulo II: Procedimiento para la aplicación de Sanciones	72
<b>Título VI: Disposiciones transitorias y finales</b>	74
Capítulo I: Disposiciones Transitorias	74
Capítulo II: Disposiciones Finales	74

## SIGLAS Y ACRONIMOS

AFIM	Administración Financiera Integrada Municipal
ADAPTATE	Programa de Desarrollo Rural y Cambio Climático de la GIZ
CEDES	Circunscripciones Económicas de Desarrollo
Cocode(s)	Consejo(s) Comunitario(s) de Desarrollo Urbano y Rural
Codede(s)	Consejo(s) Departamental(es) de Desarrollo Urbano y Rural
CODEMA	Comisión Departamental de Medio Ambiente
Comude	Consejo Municipal de Desarrollo
Conred	Consejo Nacional de Reducción de Desastres
DECOPAZ	Programa de Desarrollo Comunitario para la Paz
DOT	Dirección de Ordenamiento Territorial
GIZ	Cooperación Alemana (por sus siglas en alemán)
IDH	Índice de Desarrollo Humano
INE	Instituto Nacional de Estadística
IUSI	Impuesto Único Sobre Inmuebles
MAGA	Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación
MARN	Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales
Mineco	Ministerio de Economía
ODM	Objetivos de Desarrollo del Milenio
OG	Organización Gubernamental.
OMM	Oficina Municipal de la Mujer
ONG	Organización No Gubernamental
OT	Ordenamiento Territorial.
PDI-RO	Plan de Desarrollo Integral de la Región Oriente
PDM	Plan de Desarrollo Municipal
PDRL	Proyecto de Desarrollo Rural Local
PEA	Población Económicamente Activa
PLANAFOM	Plan Nacional de Fortalecimiento Municipal
PLOT(s)	Plan(es) Local(es) de Ordenamiento Territorial
POM	Plan Operativo Multianual
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
POTM	Plan de Ordenamiento Territorial Municipal
Pronacom	Programa Nacional de Competitividad
SAA	San Agustín Acasaguastlán
Segeplán	Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia
Siscode	Sistema de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural
SNP	Sistema Nacional de Planificación.
UGAM	Unidad de Gestión Ambiental Municipal

## INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Producto No. 5 de la consultoría “Formulación del plan de ordenamiento territorial, con enfoque en competitividad territorial del Municipio de San Agustín Acasaguastlán” (POTM-SAA), consistente en una propuesta de Reglamento de ordenamiento territorial en base a los lineamientos técnicos del Plan, en este caso del POTM-SAA.

El documento contiene la propuesta de Reglamento de Ordenamiento con base en las directrices, lineamientos, prioridades y parámetros técnicos establecidos en el POT-SAA, para su elaboración se contó con el apoyo de especialistas jurídicos en el tema de planificación urbana y territorial y con representantes del equipo técnico y máximas autoridades de la corporación municipal.

Actualmente desde el punto de vista formal existen tres instrumentos normativos que deberían orientar y normar la ocupación del suelo y su transformación según los ciclos de uso: fraccionamiento, obra y uso:

- 1) La “Política Municipal para la protección de fuentes hídricas y uso integral del agua en San Agustín Acasaguastlán El Progreso, 2011-2021”, que es meramente indicativa y establece 9 líneas estratégicas, cada una con dos o más instrumentos de implementación. En términos generales el avance en el cumplimiento de los mismo parece ser muy limitado y exiguo;
- 2) La tabla de pagos del Impuesto único sobre Inmuebles (IUSI) que establece para la jurisdicción municipal valores fiscales de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que mida la superficie de un predio. Dicha tabla contiene valores de referencia que denomina de “inscripción” y el valor a pagar en un año para 18 rangos de área en m<sup>2</sup>, que van desde 50 m<sup>2</sup> hasta 10,450 m<sup>2</sup>. Para el área rural utiliza 19 rangos que van desde 2 hasta 61 manzanas y de 1 hasta 4 o más caballerías. En rigor dicha tabla no se aplica, y su origen y contenido, es cuestionable desde el punto de vista técnico y jurídico.
- 3) El “Reglamento de construcción y urbanismo” aprobado por el Concejo Municipal en febrero de 2004 y publicado en el Diario de Centroamérica el 9 de marzo del mismo año. Dicho cuerpo legal contiene 17 Capítulos y 75 artículos. Destacan para los fines de ordenamiento territorial el Capítulo XII sobre “Normas mínimas de diseño de las edificaciones residenciales y no residenciales”, artículos del 47 al 54. De acuerdo con la información recabada al interior de la municipalidad, y lo observado, este reglamento no se aplica, por lo que se incumple con los principios del derecho administrativo.

En términos generales la ocupación del suelo en San Agustín Acasaguastlán se da de forma arbitraria y desordenada, a pesar de que se cobran licencias de construcción pero estos cobros se hace de manera discrecional, Según el reglamento mencionado el cobro de tasas municipales y depósitos está regulado en Capítulo XV, artículos del 63 al 66. Según tres tipos de edificación pero en función del costo de la obra.

El proceso de formulación del POTM-SAA evidenció en relación a la gestión del suelo y la tierra, una marcada falta de coordinación entre las distintas dependencias municipales, por ejemplo la oficina de catastro o cobro de IUSI se comunica muy poco con la Dirección Municipal de Planificación, y ésta a su vez con la Unidad de Gestión Ambiental (UGAM), o las unidades encargadas de la administración del servicio de agua entubada.

Como se indicó en la evaluación de las capacidades municipales para dar seguimiento al proceso de planificación del ordenamiento territorial, la disposición de información catastral a nivel predial es muy escasa y pobre, por lo que se propone la implementación de la disposición contenida en el artículo 95 del reglamento de ordenamiento territorial, que tiene como objetivo la integración de la información catastral del municipio para este fin, en coordinación con la Dirección Municipal de Planificación. Por otro lado, en relación con la actividad del Juzgado de Asuntos Municipales, se le encomienda la función del cumplimiento coercitivo de las normas relacionadas con edificaciones, urbanizaciones y usos del suelo, actividad acorde a las funciones que le asigna el Código Municipal, dejando las competencias relacionadas con el otorgamiento de licencias y la emisión de opiniones técnicas sobre la factibilidad y adecuación de los proyectos y demás solicitudes que se presenten a la Dirección Municipal de Planificación y Unidad de Ordenamiento Territorial y Control de Obras (la cual se crea por el presente reglamento), atendiendo a la naturaleza de esta función, que debe estar vinculada a la planificación del territorio y aspectos técnicos relacionados con el uso del suelo.

Es necesario indicar que, previo a la aprobación del reglamento que se propone, el Comude, el Concejo Municipal, y los funcionarios y técnicos de la municipalidad deben agotar los procesos de seguimiento, socialización, divulgación y apropiación del POTM-SAA y de los PLOTs, poniendo énfasis en el conocimiento y detalle contenido en los mapas de los Planes de Usos del Suelo correspondientes. Por esta razón el artículo 1 literal B de la propuesta de reglamento hace referencia al anexo conformado por dichos mapas de ordenamiento territorial cuya incorporación al reglamento no forma parte del alcance de la presente consultoría.

Finalmente es menester indicar que la propuesta de Acuerdo que contiene en el presente documento o Producto No. 5 tiene por objeto de aprobar el Reglamento de Ordenamiento Territorial, que es parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial con enfoque en competitividad territorial del Municipio de San Agustín Acasaguastlán (POTM-SAA), bajo el entendido de que dicho POTM-SAA se conforma con los distintos instrumentos de ordenamiento territorial que defina el Municipio, y que pueden derivar del mismo Reglamento de Ordenamiento Territorial tales como los Planes Locales de Ordenamiento Territorial (PLOTs).

**1. PROPUESTA DEL REGLAMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL/ PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL EN EL QUE SE APRUEBE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU REGLAMENTO**

Acuerdo Municipal No. \_\_\_\_-2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN  
ACASAGUASTLÁN, DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO

CONSIDERANDO

Que San Agustín Acasaguastlán es uno de los cuatro municipios que ha sido determinado como Circunscripción Económica de Desarrollo (CEDE) con base en la legislación y los procesos que la misma indica. Se estima que tiene alta posibilidad de convertirse en un destino de inversión, para que ello sea posible es necesario establecer instrumentos para la gestión de su territorio por medio de un Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

CONSIDERANDO

Que la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal tiene por objeto que la municipalidad cuente con un instrumento legal de planificación para la gestión del territorio de forma ordenada que responda a las expectativas de competitividad y desarrollo económico, como a la sostenibilidad ambiental y el cambio climático. Y que dicho Plan es el instrumento técnico y legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio. A su vez constituye el instrumento de gestión administrativa, que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural de acuerdo a su aptitud de uso, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y natural y los equipamientos urbanos y comunales del Municipio.

CONSIDERANDO

Que la visión para el municipio de San Agustín Acasaguastlán es alcanzar un desarrollo territorial competitivo y ganador, donde la población urbana y rural cuentea con servicios públicos eficientes, empleo e ingresos económicos dignos; que es un territorio que presenta condiciones para el desarrollo económico local, la inversión exógena en actividades industriales rentables, y la transformación endógena de la producción y el uso racional de los recursos. Asimismo anhela a tener como su principal fortaleza, a una población económicamente activa joven, debidamente educada y técnicamente capacitada. Y a que todos sus habitantes y las autoridades fomenten una participación ciudadana inclusiva, la

asociatividad y la competencia leal. Por ende aspira a que se reduzcan las brechas sociales entre lo urbano y lo rural, y que la convivencia se base en la práctica y respeto de los valores, morales y cívicos, permitiendo con ello una vida en paz en el territorio.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 39, 44, 67, 71, 97, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 95, 100, 101, 143, 144, 145, 146 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 1, 4, y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 21, 22, 27, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86 del Congreso de la República y sus reformas; 6 y 12 de la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República.

Y en consecuencia con lo acordado en el punto sexto del Acta Número Cero Cuatro guion Dos Mil Catorce (04-2014), del libro de actas de Sesiones Públicas Extraordinarias Número nueve (9) del Concejo Municipal del municipio de San Agustín Acasaguastlán, de fecha cuatro de abril del año dos mil catorce.

ACUERDA

Aprobar y emitir el siguiente

**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE  
SAN AGUSTÍN ACASAGUASTLÁN**

**TÍTULO I  
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Aprobación del Reglamento de Ordenamiento Territorial.** Se aprueba el presente reglamento de ordenamiento territorial del municipio de San Agustín Acasaguastlán del Departamento de El Progreso (en adelante, Acuerdo, o Reglamento, indistintamente) el cual comprende: Documento que contiene el Plan de ordenamiento territorial municipal con enfoque en competitividad y desarrollo económico territorial; Documento que contiene planes locales de ordenamiento territorial (de la Cabecera Municipal, del “cruce del Rancho” o caserío Las Champas, y de las áreas para Parques Industriales); los planes de uso del suelo contenidos en los documentos antes mencionados y; las normas complementarias y planes locales y parciales de ordenamiento territorial que en el futuro emita el Concejo Municipal. Se considerarán parte integrante del presente reglamento los siguientes anexos:

1. Mapa de microrregiones

2. Mapas Microrregiones de San Agustín Acasaguastlán
3. Mapa de Barrios de la Cabecera Municipal de San Agustín Acasaguastlán
4. Mapa de Categorías de Uso Rural
5. Mapa de Sub-Categoría de uso con Preeminencia rural.
6. Mapa de Sub-Categoría de uso de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo.
7. Mapa de Sub-Categoría de uso de Manejo Especial.
8. Mapa de Categoría de Uso Urbano.
9. Mapa de Sub-Categoría de Uso con Preeminencia Residencial.
10. Mapa de Sub- Categoría de Uso Especial.
11. Mapa de Sub- Categoría de Uso Público.
12. Mapa del PLUS del PLOT de la cabecera municipal
13. Mapa del Plus del PLOT del caserío Las Champas
14. Mapa del plus de áreas para establecer parques industriales

**Artículo 2. Ámbito de aplicación del reglamento de ordenamiento territorial.**

El presente reglamento se aplicará en toda la jurisdicción del Municipio de San Agustín Acasaguastlán. Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, ya sea privada o pública, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, apertura de nuevas vías de acceso públicas o privadas, u otras actividades relacionadas, cualquier persona pública o privada, los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar o se realicen estas acciones, deberán obtener las autorizaciones municipales definidas en el presente reglamento.

**Artículo 3. Objeto.** El presente reglamento tiene por objeto:

- a. La determinación de la categorización del suelo comprendido dentro de la jurisdicción del Municipio de San Agustín Acasaguastlán.
- b. La definición de los parámetros, criterios y estándares aplicables a la edificación nueva o la modificación de las edificaciones existentes, así como a la actividad urbanizadora y, en general, cualquier actividad que implique la transformación del suelo en su jurisdicción.
- c. La determinación de las herramientas a ser utilizadas por el municipio para la regulación, armonización y mejoramiento de sus dinámicas territoriales.

Todo lo anterior, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fomentar la explotación racional de sus recursos y su desarrollo económico.

**Artículo 4. Principios rectores de ordenamiento territorial.** Son principios rectores en materia de ordenamiento territorial los siguientes:

- a. La prevalencia del interés social sobre el interés particular.
- b. La sostenibilidad ambiental, entendida como la administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales, acorde con un modelo de ocupación concentrado y dirigido a controlar la expansión urbana, de manera que sea posible el bienestar de la población actual, buscando la satisfacción de las necesidades básicas y la calidad de vida de las generaciones futuras.

- c. La resiliencia territorial, entendida como la respuesta del territorio frente a desastres coyunturales de origen natural o humano, así como la capacidad del municipio para enfrentar sus procesos de transformación, sin vulnerar los derechos de los moradores y protegiendo las actividades económicas que se desarrollan en el Municipio.
- d. La ruralidad sostenible, reconociendo su importancia como proveedora de servicios eco-sistémicos, como soporte para un futuro ambientalmente sano, promoviendo la permanencia de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria como parte de la seguridad alimentaria.
- e. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- f. La vinculación del ordenamiento territorial del municipio con la dinámica territorial de los municipios vecinos.
- g. La competitividad territorial y económica del Municipio de San Agustín Acasaguastlán, entendida como la habilidad del territorio para crear y adaptar un sistema productivo y social dinámico a nivel local que tenga influencia a nivel regional.

**Artículo 5. Objetivos y políticas públicas de ordenamiento territorial.** Se adoptan los siguientes objetivos y políticas públicas de ordenamiento territorial:

- a. Establecer las diferentes categorías de uso del suelo contenidas dentro de la jurisdicción municipal de acuerdo a sus potencialidades y a las necesidades de los vecinos del municipio.
- b. Reducir la incidencia de desastres, evitando la ocupación de áreas de riesgo de derrumbes, deslaves, deslizamientos, inundaciones y otras amenazas.
- c. Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales.
- d. Mantener, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de actividades económicas nuevas y compatibles con otros usos del suelo.
- e. Limitar el crecimiento del suelo urbano sobre el suelo rural y los suelos de preeminencia natural (de protección), de explotación restringida y desarrollo económico productivo o de manejo especial del Municipio.
- f. Generar las condiciones de sostenibilidad de las actividades agrícolas, agroforestales o de desarrollo industrial en el suelo rural del Municipio.
- g. Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como la forestación, reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo, en el suelo rural y de preeminencia natural (protección) del Municipio.
- h. Controlar los procesos de impermeabilización del suelo con el objeto de preservar la recarga hídrica de los mantos freáticos.
- i. Priorizar la generación de espacio público como elemento estructurante del modelo de desarrollo territorial del municipio, y la construcción de vivienda digna, adecuada, saludable y asequible.
- j. Propiciar la adecuada localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar relaciones funcionales entre zonas urbanas y rurales, priorizando la consolidación de los centros urbanos existentes.
- k. Generar, promover y apoyar procesos de participación informada de los vecinos en la toma de decisiones relacionadas con la determinación del ordenamiento territorial y de los usos del suelo, sin que esto implique la toma de decisiones que no puedan

fundamentarse en criterios técnicos de planeamiento, ordenamiento territorial y usos del suelo en la formulación de planes locales de ordenamiento territorial o planes locales y parciales, asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Fomentar la sostenibilidad financiera de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

**Artículo 6. Alcances del ordenamiento territorial.** El ordenamiento territorial dentro del municipio de San Agustín Acasaguastlán comprende:

- a. La categorización del territorio del Municipio en dos ámbitos fundamentales, rural y urbano.
- b. La determinación de categorías de uso de suelo: rural y urbano; a cada categoría de uso sus correspondientes sub-categorías y tipos de uso atendiendo a la infraestructura urbana, la vocación de desarrollo y las características topográficas del suelo; y los parámetros normativos de fraccionamiento, obras y uso del suelo.
- c. La clasificación de actividades que se pueden realizar en cada categorización de uso de suelo indicando donde se habilitan, condicionan o prohíben.
- d. La identificación y delimitación de zonas especiales por la predominancia en ellas de usos mono-funcionales, de asentamientos humanos, y de condiciones específicas del suelo que ameritan un tratamiento especializado.
- e. La determinación de los criterios para orientar el desarrollo de áreas y distritos industriales.
- f. Orientar la localización de equipamientos colectivos y espacios públicos de escala urbana y rural.
- g. La elaboración de planes locales y parciales, locales y programas de ordenamiento territorial para la consolidación, renovación, protección, conservación o desarrollo de determinadas áreas del municipio.
- h. La determinación de las cargas urbanísticas en el desarrollo de proyectos de obra y en la disposición de usos del suelo, y de herramientas de gestión urbana que permitan la dotación de áreas de servicio público e infraestructura urbana al Municipio.
- i. Estipular cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

Los contenidos descritos con anterioridad que no se definan en el presente Acuerdo podrán incluirse en otras normas que emita el Concejo Municipal y se considerarán parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de San Agustín Acasaguastlán. La lista anteriormente descrita no es una lista exhaustiva, por lo que, podrá abordarse otros contenidos de ordenamiento territorial en otras normas municipales.

**Artículo 7. Definiciones.** Para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Reglamento, se entenderá por:

1. Acceso público: Condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario.
2. Alineación Municipal: Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, o entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión municipal o estatal.

3. Acera o banqueta: es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación peatonal, incluye el bordillo, y estarán definidas en el perfil vial correspondiente a la categoría de vía en la que se encuentren.
4. Altura: Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.
5. Área: Extensión de superficie dentro de un perímetro.
6. Altura urbanística: Elevación establecida por el presente reglamento, sus planes locales y parciales o sus normas complementarias, que determina la altura de los planos imaginarios horizontales sobre los cuales no deben existir obstáculos visuales por razones de imagen paisajística urbana.
7. Área construida: Superficie impermeable de una edificación, esté techada o no.
8. Área de permeabilidad: Se mide como el porcentaje de la superficie efectiva de un inmueble que debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal. Las superficies no pueden ser objeto de 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 material, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.
9. Áreas de servicio público: Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos urbanos, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas.
10. Ancho de vía: Superficie de suelo que se encuentra delimitado por las líneas de propiedad privada y que es utilizado como camino o calle pública, para el tránsito de peatones y vehículos (La vía incluye vehículos y peatones).
11. Bar: Es un establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos, generalmente para ser consumidos de inmediato en el mismo establecimiento en un servicio de barra.
12. Beneficios: Son los derechos que se le atribuyen a cualquier inmueble ubicado en este municipio, que son el resultado del potencial de aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o por los instrumentos que se desarrollen.
13. Botadero de desechos sólidos: Superficie destinada al almacenamiento de desechos sólidos, con un tratamiento específico.
14. Cambio de uso del suelo: Acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades que se realizan de manera autorizada en un inmueble.
15. Camino: Comprende aquellas superficies para la libre locomoción de personas por cualquier medio, que busca crear conexiones viales.
16. Cargas: Constituyen las obligaciones y responsabilidades asumidas por el propietario o desarrollador como resultado de un beneficio adquirido determinado por el presente plan de Ordenamiento Territorial.
17. Cesiones: Constituyen las áreas que deban cederse a la Municipalidad para el desarrollo de infraestructuras urbanas, tales como vías de uso público, áreas verdes y de reforestación, parques, áreas recreacionales, equipamientos urbanos, áreas de servicio público en general, entre otras.
18. Cementerio: Superficie donde se depositan los restos mortales humanos, puede ser en nichos, mausoleos, sepulturas, criptas, osarios o depósitos de cenizas.
19. Certificación Municipal de Desmembración: Es el documento legal extendido por la Municipalidad donde se autoriza que una finca se pueda fraccionar, siempre que cumpla con los parámetros establecidos en el presente reglamento.

20. Colindancia Posterior: Es el área mínima sin construcción que debe existir en la parte posterior entre una edificación y otra.
21. Colindancia Posterior: Es el área mínima sin construcción que debe existir en la parte posterior entre una edificación y otra.
22. Colindancia Lateral: Es el área mínima sin construcción que debe existir en las colindancias laterales entre una edificación y otra.
23. Comercio Menor: Toda actividad comercial que se realice en un local menor a 30 metros cuadrados, para efectos del presente reglamento.
24. Comercio Mayor: Toda actividad comercial que se realice en un local mayor a 30 metros cuadrados, donde se involucren más de 10 empleados, para efectos del presente reglamento.
25. Corona: Borde superior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
26. 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 misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en, debajo o sobre ella.
27. Equipamiento Rural: Constituyen aquellos inmuebles en donde se desarrollan actividades de comercio, educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza, ubicados en el suelo rural.
28. Equipamientos urbanos: Constituyen aquellas superficies o inmuebles en donde se desarrollan actividades de educación, salud, esparcimiento, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza.
29. Espacio vial: Comprende aquellas superficies para la libre locomoción de personas por cualquier medio, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común, así como aquel espacio proyectado que busca crear conexiones viales o ampliar las existentes conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. Puede estar destinado para área de rodadura, parqueo, ciclo vías, pasos peatonales y aceras (banquetas).
30. 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 en la que esté ubicada.
31. Fianza: Prenda que da el solicitante de una licencia en seguridad del buen cumplimiento de su obligación. Para efectos del presente reglamento las personas individuales o jurídicas deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, a favor de la municipalidad que deba extenderla, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo, efectuado por la municipalidad. Si transcurrido el plazo previsto en la licencia de construcción, el proyecto no se termina, la compañía afianzadora hará efectivo el valor de la fianza a la municipalidad para que esta concluya los trabajos pendientes.
  - Los trabajos pendientes a que se refiere la fianza son los siguientes:

- Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
  - Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
  - Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
  - Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
  - Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.
32. Finca: toda porción de terreno que cuente o no cuente con inscripción registral.
33. Frente de predio: Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial.
34. Índice de edificabilidad: Indicador de la intensidad de la construcción de un predio, calculado como una relación del número de veces la superficie del predio que es o puede ser área construida, según sea el caso.
35. Índice de ocupación: Es el porcentaje que se puede ocupar de la superficie de un terreno, por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida o techada en primer nivel.
36. Infraestructura: Conjunto de elementos y servicios que se consideran necesarios para urbanizar determinada área, podrán ser pavimento para caminos, agua potable, drenaje, alcantarillado, iluminación, puentes.
37. Intervención: Se entenderá por intervención toda aquella acción que se realice en un inmueble que implique construcción, movimiento, corte o extracción de tierra.
38. Ladera: Inclinación o declive natural de un terreno que cuenta con una pendiente pronunciada.
1. Lados mínimos de patios o pozos de luz: Dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz. Dicha dimensión se mide en metros lineales y perpendicularmente a los muros o cerramientos que existan. Las separaciones a colindancias pueden incluirse como parte integrante de esta dimensión.
39. Línea de máxima crecida: Para efectos del presente reglamento es la marca relativamente permanente natural o artificial que se produce por la precipitación máxima y escorrentía máxima en los ríos: Motagua, Hato o Lato, y Aguahiel.
40. Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial: Para efectos del presente reglamento la mesa técnica de ordenamiento territorial es el ente conformado por actores territoriales, quienes contribuyen a la elaboración y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.
41. Mobiliario urbano: Conjunto de elementos de carácter permanente localizados en el espacio público, para la prestación de servicios complementarios a las actividades propias del uso, goce y libre tránsito en el espacio público. Son elementos de mobiliario urbano las cabinas telefónicas, buzones de correo, carteleras locales, elementos de identificación de edificaciones, señales de tránsito, paradas de transporte, bolardos, luminarias y elementos de alumbrado público; bancas, asientos, juegos y aparatos de pasatiempo, casetas, módulos de baños, elementos para recolección de basura, hidrantes y bebederos de agua.

42. Nivel existente del terreno: Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya o no habido intervención física del hombre en el mismo.
43. Nivel natural del terreno: Cota referenciada a un plano horizontal base de cada punto de un predio o terreno, en condiciones previas a cualquier intervención física del hombre en el mismo.
44. Obra: Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales de un predio, edificación o estructura.
45. Ocupación humana: Utilización común, habitual o recurrente de superficies de predios, edificaciones o estructuras por parte de seres humanos, independientemente que estén cubiertos o que exista permeabilidad, excluyendo las actividades de circulación peatonal o vehicular sin ánimo de permanencia.
46. Parámetros normativos: Aspectos técnicos establecidos para regular el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en inmuebles.
47. Pie de ladera o talud: Borde inferior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
48. Piso: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.
49. Planes Locales de Ordenamiento Territorial:
50. Planes locales y parciales: Herramientas de gestión del territorio que se aplican sobre parte del territorio municipal para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial y el presente reglamento a sus condiciones particulares.
51. 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. Estas superficies no pueden ser objeto de 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, salvo fueren expresamente autorizadas por el Concejo Municipal, o una norma que regule la materia.
52. Proyecto: Propuesta presentada a la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal para un inmueble o un conjunto de inmuebles ligados funcionalmente.
53. Puestos comerciales, temporales y/o ambulantes: Toda actividad comercial en la vía pública que se lleva a cabo de manera cotidiana, valiéndose de la instalación y el retiro al término de su jornada de cualquier tipo de estructura, vehículo no motorizado, remolque, instrumento, artefacto u otro bien mueble, sin estar o permanecer anclado o adherido al suelo o construcción alguna.
54. Puestos comerciales, temporales y/o ambulantes: Toda actividad comercial en la vía pública que se lleva a cabo de manera cotidiana, valiéndose de la instalación y el retiro al término de su jornada de cualquier tipo de estructura, vehículo no motorizado, remolque, instrumento, artefacto u otro bien mueble, sin estar o permanecer anclado o adherido al suelo o construcción alguna.

55. Rodadura: es la parte del espacio de vía, que está delimitado por los bordillos de las banquetas de los inmuebles paralelos.
56. 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.
57. Separaciones a colindancias: Distancia mínima de separación que debe mantenerse entre el bloque inferior y el bloque superior de una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con predios vecinos y alineaciones municipales. Esta dimensión se mide en metros lineales. En los casos que fueran aplicables, predominan las restricciones que impone el Código Civil.
58. Sótano: Piso o porción del mismo construido subterráneamente.
59. Superficie de reserva municipal: Superficie dentro de un inmueble designada como un área de servicio público.
60. Superficie de predio: Área mínima efectiva con que debe contar un predio, según el sector en el que se ubique, independientemente del régimen de propiedad que aplique sobre el mismo.
61. Suelo natural y cobertura vegetal: Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio dotada de suelo forestal. Se mide como el porcentaje de la superficie de un predio que debe estar provista de suelo natural y cobertura forestal.
62. Talud: Inclinación o declive artificial y usualmente regular de un terreno que cuenta con una pendiente pronunciada.
63. Urbanizar o urbanización: Es el proceso de lotificar, parcelar o fraccionar un predio o un conjunto de predios con el objeto de dotarlos de servicios públicos de forma que sean susceptibles para su desarrollo inmobiliario, dentro de este concepto están comprendidos las lotificaciones y todo tipo de condominios, régimen de copropiedad o forma desarrollo urbano de similar característica.
64. Uso del suelo: Actividad que se realiza en el suelo de forma habitual, en la totalidad o en una porción de la superficie de un predio, de un inmueble, de una edificación o de una estructura.
65. Vía de uso público: Superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común.
66. Zanjón: Cauce o zanja grande y profunda por donde corre el agua.

**Artículo 8. Cargas y Beneficios.** Las normas que integrarán el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, el presente reglamento, sus normas complementarias y los planes locales y parciales de ordenamiento territorial deben responder al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios. Al efecto deberán entenderse de la siguiente forma:

- a. **Cargas:** Constituyen las obligaciones urbanísticas, representadas por cesiones de suelo, habilitación de suelo de acceso público, aportación dineraria a cargas urbanísticas y la ejecución de obra pública que deban hacerse a favor de la Municipalidad para la configuración de vías de uso público, áreas verdes y de reforestación, parques, áreas recreacionales, equipamiento urbanos, y áreas de servicio público en general.
- b. **Beneficios:** Son las características intrínsecas de un bien inmueble, localizado en suelo urbano o rural, que se materializan en el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas o rurales definidas en el Plan de Ordenamiento

Territorial o por las herramientas de gestión del territorio que lo desarrollen. Entre los derechos que pueden definirse son mayores aprovechamientos del suelo urbano, la explotación intensiva del suelo rural y/o la disposición de usos del suelo distintos a la residencia.

Las herramientas de gestión del territorio detalladas en el presente reglamento deberán velar por el cumplimiento de una distribución equitativa de cargas y beneficios, la protección y mejoramiento del medio ambiente y el uso racional del suelo de forma de evitar su degradación.

## **CAPITULO II AUTORIDADES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 9. Autoridades técnicas.** Son autoridades técnicas del ordenamiento territorial, las siguientes:

- a. Dirección Municipal de Planificación
- b. Unidad de Ordenamiento Territorial

Estas dependencias aplicarán el presente reglamento en el ámbito de su competencia.

**Artículo 10. Dirección Municipal de Planificación.** Sin perjuicio de las funciones contenidas en el Código Municipal, son atribuciones y obligaciones de la Dirección Municipal de Planificación, las siguientes:

- a. Elaborar y facilitar la formulación de planes locales y parciales de ordenamiento territorial.
- b. Coordinar con otras entidades y unidades del Estado lo relativo a la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, las políticas públicas y normativas de ordenamiento territorial del municipio.
- c. Unificar criterios técnicos en la aplicación del presente reglamento, sus normas complementarias y sus planes locales y parciales de ordenamiento territorial.
- d. Coadyuvar y definir estrategias de ordenamiento territorial con los municipios vecinos.
- e. Proponer todas aquellas disposiciones municipales que se considere conveniente para la mejor aplicación del presente reglamento, así como toda normativa asociada al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.
- f. Proponer estrategias de ordenamiento territorial, así como normativas integrantes y complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial.
- g. Opinar o resolver, favorable o desfavorablemente, en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente reglamento y en otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.
- h. Establecer condiciones especiales para la emisión de licencias o autorizaciones municipales en los casos que sean de su competencia.
- i. Proponer correcciones, modificaciones o revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial según se considere necesario.
- j. Llevar un registro físico y un registro electrónico de las reformas y actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial.

- k. Dar seguimiento a la implementación y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y planes conexos.
- l. Realizar el inventario de predios con la información obtenida a partir de los procesos de licencia para la conformación del catastro municipal.

**Artículo 11. Unidad de Ordenamiento Territorial.** Son atribuciones y obligaciones de la Unidad de Ordenamiento Territorial y Control de Obras las siguientes:

- a. Recibir las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial y tramitarlas, o, en su caso, trasladarlas a otras dependencias cuando así corresponda.
- b. Prestar los servicios administrativos que le corresponden de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.
- c. Resolver o dar opinión técnica sobre los proyectos que le corresponda, a través de la emisión de las licencias, resoluciones, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
- d. Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y municipales relacionadas con ordenamiento territorial, así como el cumplimiento de aquellas condiciones bajo las cuales se emiten las autorizaciones municipales.
- e. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- f. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, gubernamental, educativo, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- g. Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- h. Recibir y verificar las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones para la emisión de las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
- i. Reportar de oficio el incumplimiento de las disposiciones municipales relativas al ordenamiento territorial o el incumplimiento de las condiciones que fueren parte de una licencia, dictamen o autorización municipal al Juzgado de Asuntos Municipales.
- j. Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
- k. Emitir opiniones técnicas en aquellos casos que otras unidades municipales se los solicite.
- l. Definir condiciones especiales en el otorgamiento de licencias municipales.
- m. Definir administrativamente los formularios y requisitos que deben cumplirse para el otorgamiento de licencias.
- n. Aplicar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.

**Artículo 12. Otras dependencias municipales.** Sin perjuicio de las atribuciones establecidas a las autoridades técnicas del ordenamiento territorial, se podrá contar con la colaboración de otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y se encuentren dentro del ámbito de sus competencias.

## TÍTULO II PARÁMETROS NORMATIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### CAPITULO I ORIENTACIONES DE USO DEL SUELO DE APLICACIÓN GENERAL

**Artículo 13. División territorial administrativa.** Para los efectos de su planificación y administración, el territorio del Municipio se divide de manera general en microrregiones municipales, cabecera municipal, aldeas, caseríos y barrios. La división territorial del municipio de San Agustín Acasaguastlán está conformada por:

- Once (11) microrregiones en función de proximidades funcionales de conectividad y de dinamismo territorial compartido entre las comunidades, según aspectos como accesibilidad, áreas de reserva, afinidad entre comunidades e infraestructura de servicios. Las microrregiones contienen:
- Una (1) cabecera municipal, veintiuna (21) aldeas, cincuenta y seis (56) caseríos, un (1) Parcelamiento, dos (2) parajes y catorce (14) fincas.
- La cabecera municipal o casco urbano, denominado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) como pueblo, está subdividido éste en 7 barrios.

Las microrregiones y los barrios de la cabecera municipal quedan delimitadas de conformidad con sus respectivos mapas, los cuales forman parte de integral del Plan de Ordenamiento Territorial municipal y se encuentran en los anexos.

Sin detrimento de lo establecido, podrán determinarse otras circunscripciones administrativas, funcionales y de planificación territorial conforme al Artículo 4 de Código Municipal, Decreto No. 12-2002 y sus reformas, por medio de los diferentes instrumentos de planificación del ordenamiento territorial.

**Artículo 14. Categorización de los usos del suelo.** Los usos del suelo se catalogan conforme los siguientes criterios:

- Las categorías de clasificación de usos del suelo se establecen para todo el territorio municipal, para dos ámbitos, el rural y el urbano. Con una prospectiva de 8 años en el corto plazo y 20 años a mediano plazo. Cada ámbito contiene diferentes planes de uso del suelo (PLUS) tomando en cuenta lo siguiente: medio físico natural y aptitud de los suelos (especialmente para actividades productivas, extractivas o de manejo de los recursos naturales); crecimiento ordenado de las zonas urbanas y de transición o expansión, hasta ahora sin regulación respecto al tipo de uso; recuperación y establecimiento de espacios públicos para un ambiente saludable y la movilidad segura.
- Se propone una ocupación segura del territorio con enfoque en la gestión de riesgos, mediante la aplicación de medidas preventivas y correctivas en zonas de riesgos y vulnerabilidad. Se persigue lo siguiente: un crecimiento económico ambientalmente sostenible, mediante la aplicación de las medidas preventivas; una jerarquización vial nacional, proyectada para el municipio que propicie una movilidad balanceada entre las distintas áreas de su jurisdicción.

- Para cada categoría y tipo clase de uso de suelo, se determinan parámetros según los tres ciclos espacio-temporales de cambio de uso del suelo: ciclo de fraccionamiento, ciclo de realización de obras y ciclo de uso del suelo, tomando en cuenta la ubicación de los equipamientos.
- Para cada categoría o tipo de suelo se hace referencia a las actividades permitidas, condicionadas, restringidas o prohibidas (o conjunto de las mismas) que le serán inherentes. Dichas actividades y los parámetros de los ciclos determinan en última instancia lo que se puede o no hacer o establecer en un inmueble o conjunto de los mismos.
- Todo uso y aprovechamiento del territorio municipal es complementario y compatible con el desarrollo del sector de manufactura ligera que se visualiza ocurrirá en el municipio, y para el cual se ha identificado áreas de establecimiento de parques industriales.

**Artículo 14. Categorías de uso del suelo.** Las categorías y subcategorías de usos del suelo del Municipio de San Agustín Acasaguastlán son los siguientes:

**R. Suelo rural:** Lo constituyen las áreas y los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de aptitud, oportunidad sociocultural o productividad por su destino para actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de explotación de recursos naturales o para servicios ambientales e hidrobiológicos. Incluye aquellas áreas que carecen de infraestructura urbana para su desarrollo por no contar con los servicios públicos necesarios, por lo que se encuentra prohibida su urbanización durante la vigencia del presente reglamento.

Está asociado a las actividades agropecuarias y a una economía basada en la producción de materias primas de la agricultura, ganadería, silvicultura y otros. Se considera rural al espacio territorial que se caracteriza por estar conformado por edificaciones habitables dispersas, por lo general situados a lo largo de un camino, cuenta con menor ocupación constructiva que la zona urbana, predominan en su paisaje: campos de cultivos, bosques y un entorno marcado de factores biofísicos. Se subdivide en tres subcategorías con sus respectivos tipos de uso:

R.1 Suelo de Preeminencia Natural

R.2 Suelo de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo

R.3 Suelo de Manejo Especial

**U. Suelo Urbano:** Lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

El suelo urbano está generalmente destinado a usos mixtos asociados a actividades de comercio, servicios, industria menor y residencial principalmente, con un alto porcentaje de su suelo consolidado, que dispone de infraestructura vial y redes de servicios. En dichas áreas es viable la urbanización y edificación. Se subdivide en tres subcategorías con sus respectivos tipos de uso:

- U.1 Suelo urbano de Preeminencia Residencial
- U.2 Suelo urbano especial
- U.3 Suelo urbano público

Para cada subcategoría de uso de suelo se establecerán: uno o más tipos de uso de suelo; parámetros normativos de los ciclos de fraccionamiento, obras y usos, y; actividades ordinarias y condicionadas para determinados usos.

**Artículos 15. Uso no residencial.** Para los efectos del presente Reglamento, los usos no residenciales comprenden las siguientes áreas:

- a. Superficies baldías o sin uso.
- b. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios.
- c. Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas.
- d. Superficies dedicadas a labores de oficina.
- e. Superficies dedicadas a enseñanza.
- f. Superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados.
- g. Superficies dedicadas a campos o canchas deportivas.
- h. Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos.
- i. Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento.
- j. Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales.
- k. Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales.
- l. Otras que se establezcan por medio de los instrumentos de planificación del ordenamiento territorial municipal.

**Artículos 16. Categorías del uso no residencial según las actividades que se realicen.** Se definen con base al el tipo de actividades que usual y regularmente se lleven a cabo en un inmueble o parte de él, en las siguientes categorías:

- A. Actividades ordinarias:
  - a. Venta de productos o a la prestación de servicios.
  - b. Consumo de comidas y bebidas.
  - c. Labores de oficina.
  - d. Enseñanza.
  - e. Áreas de espectadores sentados.
  - f. Campo o canchas deportivas.
  - g. Producción, reparación o almacenamiento de productos.
  - h. Alojamiento o encamamiento.
  - i. Recreación individual o grupal.
  - j. Actividades de ocio estanciales.
- B. Actividades condicionadas I:
  - a. Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo primario.
  - b. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado.
  - c. Servicios de publicidad o promoción.
  - d. Actividades dedicadas a la enseñanza superior.
  - e. Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios.
  - f. Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales.
  - g. Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas.

- h. Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros.
- i. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos.
- j. Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos.
- k. Actividades con autoservicio.
- C. Actividades condicionadas II:
  - a. Consumo de bebidas alcohólicas, vinos, cervezas y bebidas fermentadas.
  - b. Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas.
  - c. Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores de sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar.
  - d. Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas.
  - e. Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores.
  - f. Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada.
  - g. Servicios de alojamiento con tarifa por fracción de tiempo.
- D. Actividades condicionadas III:
  - a. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación de restos humanos y animales.
  - b. Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados.
  - c. Actividades relacionadas al comercio o servicio sexual.

**Artículos 17. Reglas especiales en la aplicación de parámetros normativos.** Para la aplicación de los parámetros normativos dispuesto en el presente reglamento deberán seguirse las siguientes reglas:

- A. Normas sobre superficie de predio:**
  - a. La unidad de medida de la superficie de predio es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>).
  - b. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren dentro del ámbito de aplicación de más de una categoría, sub-categoría, o tipo de uso, para la superficie de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del nivel de categorización que abarque la mayor parte de la extensión total del predio.
- B. Normas sobre frente de predios:**
  - a. La unidad de medida del frente del predio es el metro (m).
  - b. La longitud mínima del frente del predio aplica de forma independiente al régimen de propiedad de la vía que le da acceso, ya sea que se trate de vías públicas, vías privadas, servidumbres de paso u otras.
  - c. Cuando el frente del predio colinde con más de una vía, la medida mínima aplica a las colindancias con cada una de ellas. En predios con frentes irregulares, el frente se medirá a lo largo de éstos.
  - d. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren dentro del ámbito de aplicación de más de una categoría, sub-categoría, o tipo de uso, para el frente de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del nivel de categorización que abarque o contenga la vía que le da acceso al inmueble, cuando bajo la misma condición la inclusión de la vía sea ambigua entre más de un ámbito de categorización y aplicación de parámetros, deberá aplicarse el parámetro normativo del nivel de categorización que abarque la mayor parte de la extensión total del predio
- C. Normas sobre el índice de edificabilidad:**

- a. Conforme la definición, la intensidad constructiva que puede tener un predio, ésta puede expresarse como la suma de la superficie de todas los pisos techados destinados a la ocupación humana de forma temporal o permanente, excluyendo superficies de sótanos, dividida entre la superficie del predio.
- b. En proyectos de ocupación del suelo, especialmente de urbanización o parcelamiento, sujetos a planes locales o parciales de ordenamiento territorial, cumplida las cargas urbanísticas y la dotación de áreas de servicio público dispuestas en el presente reglamento o en los planes locales y parciales, el índice de edificabilidad que se disponga para cada predio deberá determinarse según el ámbito de aplicación de parámetros que tenga delimitado.
- c. El índice de edificabilidad ampliado será accesible por medio de los instrumentos de ordenamiento territorial que defina el Concejo Municipal.

**D. Normas sobre el porcentaje de permeabilidad y superficie natural:**

- a. El área de permeabilidad se mide como el porcentaje del área efectiva de un predio que tiene o debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, y sin estructuras o pavimentaciones de ningún tipo. El porcentaje de permeabilidad aplicará a todos los predios y áreas de proyectos de fraccionamiento, incluyendo áreas de equipamiento comunitario, exceptuando a las vías públicas.
- b. En el caso de fraccionamientos que cuenten con áreas comunes o equipamientos comunitarios, el porcentaje de permeabilidad de cada predio individual podrá estar integrado en éstos, siempre que para éstos se constituya una servidumbre voluntaria como área verde con suelo natural y cobertura vegetal.
- c. Las áreas sujetas a movimientos de tierra podrán incluirse como parte del porcentaje de permeabilidad siempre que éstas se limiten al área indispensable para realizar obras permanentes, sean temporales mientras dure la obra según la licencia respectiva y se restituya el volumen del suelo intervenido y la cobertura vegetal del área una vez concluidas las obras. No se considerarán como parte del 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.
- d. No es transferible la permeabilidad que debe disponerse en superficies clasificadas como suelos de protección, sin embargo, si podrá transferirse la permeabilidad que deba cumplirse en otras superficies hacia las superficies de los suelos de protección. Pero en estos casos deberá implementarse un Plan de Manejo Ambiental basado en la forestación del suelo de protección del predio, el cual deberá ser autorizado por la Dirección de Planificación Municipal con la no objeción de la Unidad de Gestión Ambiental y la Unidad de Ordenamiento Territorial.
- e. En la superficie de suelo natural y cobertura vegetal se debe sembrar especies vegetales nativas del sector, debiendo contar con la autorización de la Unidad de Gestión Ambiental, la que deberá llevar un catálogo del tipo de especies vegetales nativas recomendables y obligatorias.

**E. Normas sobre la altura.**

- a. La altura se mide en metros. Ninguna altura podrá sobrepasar la altura normada.
- b. Se debe medir a partir de un plano imaginario paralelo al nivel existente del terreno en el momento de presentar la solicitud de la autorización municipal correspondiente, siempre que el terreno no haya sido previamente intervenido físicamente sin

autorización municipal. Si hubiese existido tal intervención, se tomará como base el nivel natural del terreno.

- c. Cuando las plantas de los pisos disten entre sí más de cuatro metros, se considerará como un piso cada cuatro metros o fracción de esta altura. Se entenderá por planta a la superficie construida para ocupación humana o cualquier otro uso.
- d. La altura ampliada será accesible por medio de los instrumentos de ordenamiento territorial que defina el Concejo Municipal.

Los parámetros de fraccionamiento no serán aplicables a desmembraciones destinadas a espacio vial, equipamientos urbanos, infraestructuras urbanas, vías privadas, servidumbres de cualquier tipo y a plazas de aparcamiento, estas últimas toda vez que la fracción a desmembrar forme parte de un conjunto de fincas independientes sujeto a un régimen de copropiedad y expresamente se determine registralmente que su uso es para ese fin. Tampoco serán aplicables las limitaciones de fraccionamiento para aquellas solicitudes de fraccionamiento que al desmembrar inmediatamente se unifiquen a otro predio.

**Artículo 18. Cumplimiento de cargas urbanísticas en proyectos de urbanización.** Los proyectos en los cuales se solicite una licencia de urbanización como mínimo deberán transferir a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán los siguientes porcentajes de suelo para la integración de áreas de servicio público:

- a. Espacio Vial: como mínimo doce por ciento (12%) del suelo total del proyecto.
- b. Equipamientos urbanos o infraestructuras urbanas: como mínimo cinco por ciento (5%) del suelo total del proyecto.
- c. Áreas Verdes: como mínimo ocho por ciento (8%) del suelo total del proyecto.

El suelo total del proyecto se calculará sólo sobre las superficies sujetas a ocupación humana del predio, excluyendo las superficies que se categoricen como suelo de protección. Las cesiones anteriormente establecidas servirán para ampliar o crear nuevas áreas de espacio vial públicas, parques municipales, equipamientos urbanos y/o infraestructuras urbanas, de las cuales al menos cinco por ciento (5%) del suelo deberá destinarse para usos deportivos.

El espacio vial dentro del proyecto deberá tener el ancho que determine la Dirección Municipal de Planificación de acuerdo a lo dispuesto en el presente reglamento. En aquellos casos que la Municipalidad determine que un sector en particular no requiere de ampliaciones o nuevas vialidades públicas, dicho porcentaje de suelo deberá disponerse para ampliar o crear parques municipales o equipamientos urbanos.

La ubicación del suelo a transferir podrá proponerse por el interesado, sin embargo, deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación.

Los planes locales y parciales de ordenamiento territorial podrán definir las cargas urbanísticas que cada predio debe aportar, o deben aportar los conjuntos de predios. Para definir la carga urbanística para proyectos que se ejecuten por fases en un predio o predios mayores a una hectárea, deberá cuantificarse el proyecto en conjunto, sin embargo, podrán hacerse las transferencias de suelo a favor de la Municipalidad previo a que se extienda la licencia de obra o fraccionamiento para cada fase del proyecto. En estos casos deberá constar

en el expediente administrativo el total de cargas urbanísticas del proyecto previo a que se extienda la primera licencia de fraccionamiento y/o de obras del proyecto en cuestión.

**Artículo 19. Áreas de servicio público en propiedad privada.**

El área de servicio público podrá ser de propiedad privada, pero en esos casos el interesado deberá constituir e inscribir una servidumbre a perpetuidad de uso público sobre el predio, haciendo constar expresamente que el área delimitada es de acceso público y está sujeta a las condiciones y limitaciones definidas en el presente Acuerdo y en la resolución de aceptación que emita el Concejo Municipal. La servidumbre a constituirse será de uso y acceso público y deberá constituirse a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán.

El Concejo Municipal deberá aceptar expresamente la constitución de la servidumbre, pudiendo establecer condiciones de manejo y administración al momento de su aceptación. En estos casos, se podrá solicitar la cancelación de la servidumbre en cuestión cuando las construcciones y/o usos del suelo que motivaron la carga urbanística cesen de existir o se demuelan.

El interesado deberá presentar su propuesta de disposición de área de servicio público en el proyecto, el cual deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, la cual deberá analizar que el área de servicio público a disponerse se encuentre de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión.

**Artículo 20. Características del área de servicio público.** El área de servicio público que deba disponerse en el proyecto deberá ubicarse en superficies con una pendiente igual o menor a quince grados (15°) que no constituyan áreas de riesgo.

Las áreas de servicio público podrán destinarse para crear o ampliar vialidades, espacios peatonales, parques, plazas, centros deportivos, centros educativos, áreas de esparcimiento y equipamientos urbanos en general, de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión. El interesado tendrá la obligación de dotar de la infraestructura para habilitar el área de servicio público de acuerdo a su fin y destino, independientemente del régimen de propiedad de la misma.

Las áreas de servicio público que se transfieran a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán deberán indicar el destino específico para el cual se transfieren, debiendo inscribirse como tales en el Registro General de la Propiedad.

En aquellos casos que la Municipalidad determine por medio de los estudios de impacto vial que es necesario la creación o ensanchamiento de una vialidad, deberán disponerse dichas superficies para esos fines y cederse a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán. Será igualmente aplicable lo anterior, en aquellos casos que el Concejo Municipal haya declarado como un área de servicio público alguna superficie del inmueble en cuestión.

**Artículo 21. Sistema de Equipamientos Urbanos.** El sistema de equipamientos urbanos constituye el conjunto de estudios técnicos elaborado por la Municipalidad de San Agustín

Acasaguastlán para las distintas microrregiones, sectores o lugares poblados del municipio de San Agustín Acasaguastlán, que toma en consideración la demanda y necesidad de equipamientos urbanos para su desarrollo sostenible. Los mismos deberán evaluar la demanda existente y proyectada del sector, tomando como referencia las densidades de construcciones y los usos del suelo establecidos en el presente reglamento o los planes locales y parciales aprobados por el Concejo Municipal.

Para la elaboración de los estudios técnicos la Dirección Municipal de Planificación contará con el apoyo de todas las dependencias municipales, quien deberá tener estudios actualizados de cada sector del Municipio, y en aquellos casos que no disponga de un estudio deberá hacerlos en el momento en que se solicite una autorización municipal en el sector en particular. Los interesados en el otorgamiento de una licencia de obra podrán apoyar en el desarrollo de los estudios de equipamientos urbanos para el sector en particular en el que se busque desarrollar el proyecto.

#### **Artículo 22. Mecanismos alternos de cumplimiento de cargas urbanísticas.**

Las áreas de servicio público deberán habilitarse en el predio sin embargo, el interesado tendrá la facultad de cumplir su carga urbanística mediante los siguientes mecanismos alternos, ajustándose a las condiciones definidas para cada uno de ellos:

- a. Cesión de suelo a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán en un lugar distinto al proyecto: El interesado podrá cumplir su carga urbanística transfiriendo a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán el suelo equivalente en otro sector tomando como referencia el área que debe disponerse y el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión. El suelo a transferirse deberá ser apto para la dotación del sistema de equipamientos urbanos de la zona o sector en la que se ubica el proyecto. En estos casos el área de servicio público deberá transferirse a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán previo al otorgamiento de la autorización municipal solicitada. La equivalencia del suelo en otros sectores deberá definirse por la unidad especializada de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán.

Del suelo a transferirse a favor de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán, por lo menos un cincuenta por ciento (50%) del mismo deberá ubicarse a una distancia de red menor a quinientos metros del proyecto o proyectos en cuestión, con el objeto de garantizar la dotación de área de servicio público del sector.

- b. Aporte compensatorio dinerario para la creación de áreas de servicio público: El aporte compensatorio dinerario será aplicable cuando la cuantificación de área de servicio público no supere los cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>). Para determinar el aporte compensatorio dinerario deberá hacerse una equivalencia del suelo que debe compensarse según el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión; dicho valor deberá cuantificarse por la unidad especializada de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán.

Los recursos captados por este concepto ingresarán a una cuenta monetaria a nombre de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán, fideicomisos o fondos específicos de gestión financiera que se destinen para el efecto. Los fondos recaudados únicamente podrán utilizarse para adquirir, habilitar o construir suelo de acceso público de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona en la cual se ejecutará el proyecto, sin embargo, se podrán utilizar en otros sectores del Municipio si se encuentran de acuerdo a las políticas de desarrollo urbano y al sistema de equipamientos urbanos definidos a nivel general para el Municipio de San Agustín Acasaguastlán.

El interesado siempre tendrá la facultad de dotar las áreas de servicio público en su proyecto ajustándose para el efecto al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión.

**Artículo 23. Dotación de servicios públicos mínimos.** Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones o cualquier otra forma de desarrollo urbano que se pretenda realizar deberán cumplir con dotar o contribuir a la dotación de los servicios públicos mínimos:

- a. Vías, avenidas, calles, camellones y aceras.
- b. Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red distribución
- c. Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- d. Alcantarillado y drenajes y conexiones domiciliarias.
- e. Áreas recreativas y deportivas, escuelas o centros educativos, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.

El presente reglamento, sus normas complementarias y los planes locales y parciales de ordenamiento territorial podrán definir mecanismos de financiamiento para la correcta dotación de los servicios públicos dispuestos con anterioridad, de forma que uno o más proyectos abastezcan los servicios públicos correspondientes al sector en cuestión.

Para que pueda extenderse licencias de fraccionamiento, obras y uso del suelo, todas las unidades municipales encargadas de dictaminar o aprobar el establecimiento de los servicios públicos anteriores deberán aprobar el proyecto presentado.

Será responsabilidad del desarrollador de un proyecto inmobiliario dotar de la infraestructura, mobiliario y servicios necesarios para la habilitación de las áreas de servicio público que deba disponer en su proyecto. En los planes locales y parciales de ordenamiento territorial se definirán los equipamientos urbanos que se detallan en el inciso e. tomando en consideración la densidad población del proyecto, los usos del suelo y los déficits de equipamientos urbanos del sector.

## SECCIÓN I SUELO RURAL

**Artículo 24. Lugares o centros poblados del ámbito rural bajo la categoría de suelo rural.** Áreas donde se realizan actividades económicas propias del sector primario, ligadas a las características físicas y a los recursos naturales de su entorno próximo. Existen lugares o centros poblados (aldeas, caseríos, parajes, fincas o parcelamientos) que deben ser

planificados de forma particular mediante un Plan Local o Parcial de Ordenamiento Territorial.

- a. Usos Permitidos: Vivienda, comercios pequeños asociados a la vivienda, instalaciones públicas/comerciales, equipamientos comunitarios, zonas verdes, huertos familiares, ganado menor, industria artesanal y equipamientos públicos. Cada lugar o centro poblado deberá ser trabajado de manera particular con un Plan Local o Parcial de Ordenamiento Territorial.
- b. Usos condicionados: El comercio y servicios que por su dimensión generen un impacto negativo a la movilidad local, a la capacidad de los servicios básicos locales y al medio ambiente circundante. Su autorización queda condicionada a la aprobación del plan parcial correspondiente.
- c. Usos prohibidos: Se prohíbe industria mediana e industria mayor, auto hoteles, centros de prostitución, gasolineras, condominios y urbanizaciones.

**Artículo 25. Suelo de Preeminencia Natural (R.1).** Lo constituyen las áreas de terrenos que por sus características topográficas, geográficas, paisajísticas o ambientales, o por otras características poseen especial interés municipal, por lo cual este suelo tiene restringida la construcción y está prohibida su urbanización. Se incluyen la superficies pertenecientes al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP), con valores ambientales, paisajísticos u otros, declarados de interés municipal. Los que son necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos.

**Artículo 26. Áreas Protegidas Privadas (R.1.1).** Las áreas protegidas privadas son predios o fincas cuyos propietarios han decidido voluntariamente someter y ser declarados conforme la autoridad pública estatal, como parte del SIGAP. Se rigen por éste conforme su Plan Maestro por lo que los parámetros de fraccionamiento, obras y uso están determinados en los mismos y son aprobados por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) conforme la Ley de áreas Protegidas.

Sin detrimento de lo establecido en los Planes Maestros, en estas áreas queda prohibido todo uso del suelo que implique la ocupación humana, desarrollo de urbanizaciones, lotificaciones y/o condominios destinados a actividades residenciales o no residenciales. Únicamente se podrán establecer parámetros más rigurosos a los establecidos en el Plan Maestro para las zonas de usos múltiples, siempre y cuando sea resultado de un proceso participativo y concertado a nivel local con los propietarios de las fincas privadas declaradas como áreas protegidas, las autoridades responsables del administrar el área protegida e instancias de la sociedad civil involucradas en la protección y conservación de éstas áreas.

**Artículo 27. Área Protegida de la Reserva de la Biosfera Sierra de las Minas (R.1.2).** En Guatemala las áreas protegidas son lugares del territorio nacional destinados a la conservación y buen manejo de la flora y la fauna silvestres, incluyendo espacios de protección del ambiente natural, sitios históricos, arqueológicos y recreativos. Se rigen por el SIGAP conforme su Plan Maestro.

Sin detrimento de lo establecido en los Planes Maestros, en estas áreas queda prohibido todo uso del suelo que implique la ocupación humana, desarrollo de urbanizaciones, lotificaciones y/o condominios destinados a actividades residenciales o no residenciales. Únicamente se

podrán establecer parámetros más rigurosos a los establecidos en el Plan Maestro para las zonas de usos múltiples, siempre y cuando sea resultado de un proceso participativo y concertado a nivel local con las comunidades que habitan estas zonas, las autoridades responsables del administrar el área protegida e instancias de la sociedad civil involucradas en la protección y conservación de éstas áreas.

**Artículo 28. Intervención del bosque seco de oriente (R.1.3).** La forestación o plantación es sinónimo de un bosque artificial, plantado, manipulado y mantenido por el ser humano. Pueden utilizarse especies exóticas adaptables de rápido crecimiento en áreas donde antes no había bosques o que antes ocupaban bosques nativos, se debe tener cuidado ya se limpia el suelo de la vegetación autóctona competitiva. Sus parámetros normativos son:

- a. Porcentaje de Permeabilidad: noventa y cinco por ciento (95%) o más de la superficie del predio.
- b. Suelo natural y cobertura vegetal: noventa por ciento (90%) o más de la superficie del predio.
- c. Usos permitidos: Es permitido el uso forestal para la recuperación de bosques y vegetación natural con especies nativas.
- d. Usos condicionados: En congruencia con el objetivo del suelo forestal de recuperación, se permitirá realizar actividades de educación ambiental, actividades recreativas y turísticas; siempre y cuando no requieran la edificación de estructuras de carácter permanente y que no impliquen la pérdida de cobertura forestal. Están permitidos equipamientos mínimos de servicio al visitante, tales como servicios sanitarios, senderos, señalización y áreas mínimas de descanso. Para estos usos la municipalidad otorgará la autorización correspondiente.
- e. Usos prohibidos: Se prohíbe todo tipo de urbanización, lotificaciones, usos industriales, comerciales, así como toda construcción que implique la ocupación humana. No se permite la extracción del bosque natural para establecer nuevos cultivos, cultivos agrícolas transitorios, ganadería, cría de ganado porcino, cría de aves de corral, actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería, extracción de madera, extracción de carbón, piedra y minerales en general, extracción de petróleo crudos y gas natural y la generación y comercialización de energía eléctrica.

**Artículo 29. Suelo de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo (R.2).** Constituyen áreas y terrenos donde se desarrollan actividades (sistema de manejo) para producir una serie definida de productos o beneficios. El sistema de producción puede a su vez dividirse en sistema agroforestal y sistema industrial.

Es suelo rural cuyas dinámicas determinan una tendencia a cambiar de uso, la autorización de cambios de uso puede otorgarse siempre que estos respondan a proyectos de especial interés para el municipio. Sus parámetros normativos son:

- a. Porcentaje de Permeabilidad: conforme tipos de suelo, planes locales y planes parciales.
- b. Suelo natural y cobertura vegetal: conforme tipos de suelo, planes locales y planes parciales.
- c. Usos permitidos: industrial, comercial y equipamiento educativo, siempre y cuando cuenten con un Plan Local o Parcial en donde se establezcan las medidas de mitigación de los impactos de cada nuevo desarrollo.

- Para uso industrial, se permiten parques industriales de tecnología limpia con usos complementarios de comercio al por mayor, se permitirán usos de servicios bancarios, recreativos y asistenciales siempre que formen parte del conjunto del parque industrial de que se trate.
  - Para el uso comercial se permiten parques comerciales con equipamientos complementarios para servicios bancarios, recreativos o asistenciales, siempre que formen parte del conjunto tecnológico/comercial de que se trate.
  - Para el uso educativo se permite complejos educativos especializados, la construcción de parques tecnológicos o ciudades universitarias, con sus usos complementarios como servicios bancarios y recreativos asistenciales siempre que formen parte del conjunto del que se trate.
- d. Usos condicionados: Todos los usos admisibles, deberán contar con un Plan Local o Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, programas de adecuación y manejo ambiental, los que estarán condicionados por:
- Sostenibilidad ambiental. Las emisiones al aire de olores, humo, polvo, desechos, cenizas volátiles de cualquier materia pulverizada proveniente de chimeneas, troneras, escapes o cualquier otra fuente similar; vapores, gases o emanaciones de naturaleza tóxica, corrosiva, desagradable o nociva en general, deben ser reducidas a su mínima expresión mediante riguroso control y estableciendo medidas de mitigación para aquellas emisiones que puedan causar cualquier daño a la salud humana o animales, al suelo, la vegetación o a cualquier bien.
  - Todos los nuevos desarrollos que se instalen en esta área y que correspondan a los usos permitidos, deberán contar con sistemas propios de tratamientos de desechos sólidos y líquidos antes de ser conectados al sistema municipal de alcantarillado.
  - No se permitirá que la descarga de desechos líquidos o sólidos en el alcantarillado sobrepase la capacidad del sistema municipal existente. Si es necesario, el nuevo proyecto deberá realizar la ampliación del sistema municipal existente. Si es necesario, el nuevo proyecto deberá realizar la ampliación del sistema municipal existente.
  - No se permite la emisión de gases olorosos o de cualquier otra materia olorosa en tales cantidades que puedan ser ofensivas o desagradables. Cualquier proceso industrial, incluyendo la preparación de alimentos, deberá ser provisto de un sistema de control de olores.
- e. Usos prohibidos: Se prohíbe cualquier industria clasificada como molesta fuera del área objeto-sujeto del Plan Local de Ordenamiento Territorial de las áreas destinadas para Parques Industriales.
- Se prohíben actividades condicionadas I y II para usos del suelo no residenciales, conforme los parámetros de la a subcategoría de Suelo de Preeminencia Residencial de la categoría de Suelo Urbano y la subcategoría de uso Comercio/servicios de la categoría de uso de Suelo Nudo de Transferencia del Plan Local de Ordenamiento Territorial del “cruce EL Rancho” o caserío Las Champas.
  - Se prohíbe la instalación y construcción de auto-hoteles, bares, cantinas, centros de prostitución y gasolineras. Los establecimientos destinados a las actividades

arriba señaladas, que a la fecha se encuentren en esas áreas y que ya estén en funcionamiento y cuenten con las respectivas licencias o autorizaciones, deben acatar en los plazos establecidos lo estipulado en la normativa específica. No se permite el cambio de uso de suelo para residencia individual, en condominios, multifamiliares, urbanizaciones, lotificaciones, salvo cuando esté contemplado como parte de los conjuntos industriales o educativos, que cumplan con las normas de seguridad para garantizar la integridad de las personas que allí habitarán.

Para usos permitidos y condicionados, la altura de la edificación se definirá en el plan parcial correspondiente y deberá responder a los siguientes criterios: la capacidad de soporte del suelo, armonía e integración al paisaje circundante. El diseño debe considerar los parámetros de fraccionamiento y obras de las 3 sub-categorías uso de suelo de la categoría de uso urbano, y para el ciclo de usos del suelo los parámetros estipulados para actividades ordinarias y condicionadas, y de los tipos de uso de suelo correspondientes a las mismas de la sub-categorías de uso urbano.

Vivienda. La construcción de vivienda se considera como un uso complementario a los usos permitidos, su aprobación estará sujeta a la aprobación del plan parcial correspondiente.

Servicios básicos. Cuando se ejecute una edificación en Suelo de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo (R.2), si el predio no dispone de los servicios básicos en el momento de la intervención, el propietario o gestor de la intervención deberá realizarlos por cuenta propia, cumpliendo con los requerimientos que la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial y la Dirección Municipal de Planificación indiquen en concordancia con el Estudio de Impacto Ambiental. Si ya existieran los servicios básicos con la capacidad para abastecer la nueva edificación dentro del área de influencia del nuevo proyecto, se deben realizar las obras de conexión que para el efecto solicite la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial y la Dirección Municipal de Planificación en concordancia con el Estudio de Impacto Ambiental, las cuales deberán ser supervisadas y aprobadas por dichas dependencias municipales.

Conectividad. Para instalaciones que alberguen usos permitidos o condicionados se debe realizar, previo a la solicitud de cualquier cambio de uso, un Estudio de Impacto Vial, el cual debe estar en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial y otros planes afines que estén vigentes en la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán, el objetivo fundamental será no alterar la fluidez del tráfico en las rutas centroamericanas CA-9 Norte y CA-14, y contemplar la dotación de vías secundarias y alternas que garanticen la conectividad de la obra con dichas rutas y con los lugares o centros poblados más cercanos, las obras viales que se consideren indispensables para el proyecto serán a cuenta del propietario(s) del proyecto.

**Artículo 30. Suelo de Sistemas agroforestales (R.2.2.).** Las áreas y terrenos con valores agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de interés municipal, comunitario o privado para la producción rural. Incluyen áreas con sub-sistemas de cultivo, ganadería racional, o silvopastoriles.

El municipio de San Agustín Acasaguastlán posee condiciones geográficas, topográficas y climáticas muy particulares, presenta dos grandes áreas: una en la parte montañosa al norte que inicia con altitudes que median los 1600 metros sobre el nivel (msnm) y alcanzan más al norte, en la Reserva de la Biosfera de la Sierra de Las Minas (RBSM) hasta 2,970 msnm, donde predominan la zonas de vida Bosque muy húmedo subtropical (de clima frío), Bosque subtropical (de clima templado) y Bosque pluvial montano bajo subtropical (de clima templado a frío); la otra, en la parte sur que desde la parte media (menos de 1600 msnm) hacia el sur en el valle del Motagua llega a alcanzar la altitud de 290 msnm, predominando en ese transecto dos zonas de vida, Bosque seco subtropical y Monte espinoso subtropical (ambos de clima cálido, casi desértico). Estas zonas de vida presentan condiciones actuales de alta vulnerabilidad y afectación por las actividades humanas de uso y aprovechamiento de sus recursos y por el Cambio Climático, lo cual determina medios de vida frágiles que obligan a desarrollar un modelo de agricultura con limitaciones en los suelos rurales de Sistemas Agroforestales. Se deben cumplir los siguientes parámetros normativos:

- a. Superficie efectiva predio. La superficie del predio a fraccionar o resultante no podrá ser inferior a: dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>).
- b. Índice de edificabilidad: hasta cero punto diez (0.20)
- c. Porcentaje de Permeabilidad: noventa por ciento (80%) o más de la superficie del predio.
- d. Suelo natural o cobertura vegetal: cincuenta por ciento (70%) o más de la superficie del predio.
- e. Usos permitidos: En el Suelo de Sistemas Agroforestales se pueden desarrollar actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de alimentos, actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, inclusive peces y mariscos, actividades forestales como plantar, cultivar, talar y extraer árboles. Se incluyen además los semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas y vergeles. También se permiten aquellas actividades de elaboración de productos agropecuarios cuando no pueda separarse la producción de la elaboración de los mismos.
  - Las actividades anteriores se pueden desarrollar siempre que se tenga un Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección Municipal Planificación de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán, y se adopten obras o prácticas de conservación de suelo como acequias de ladera, barreras vivas o muertas, terrazas de banco, individuales o sucesivas, rotación y diversificación de cultivos, establecimiento de cortinas rompe vientos, entre otras de similar naturaleza, las cuales deberán aprobarse y/o condicionarse por la Municipalidad.
  - Se permite el desarrollo de viviendas campestres, siempre que no se genere un proceso de urbanización, lotificación y parcelamiento del predio. En este caso, se deberá presentar el Plan de Manejo Ambiental deberá prever la forma de disposición de aguas servidas, desechos sólidos y abastecimiento de energía de éstas viviendas.
- f. Usos Condicionados: Turismo agroecológico, servicios y comercios, industria artesanal familiar, agroindustria, centros de acopio, bares, cantinas.
- g. Usos Prohibidos: Se prohíbe industria no molesta mediana y grande e industria molesta. En todas su dimensiones.

**Artículo 31. Suelo de Desarrollo industrial (R.2.3.).** Áreas que tienen por objeto potenciar la planificación y desarrollo de nuevo suelo para el emplazamiento de industria de manufactura ligera y mediana, asimismo apoyar en la mejora de la gestión y mantenimiento de las actuaciones existentes. Se establecen tres tipos áreas industriales según criterio temporal de conversión y ajuste a las directrices, lineamientos y normativas establecidas en el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Área Propuesta para los Parques Industriales (PLOT de áreas industriales) del municipio de San Agustín Acasaguastlán.

La primera categoría denominada por la literal A) corresponde a tres polígonos con uso potencial industrial que no están ocupados y con los cuales se pretende establecer el distrito industrial. El segundo tipo o B) corresponde a un solo predio con uso industrial potencial que no se encuentra aglomerado sino disperso y más cercano a la cabecera municipal, por ese motivo se encuentra en renglón más bajo de prioridad. El tercer tipo o C) corresponde a todos los predios en donde existe un uso industrial actual, su localización es dispersa, y que para ser más competitivos en su ramo deberán transformarse, adecuarse y ajustarse en un plazo más perentorio a las nuevas normativas de uso del suelo. Según la tabla siguiente:

<b>Uso de suelo Industrial según el PLOT del área propuesta para los parques industriales</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Prioridad</b>	<b>Área en ha</b>	<b>Predios</b>
Usos industrial potencial aglomerado (Distrito Industrial)	A	205.38	4
Usos industrial potencial disperso y aislado	B	22.15	1
Uso industrial actual (para reconversión y adaptación)	C	252.5	34
<b>Totales:</b>		<b>480.03</b>	<b>39</b>

Los tipos de uso de desarrollo industrial con sus respectivos parámetros básicos son los que se presentan en la siguiente tabla:

<b>Tipo de uso:</b> <b>Desarrollo industrial</b>	<b>Categoría de uso:</b> <i>Rural</i> <b>Subcategoría:</b> <i>Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo</i>			
<b>Tipos de industria</b>	<b>Tamaño mínimo del predio en m<sup>2</sup></b>	<b>Índice de ocupación Factor de ocupación</b>	<b>Índice de edificabilidad</b>	<b>Altura máxima en metros</b>
<b>No molesta grande</b>	2000	50%	2	20 a 25
<b>No molesta mediana</b>	700	60%	2	15
<b>No molesta pequeña</b>	200	70%	1	10
<b>Molesta grande</b>	4000	50%	1	20 a 2
<b>Molesta</b>	800	60%	1	15

<b>mediana</b>				
<b>Molesta pequeña</b>	300	70%	1	10

Los parámetros para los tres tipos de áreas industriales según criterio temporal de conversión y ajuste a las directrices, lineamientos y normativas establecidas en el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Área Propuesta para los Parques Industriales (PLOT de áreas industriales) son los siguientes:

Las actividades permitidas para los dos tipos de usos de desarrollo industrial son los siguientes:

Actividades permitidas en Industria No Molesta	Actividades permitidas en Industria Molesta	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparación de calzado.</li> <li>• Imprentas editoriales e industrias conexas.</li> <li>• Reposterías.</li> <li>• Tapicería.</li> <li>• Fabricación de productos de corcho y madera no clasificados.</li> <li>• Fabricación de lámparas y pantallas.</li> <li>• Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.</li> <li>• Fabricación de artículos de pulpa de madera, papel y cartón.</li> <li>• Fabricación de artículos de piel en pequeña escala.</li> <li>• Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.</li> <li>• Fabricación de instrumentos profesionales, científicos, de medida y de control.</li> <li>• Fabricación de joyas y artículos conexos.</li> <li>• Fabricación de hielo en pequeña escala.</li> <li>• Bordados y Maquila.</li> <li>• Blokquera en pequeña escala.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria manufacturera de productos alimenticios.</li> <li>• Industria de bebidas.</li> <li>• Industria del tabaco.</li> <li>• Industria del cuero, productos de vestir y calzado.</li> <li>• Industria de la madera y corcho.</li> <li>• Construcción de maquinaria, aparatos y accesorios y artículos eléctricos.</li> <li>• Concreto y derivados (bloques, tubos, adoquines, etc.).</li> <li>• Ladrilleras y Blokqueras.</li> <li>• Panificadora.</li> <li>• Fabricación de textiles.</li> <li>• Fabricación de calzado, prendas de vestir y otros artículos confeccionados con productos textiles.</li> <li>• Fabricación de muebles y accesorios.</li> <li>• Fabricación de papel y productos de papel.</li> <li>• Fabricación de productos de caucho.</li> <li>• Fabricación o procesamiento de productos farmacéuticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabricación de pesticidas y fertilizantes agrícolas.</li> <li>• Fabricación de sustancias y productos químicos varios.</li> <li>• Fabricación de productos derivados del petróleo y el carbón.</li> <li>• Fabricación de productos minerales no metálicos.</li> <li>• Fabricación de productos metálicos.</li> <li>• Fabricación y reparación de vehículos.</li> <li>• Fabricación de hielo.</li> <li>• Fabricación de vidrios y derivados.</li> <li>• Fábrica de embutidos y empacadora de carne.</li> <li>• Fábrica de radiadores y mofles.</li> <li>• Almacenamiento de contenedores.</li> <li>• Almacenamiento al aire libre y almacenamiento en tanques.</li> <li>• Industrias manufactureras diversas.</li> </ul>

**A. Uso potencial industrial aglomerado o distrito industrial.** Son los sitios identificados en el Mapa del Plan de Usos del Suelo (PLUS) del PLOT áreas industriales, y que comprende: un (1) polígono con usos potencial industrial para servicios de negocios y transferencia de transporte; un (1) polígono estrictamente industrial, y; un (1) polígono de uso industrial/residencial potencial. Los proyectos y obras de desarrollo industrial deben presentar planes parciales que incluyan como mínimo el estudio de impacto ambiental (EIA) y el estudio de impacto al tránsito, como requisitos previos al otorgamiento de cualquier autorización para su aprovechamiento.

**B. Uso industrial potencial disperso y aislado.** En este predio está permitido uso potencial industrial para servicios de negocios (mercado/centro comercial) y transferencia de transporte y, uso estrictamente industrial. El proyecto o proyectos y obras de desarrollo industrial deben presentar planes parciales que incluyan como mínimo el estudio de impacto ambiental (EIA) y el estudio de impacto al tránsito, como requisitos previos al otorgamiento de cualquier autorización para su aprovechamiento.

**C. Uso Industrial actual.** Comprende las áreas donde actualmente existen usos industriales, sean éstos autorizados o no por la Municipalidad, para los cuales será necesario elaborar planes especiales y parciales de gestión de acuerdo con la categorización de suelo en la que se encuentren de conformidad con el presente reglamento y los planes de ocupación del suelo futuros aprobados por la Municipalidad.

La Dirección Municipal de Planificación por medio de la Unidad de Ordenamiento Territorial elaborará un plan especial de adecuación de la industria local ya establecida a los nuevos parámetros de uso y localización que incluya como mínimo plazos y condiciones de reacondicionamiento constructivo-estructural, vial y tecnológico, formas de relocalización e incentivos para cada acción. Los proyectos y obras de adecuación a los nuevos parámetros de áreas de desarrollo industrial deben presentar planes parciales que incluyan como mínimo el estudio de impacto ambiental (EIA) y el estudio de impacto al tránsito, como requisitos previos al otorgamiento de cualquier autorización para su aprovechamiento.

Un acuerdo específico emitido por el Concejo Municipal podrá regular el desarrollo de actividades dentro de esta franja. En tanto no sea emitido un acuerdo de esta naturaleza se aplicarán las disposiciones del presente reglamento en todos los casos. Dicho acuerdo deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a. Áreas de Servicio Público destinadas a:
  - i.) Equipamientos educativos;
  - ii.) Equipamientos de salud;
  - iii.) Terminal de transporte y de pasajeros;
  - iv.) Mercados/centros comerciales;
  - v.) Espacio vial público;
  - vi.) Parques Municipales;
  - vii.) Áreas deportivas;
  - viii.) Equipamientos de socorro y seguridad;
  - ix.) Infraestructura urbana de captación de agua, drenajes y alcantarillado;
  - x.) Infraestructura urbana para la disposición final de desechos sólidos y su tratamiento;
  - xi.) Infraestructura para el tratamiento de aguas servidas;
- b. Áreas comerciales acorde a las actividades a desarrollarse y a la demanda de bienes y servicios de los residentes del sector.
- c. Disposiciones relacionadas con la disminución de riesgos ambientales generados por la actividad industrial

La determinación de las áreas de servicio público se hará por la Dirección Municipal de Planificación la cual tendrá que evaluar la cantidad de suelo a urbanizarse dentro de las áreas industriales, la densidad constructiva del proyecto y las actividades a desarrollarse. Si el proceso de urbanización industrial se hace por fases, de la misma manera deberá cumplirse con lo dispuesto con anterioridad, guardando en todo momento la proporcionalidad en la determinación de las áreas de servicio público.

La Dirección Municipal de Planificación determinará las fases de desarrollo en cada una de las zonas industriales, procurando que su desarrollo se efectúe de forma ordenada y acorde a la estrategia de urbanización del sector. La habilitación de suelo por fases del proyecto no podrá contener porciones que superen las diez hectáreas, y sólo habiendo desarrollado la totalidad de la fase prevista, podrá continuarse con las siguientes fases programadas.

**Artículo 32. Suelo de Manejo Especial (R.3).** Las zonas especiales son aquellas que tienen un uso del suelo predominantemente mono funcional o específico y les aplican las condiciones especiales que se consideren en un cuerpo normativo. Los que son necesarios

para la gestión sustentable de los recursos hídricos, para una gestión del riesgo integral y sostenible, y para proteger infraestructuras y equipamientos sociales de gran valor.

No se establecen parámetros generales para esta sub-categoría de uso rural ya que cada tipo de uso observará sus propios parámetros.

**Artículo 33. Franja de manejo de la cuenca del Motagua (R.3.1).** Áreas con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas.

Es el suelo que comprende una franja de amortiguamiento que bordea paralelamente los cauces del Río Motagua cuyas características intrínsecas son merecedoras de un mayor grado de protección, por su valor ambiental y por considerarse zonas inundables. La municipalidad deberá gestionar ante las entidades correspondientes la elaboración de estudios hidrogeológicos, estudios de crecidas e inundaciones y, de riesgos, que determinen con mayor exactitud los márgenes de protección de las riberas, en dado caso el margen de protección podría modificarse según recomendaciones técnicas emanadas de dichos estudios. Los parámetros normativos se establecen y deben establecerse de acuerdo con la Consideraciones Técnicas y Propuesta de Normas de Manejo Forestal para la Conservación de Suelo y Agua elaboradas por el Instituto Nacional de Bosques (INAB; 2003), para el río Motagua son los siguientes:

- a. Usos permitidos: En las franjas de amortiguamiento a los cuerpos de agua, se debe procurar la cobertura permanente de vegetación (Bosques de galería), así como la habilitación de áreas de circulación multimodal según los siguientes parámetros:

Cuerpo de Agua	Franja de amortiguamiento (Medida de cada lado a partir de la línea de máxima crecida)	Obras civiles permitidas	Actividades de forestación y reforestación para masa residual menor de 15m <sup>2</sup> /ha
Río Motagua	De 50 100 m	Barreras muertas (Gaviones, barreras muertas, barreras vivas, canales de desviación e infiltración y pozos de infiltración. Estas estructuras deben aplicarse de acuerdo al criterio de susceptibilidad a erosión de los suelos y a criterios económicos.	Redistribución de desperdicios del aprovechamiento en curvas a nivel, así como el establecimiento de plantaciones en terrazas individuales y en curvas a nivel.

En el caso de las edificaciones existentes que han sido autorizadas a través de licencias de construcción previas, a la entrada en vigencia del presente reglamento, deben desarrollar medidas de mitigación y obras de estabilización necesarias, en un plazo de 3 años no prorrogable.

- b. Usos condicionados: Se permitirá la construcción de infraestructura para servicios básicos (drenaje, iluminación, instalación hidráulica) y comercio mínimo, siempre y cuando éstos sirvan para uso recreacional o turístico y no representen la construcción

formal de estructuras, deberá atender a la regulación y ordenación que para el particular dictamine la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial mediante el Programa de Ordenamiento Territorial del cuerpo de agua de que se trate. Se permitirá la construcción de puentes previo a la realización del Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental, con sus respectivas medidas de mitigación.

- c. **Usos Prohibidos:** Se prohíbe la extracción de arena para evitar la pérdida del lecho impermeable y con ello la reducción del caudal del río, que incluso puede llegar a secarse. Se exceptúa de esta normativa el dragado del río cuando sea necesario como medida de mitigación a desastres. En el área de amortiguamiento de los zanjones no se permite el cambio de uso de suelo de forestal a agrícola. Se prohíben excavaciones de cualquier índole, remoción del suelo y remoción de biomasa, excepto cuando las autorice la OMMARN por razones de orden técnico o científico.
- No podrán autorizarse obras que impliquen ampliación de un inmueble existente, que afecten las áreas de amortiguamiento de los cuerpos de agua.
  - Se prohíbe construcción de todo tipo de edificaciones para ocupación humana dentro de las franjas de amortiguamiento.
  - Se prohíbe la extracción de recursos forestales y naturales.

**Artículo 34. Protección de cuerpos de agua (R.3.2).** Definición y establecimiento de zonas de protección forestal alrededor de cuerpos de agua conforme las Consideraciones Técnicas y Propuesta de Normas de Manejo Forestal para la Conservación de Suelo y Agua elaboradas por el Instituto Nacional de Bosques (INAB; 2003). En su defecto, cuando no aplique, se establecerán coberturas vegetales que eviten la erosión y arrastre de materiales de suelo y material diverso hacia los cauces o espejos de agua. Asimismo establecimiento de estructuras que protejan o restablezcan los bordes y el cauce de los cuerpos de agua que están en riesgo de deslizamiento, hayan sufrido deslaves o destrucción, y eviten el desbordamiento e inundación.

Es el suelo que comprende una franja de amortiguamiento que bordea paralelamente los cauces de los cuerpos de agua del municipio que no se encuentran dentro del ámbito urbano y uso de suelo urbano, cuyas características intrínsecas son merecedoras de un mayor grado de protección, por su valor ambiental y por considerarse zonas inundables. La municipalidad deberá gestionar ante las entidades correspondientes la elaboración de estudios hidrogeológicos, estudios de crecidas e inundaciones y, de riesgos, que determinen con mayor exactitud los márgenes de protección de las riberas, en dado caso el margen de protección podría modificarse según recomendaciones técnicas emanadas de dichos estudios. Los parámetros normativos son los siguientes:

- a. **Usos permitidos:** En las franjas de amortiguamiento a los cuerpos de agua, se debe procurar la cobertura permanente de vegetación (Bosques de galería), así como la habilitación de áreas de circulación multimodal según los siguientes parámetros:

Cuerpo de Agua	Franja de amortiguamiento	Superficie con cobertura forestal susceptible de ser aprovechada: prácticas forestales	Prácticas de conservación de suelo y agua
----------------	---------------------------	--	---

Nacimientos	Al menos 50 m	Sin limitaciones	Forestación y reforestación con bosques de galería
Ríos no navegable con pendiente menor a 32°	50 m	Sin limitaciones	Barreras muertas, redistribuir desperdicios del aprovechamiento, u otras en curvas a nivel cada 15 metros.
			Ninguna practica de conservación de suelos. Cuando corresponda redistribución de residuos de Aprovechamiento.
Ríos no navegables con pendiente mayores entre 32° y 60°	50 m	Sobre la base de árboles sobre maduros: cortas selectivas	Ninguna practica de conservación de suelos. Cuando corresponda redistribución de residuos de aprovechamiento.
		Cortas sucesivas	
		Corta total	Prácticas silviculturales y de conservación de suelos mínimas para autorizar corta total.
Ríos no navegables con pendientes mayores a 60°	75 m	Extraer hasta 35% de Área Basal Original	No se permite arrastre Manejo de residuos perpendicular a la pendiente
Lagos y lagunas	Al menos 200m	Sin limitaciones	Forestación y reforestación con bosques de galería

En el caso de las edificaciones existentes que han sido autorizadas a través de licencias de construcción, previas a la entrada en vigencia del presente reglamento, deben desarrollar medidas de mitigación y obras de estabilización necesarias, en un plazo de 3 años no prorrogable.

- b. Usos condicionados: Se permitirá la construcción de infraestructura para servicios básicos (drenaje, iluminación, instalación hidráulica) y comercio mínimo, siempre y cuando éstos sirvan para uso recreacional o turístico y no representen la construcción formal de estructuras, deberá atender a la regulación y ordenación que para el particular dictamine la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial mediante el Programa de Ordenamiento Territorial del cuerpo de agua de que se trate.
- Se permitirá la construcción de puentes previo a la realización del Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental, con sus respectivas medidas de mitigación.
  - Se puede realizar solo en áreas asignadas.
  - No se permite botar residuos de textiles, tintas o sus residuos, así como cualquier otro químico o material utilizado en la elaboración de textiles, tanto en las riberas, como en el propio cauce del río.
- c. Usos Prohibidos: Se prohíbe la extracción de arena para evitar la pérdida del lecho impermeable y con ello la reducción del caudal del río, que incluso puede llegar a secarse. Se exceptúa de esta normativa el dragado del río cuando sea necesario como medida de mitigación a desastres.
- Se prohíben excavaciones de cualquier índole, remoción del suelo y remoción de biomasa, excepto cuando las autorice los entes rectores de carácter nacional por razones de orden técnico o científico.

- No podrán autorizarse obras que impliquen ampliación de un inmueble existente, que afecten las áreas de amortiguamiento de los cuerpos de agua.
- Se prohíbe construcción de todo tipo de edificaciones para ocupación humana dentro de las franjas de amortiguamiento.
- Se prohíbe la extracción de recursos forestales y naturales.

**Artículo 35. Regulación sobre las rutas viales CA-14 y CA-9 Norte (R.3.3).** Tiene por finalidad contribuir y reforzar las normativas nacionales sobre los derechos de vía, con el fin de preservar y proteger áreas necesarias para la ampliación de las dos rutas centroamericanas que atraviesan el territorio de San Agustín Acasaguastlán, conforme los procedimientos legales, a fin de condicionar, restringir o no autorizar obras, construcción de edificaciones o el movimiento de tierras en las áreas que pueden estar sujetas a ampliación de la vía.

Es el suelo donde se encuentran las vías de uso público o proyectadas necesarias para propiciar una movilidad balanceada a través de distintos medios y modos de transporte.

Los parámetros normativos a considerar en este suelo son los que se definen en el Capítulo II Sistema Vial, del Título II del presente Reglamento.

## SECCIÓN II SUELO URBANO

**Artículo 36. Suelo Urbano de Preeminencia Residencial (U.1).** Lo constituyen las áreas urbanas destinadas principalmente al desarrollo de viviendas de cierta calidad, con algunas actividades económicas diversas. Los tipos de uso de suelo que le corresponden son los siguientes:

- A. Consolidación urbanística (U.1.1).** Mediante incentivos y condicionantes, equipamientos y mejoramientos de los servicios se pretende aumentar el arraigo de los actuales moradores de dichas áreas y atraer así a otros moradores haciendo más atractivas para la función residencial ciertos espacios en el municipio.
- B. Expansión urbanística (U.1.2).** Constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión, que se habilitará durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Constituyen las áreas del territorio que no poseen los servicios e infraestructura del suelo urbano, que se prevé pueda ser ocupado para usos urbanos en el futuro. Pueden urbanizarse por medio de la aprobación de planes parciales con el objeto de dotarlos de la infraestructura necesaria para su desarrollo integral, y en dicho caso, será parte integrante del suelo urbano.
- C. Comercial mixto (U.1.3):** Sitios de actividad mixta donde se permite vivienda, pero es preponderante el comercio y las dotacionales (salud y educación, e industria de bajo impacto).

**Artículo 37. Parámetros normativos del Suelo Urbano de Preeminencia Residencial (U.1) y sus tipos de uso.** Los parámetros normativos de los usos del suelo descritos en el Artículo 36 y sus literales tienen como base lo establecido en Plan de Ordenamiento

Territorial Municipal de San Agustín Acasaguastlán, y son ampliados por el Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Cabera Municipal, ambos se exponen en la siguiente tabla:

<b>Subcategoría:</b> <b>2.1 Preeminencia Residencial</b>		<b>Categoría de uso:</b> <b>2. Suelo Urbano</b>		
<b>PARÁMETROS</b>		<b>PROCEDIMIENTOS</b>		
Descripción	Unidad	General POTM-SAA y	PLOT-Cabecera Municipal	
<b>CICLO DE FRACCIONAMIENTO</b>				
Frente de predios	m	12~	8~ <12	
Superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	180~	75 ~ 180	
<b>CICLO DE OBRAS</b>				
Índice de edificabilidad	base	Relación	~1.8	~2.7*
	ampliado	Relación	>1.8~ 2.7*	>2.7~4.0*
Altura	base	Relación	~16*	>16~24*
	ampliado	Relación	>16~ 24 *	>24~*
Porcentaje de permeabilidad		%	20%~	10~*
h~8m	Separaciones a colindancias	m	0~	NP
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	1/4h~(1)	NP
h>8m	Separaciones a colindancias	m	3~	<3*
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	1/8h~(2)	NP
<b>CICLO DE USO DEL SUELO (Según tipos de uso)</b>				
2.1.1 Consolidación urbanística		% residencial	50%~	
2.1.2 Expansión urbanística		% residencial	75%~	
2.1.3 Comercial mixto (al cumplir este % se obvia el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)		% residencial	25%~	
Revitalización histórica		m <sup>2</sup>	0~	
Áreas de interés turístico		m <sup>2</sup>	0~	
No residencial con actividades (aplica para 2.1.1; 2.1.2, y 2.1.3)	Ordinarias	m <sup>2</sup>	~100*	<100~*
	Condicionadas I	m <sup>2</sup>	~145*	<145~*
	Condicionadas II	m <sup>2</sup>	NP	Mod.*
	Condicionadas III	m <sup>2</sup>	NP	Mod.*
<b>SIMBOLOGÍA</b>		~x: desde "0" hasta "x"	X~y: desde "x" hasta "y"	X~: desde "x" hasta infinito
		>: mayor que	<: menor que	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicable, "sí y solo sí" tiene Contador(es) de agua, conexión(es) domiciliar(es) de alcantarillado y drenaje al sistema, aceras o banquetas. Y mediante incentivos reglamentados.</li> </ul>		Mod: Modificable por medio de plan regulador o maestro	NA: No Aplica	NP: No permitido
(1): No podrá ser menor a 1.50 m		(2): No podrá ser menor al lado mínimo de patios y pozos de luz del bloque inferior		

**Artículo 38. Suelo urbano especial (U.2).** Las zonas especiales son aquellas que tienen un uso del suelo predominantemente mono funcional o específico y les aplican las condiciones especiales contenidas en el presente artículo. Aquellos que requieren aprobación específica: salud, educación, vivienda. Constituyen las áreas dedicadas predominantemente a usos del suelo mono-funcionales, suelos especiales de protección patrimonial o cultural, áreas urbanizadas en suelo rural, áreas urbanizadas fuera del perímetro urbano definido en el reglamento, así como aquellas áreas donde se han ubicado asentamientos humanos con carencia de infraestructura y servicios, aplicándoles para ello normas especiales con el objeto de lograr su adecuada gestión territorial. Los tipos de uso de suelo que le corresponden son los siguientes:

**Artículo 39. Protección de cuerpos de agua (U.2.1).** Comprende de zonas de protección forestal alrededor de cuerpos de agua conforme las normas del INAB. En su defecto, cuando no aplique, se establecerán coberturas vegetales que eviten la erosión y arrastre de materiales de suelo y material diverso hacia los cauces o espejos de agua. Asimismo establecimiento de estructuras que protejan o restablezcan los bordes y el cauce de los cuerpos de agua que están en riesgo de deslizamiento, hayan sufrido deslaves o destrucción, y eviten el desbordamiento e inundación.

Pertencen a este tipo de suelo urbano las áreas o franjas zonas de protección de los márgenes de los ríos, quebradas y zanjones que cruzan e interactúan con el área urbana de la cabecera municipal, igualmente aquellas áreas de interés paisajístico y para protección de las fuentes de agua, flora y fauna. En estas áreas no es conveniente adelantar procesos urbanísticos y constructivos por la degradación medioambiental ocasionada, solo se permiten edificaciones de baja envergadura y bajo impacto ambiental y paisajístico que refuercen el carácter lúdico y de conservación de estas áreas.

No se incluye las riberas del río Aguahiel que se encuentran dentro del ámbito urbano y categoría de uso de suelo urbano ya que éstas son sujetas a otro tipo parámetros especiales. Los parámetros normativos son los siguientes:

- a. Usos permitidos: En las franjas de amortiguamiento a los cuerpos de agua, se debe procurar la cobertura permanente de vegetación (Bosques de galería), así como la habilitación de áreas de circulación multimodal según los siguientes parámetros:

Cuerpo de Agua	Franja de amortiguamiento (Medida de cada lado a partir de la línea de máxima crecida)	Área para ciclo vías, caminamientos, plazoleta y jardinización (Medida de cada lado a partir de la franja de amortiguamiento)	Calle (Medida de cada lado a partir de la ciclo vía, caminamiento, plazoleta o jardinización )
Río Hato o Lato	10.00 m	8.00 m	7.00 m
Zanjones	10.00 m A lado y lado del zanjón		

En el caso de las edificaciones existentes que han sido autorizadas a través de licencias de construcción, previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, deben desarrollar medidas de mitigación y obras de estabilización necesarias, en un plazo de 3 años no prorrogable.

- b. Usos condicionados: Se permitirá la construcción de infraestructura para servicios básicos (drenaje, iluminación, instalación hidráulica) y comercio mínimo, siempre y cuando éstos sirvan para uso recreacional o turístico y no representen la construcción formal de estructuras, deberá atender a la regulación y ordenación que para el particular dictamine la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial mediante el Programa de Ordenamiento Territorial del cuerpo de agua de que se trate.

Se permitirá la construcción de puentes previo a la realización del Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental, con sus respectivas medidas de mitigación.

En los casos en los que el zanjón se ha convertido en calle, deberán realizarse las obras de mitigación pertinentes para evitar anegamientos en las áreas pobladas.

La instalación de centros recreativos y turísticos con servicios de expendio de comida y bebidas, hospedajes, y atractivo turístico o cultural, en las riberas del río Lato o Hato, se permitirá bajo las siguientes restricciones:

- Se puede realizar solo en áreas asignadas.
  - No se permite botar residuos del consumo de bebidas o comida, así como cualquier otra sustancia química o material utilizado en la elaboración de alimentos, o limpieza de instalaciones tanto en las riberas, como en el propio cauce del río.
- c. Usos Prohibidos: Se prohíbe la extracción de arena para evitar la pérdida del lecho impermeable y con ello la reducción del caudal del río, que incluso puede llegar a secarse. Se exceptúa de esta normativa el dragado del río cuando sea necesario como medida de mitigación a desastres.

En el área de amortiguamiento de los zanjones no se permite el cambio de uso con cubierta natural o de protección a ningún otro tipo de uso. Se prohíbe su encajonamiento o cobertura impermeable, o cualquier otra intervención que desvíe su cauce, lo obstruya o lo destruya.

Se establece de especial interés para el ámbito urbano, así como para los centros y lugares poblados del ámbito rural la protección especial de pozos e instalaciones saneamiento como plantas de tratamiento de agua potable y aguas residuales. Para ello la Municipalidad deberá establecer los procedimientos necesarios para la construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales según los estipula el Acuerdo Gubernativo Número 129-2015.

Se permite la siembra de árboles para proteger el manto freático.

Se prohíbe la construcción de tanques de almacenamiento de sustancias peligrosas dentro de un radio de 200.00 metros alrededor del eje central del pozo o tanque de distribución. Una vez construido el pozo no se permitirá edificaciones o actividades contaminantes dentro de un área de 3.50 metros a cada lado alrededor del perímetro del mismo.

**Artículo 40. Reserva ecológica urbana (U.2.2).** Pretende conservar la franja verde agrícola y forestal que bordean el río Aguahiel y que divide en dos al casco urbano. Se establecerán incentivos y normativas que permitan a sus propietarios y usuarios el desarrollo de usos ecológicos sostenibles y generadores de ingresos.

Es el suelo que comprende una franja de amortiguamiento que bordea paralelamente el cauce del río Aguahiel cuyas características intrínsecas son merecedoras de un mayor grado de protección, por su valor agrícola y ambiental, por ser potencialmente inundable. La municipalidad deberá gestionar ante las entidades correspondientes la elaboración de estudios hidrogeológicos, estudios de crecidas e inundaciones y, de riesgos, que determinen con mayor exactitud los márgenes de protección de las riberas, en dado caso el margen de protección podría modificarse según recomendaciones técnicas emanadas de dichos estudios. Los parámetros normativos son los siguientes:

- a. Usos permitidos: En las franjas de amortiguamiento del río Aguahiel se debe procurar la cobertura permanente de vegetación (Bosques de galería), así como el mejoramiento y adaptación a prácticas de agricultura orgánica de los cultivos permanentes, según los siguientes parámetros:

Cuerpo de Agua	Franja de amortiguamiento (Medida de cada lado a partir de la línea de máxima crecida)	Actividades de forestación y reforestación para masa residual menor de 15m <sup>2</sup> /ha	Actividades agrícolas	Obra civil
Río Aguahiel (Categoría Expansión Urbana)	No menos de 25.00 m	Redistribución de desperdicios del aprovechamiento en curvas a nivel, así como el establecimiento de plantaciones en terrazas individuales y en curvas a nivel.	Permacultura. Agricultura orgánica. Cultivos permanentes ya establecidos bajo plan de manejo.	Barrera muertas de bajo impacto y ecológicas. Instalaciones ecológicas para albergar actividades recreativas.

En el caso de las edificaciones existentes que han sido autorizadas a través de licencias de construcción, previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, deben desarrollar medidas de mitigación y obras de estabilización necesarias, en un plazo de 3 años no prorrogable.

- d. Usos condicionados: Se permitirá la construcción de infraestructura para servicios básicos (drenaje, iluminación, instalación hidráulica) y comercio mínimo, siempre y cuando éstos sirvan para uso recreacional o turístico y no representen la construcción formal de estructuras, deberá atender a la regulación y ordenación que para el particular dictamine la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial mediante el Programa de Ordenamiento Territorial del cuerpo de agua de que se trate.

Se permitirá la construcción de puentes previo a la realización del Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental, con sus respectivas medidas de mitigación.

En los casos en los que el zanjón se ha convertido en calle, deberán realizarse las obras de mitigación pertinentes para evitar anegamientos en las áreas pobladas.

La instalación de centros recreativos y turísticos con servicios de expendio de comida y bebidas, hospedajes, y atractivo turístico o cultural, en las riberas del río Lato o Hato, se permitirá bajo las siguientes restricciones:

- Se puede realizar solo en áreas asignadas.

- No se permite botar residuos del consumo de bebidas o comida, así como cualquier otra sustancia química o material utilizado en la elaboración de alimentos, o limpieza de instalaciones tanto en las riberas, como en el propio cauce del río.
- e. **Usos Prohibidos:** Se prohíbe la extracción de arena para evitar la pérdida del lecho impermeable y con ello la reducción del caudal del río, que incluso puede llegar a secarse. Se exceptúa de esta normativa el dragado del río cuando sea necesario como medida de mitigación a desastres.

En el área de amortiguamiento del río Aguahiel no se permite el cambio de uso con cubierta natural o de protección a ningún otro tipo de uso. Se prohíbe su encajonamiento o cobertura impermeable, o cualquier otra intervención que desvíe su cauce, lo obstruya o lo destruya.

**Artículo 41. Intervención del bosque seco de oriente (U.2.3).** Tiene por pretensión establecer una zona buffer o de amortiguamiento de la influencia y expansión urbana así como del avance de la frontera agrícola en parte de la periferia inmediata aledaña al casco urbano de la cabecera municipal. Se establecerán incentivos y normas para forestar y reforestar en armonía con lo establecido en el tipo de uso de suelo rural, pero con parámetros de ciclos de cambio de uso de suelo distintos.

Son aplicables los usos permitidos, condicionados y prohibidos estipulados en el Artículo 29 de este reglamento, estipulados para el Suelo Rural de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo. No así los parámetros de fraccionamiento, obras y uso de suelo correspondiente a la sub-categoría anotada. En este caso se aplica la tabla descrita en el Artículo 44.

**Artículo 42. Sistema agroforestal (U.2.4).** Áreas urbanas con valores agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de interés municipal, comunitario o privado para la producción agroforestal con sub-sistemas de cultivo, ganadería racional, o silvopastoriles que se ubican dentro del ámbito urbano determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial, idéntico al tipo de suelo rural con la misma denominación pero con parámetros de ciclos de cambio de uso de suelo distintos. Se pretende establecer una zona con usos rur-urbanos.

Son aplicables los usos permitidos, condicionados y prohibidos estipulado en el Artículo 29 de este reglamento, estipulados para el Suelo de Explotación Restringida y Desarrollo Económico Productivo y Artículo 30. Referido al tipo suelo rural de Sistemas Agroforestales (R.2.2.). No así los parámetros de fraccionamiento, obras y uso de suelo descritos en los Artículo señalados. En este caso se aplica la tabla descrita en el Artículo 44.

**Artículo 43. Sitios no urbanizables (U.2.5).** Sitios, lugares o áreas de terreno dentro de cualquiera de las anteriores categorías, sub-categorías, tipos y actividades, que por características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Este tipo de suelo incluye sitios y lugares que por su topografía no constituyen parte de los tipos de suelo de uso urbano especial descritos en los Artículos del 39 al 42 de este Reglamento, pero que pueden estar adyacentes a los mismos. Se incluyen aquello que hayan sido declarados por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED) como lugares o sitios inhabitables por ocurrencia de desastres en los mismos, alto grado de riesgo de ocurrencia de desastres por cualquier amenaza, o por elevado grado de vulnerabilidad.

Para el otorgamiento de una licencia de obra en este tipo de suelo se deben elaborar estudios hidrológicos, hidrogeológicos, hidráulicos y geotécnicos, según aplique. En las áreas de riesgo que definan los estudios no se podrá autorizar construcciones que impliquen la ocupación humana. No obstante dentro de estas áreas se permite realizar obras de mitigación que sean necesarias para evitar o disminuir la pérdida de vidas, daños personales, así como la pérdida o daño de bienes materiales, pudiendo impermeabilizar hasta un máximo del diez por ciento (10%) de las superficies.

Las superficies permeables del suelo que deba disponerse podrán estar sujetar a movimientos de tierra siempre que éstas se limiten al área indispensable para realizar obras permanentes, que no constituya un riesgo a terceros y a las obras a ejecutarse, no desestabilicen las laderas o taludes, sean temporales mientras dure la obra según la licencia respectiva y se restituya el volumen del suelo intervenido y la cobertura vegetal del área una vez concluida las obras.

Se entenderá que una superficie es adyacente a los suelos de usos urbanos especiales o suelos rurales de preeminencia natural en los siguientes casos:

- a. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a veinte metros del suelo de protección de zanjones, ríos o riachuelos.
- b. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la altura total del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique al pie del talud o ladera.
- c. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la mitad de la altura del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique en la corona del talud o ladera.

**Artículo 44. Parámetros normativos del Suelo urbano especial (U.2) y de los aspectos aplicables a sus tres tipos de uso.** A continuación se presenta la tabla que contienen los parámetros de ciclo de fraccionamiento, ciclo de obras y ciclos de uso de la sub-categoría de uso urbano especial y sus cinco (5) tipos de uso.

Los parámetros que se describen tienen como base lo establecido en Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de San Agustín Acasaguastlán, y son ampliados por el Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Cabera Municipal, ambos se exponen en la siguiente tabla:

<b>Subcategoría:</b> <b>2.2 Especial</b>		<b>Categoría de uso:</b> <b>2. Suelo Urbano</b>		
<b>PARÁMETROS</b>		<b>PROCEDIMIENTOS</b>		
Descripción	Unidad	General POTM-SAA y	PLOT-Cabecera Municipal	
<b>CICLO DE FRACCIONAMIENTO</b>				
Frente de predios	m	0~	35~ Mod*	
Superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	0~	1,000~ Mod*	
<b>CICLO DE OBRAS</b>				
Índice de edificabilidad	base	Relación	~0.8	~1.2*
	ampliado	Relación	NP	>1.2~1.8* Mod*
Altura	base	Relación	~16*	>16~24* Mod*
	ampliado	Relación	NP	>24~* Mod*
Porcentaje de permeabilidad		%	80%~	70%~* Mod*
h~8m	Separaciones a colindancias	m	NA	0~
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	NA	1/4h~ (1)
h>8m	Separaciones a colindancias	m	NA	3~*
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	NA	1/8h~ (2)
<b>CICLO DE USO DEL SUELO (Según tipos de uso)</b>				
2.2.1 Protección de cuerpos de agua		% residencial	NP	NP
2.2.2 Reserva ecológica urbana		% residencial	~5%	~10%*
2.2.3 Intervención del bosque seco de oriente		% residencial	~10%	~15%*
2.2.4 Sistema agroforestal		% residencial	~15%	~20%* Mod*
2.2.5 Sitios no urbanizables		% residencial	NP	NP
No residencial con actividades  (aplica para 2.2.3 y 2.2.4 únicamente)	Ordinarias	m <sup>2</sup>	NP	>200~* Mod*
	Condicionadas I	m <sup>2</sup>	NP	>250~* Mod*
	Condicionadas II	m <sup>2</sup>	NP	Mod.*
	Condicionadas III	m <sup>2</sup>	NP	Mod.*
<b>SIMBOLOGÍA</b>		~x: desde "0" hasta "x"	X~y: desde "x" hasta "y"	X~: desde "x" hasta infinito
		>: mayor que	<: menor que	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicable, "sí y solo sí" tiene Contador(es) de agua, conexión(es) domiciliar(es) de alcantarillado y drenaje al sistema, aceras o banquetas. Y mediante incentivos reglamentados.</li> </ul>		Mod: Modificable por medio de plan regulador o maestro	NA: No Aplica	NP: No permitido
(1): No podrá ser menor a 1.50 m		(2): No podrá ser menor al lado mínimo de patios y pozos de luz del bloque inferior		

**Artículo 45. Suelo urbano público (U.3).** Comprende los inmuebles que, siendo bienes nacionales, están dedicados a actividades públicas, comunitarias, comunales, colectivas o vecinales de acceso público a la población a la que sirven, siempre que tengan fines de ocio, recreación, deporte o cultura. O los que son de dominio público que conforme a su legislación específica deban ser excluidos.

Es esta sub-categoría de suelo urbano se incluyen tres (3) tipos de suelo que de una u otra manera resguardan conjuntos de edificaciones o edificaciones individuales y espacios, predominantemente de uso público. Sus parámetros normativos son los siguientes:

- a. Usos permitidos: Se permiten todas las actividades complementarias a las de habitación y trabajo, y que proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Comprende los equipamientos urbanos de administración pública, seguridad pública y protección, salud, educación, cultura y religión, deporte y recreación, asistencia social, comercial y financiero, circulación y transporte, agua potable y alcantarillado.
- b. Usos prohibidos: Se prohíbe arrojar o acumular basura de cualquier tipo, alrededor de los equipamientos contemplados en esta categoría.  
No se permite la instalación de gasolineras, comercios o almacenamiento de materiales peligrosos y de explosivos a menos de 100.00 metros de cualquier equipamiento contemplado en esta subcategoría.  
Se prohíbe la ubicación, en la vía pública, de ventas, parqueos, paradas de buses, transporte de carga o cualquier otro uso que obstaculice la libre locomoción en un radio de 100.00 metros del ingreso de los equipamientos contemplados en esta categoría.
- c. Especificaciones: Las normas mínimas de seguridad en edificaciones e instalaciones de uso público que se establecen en el Acuerdo No. 04.2011 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, CONRED NRD1, NRD2, NRD3, Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de concreto, metálicas, madera, mampostería, cimentaciones (ACI, AGIES, COGUANOR) y otras relacionadas a la materia, así como las normas especificadas en el presente reglamento, deberán aplicarse en todos los equipamientos urbanos.
- d. Centros educativos: En el rodamiento frente a la puerta de ingreso y egreso de estudiantes a cualquier centro educativo se deberá instalar una franja de paso de cebrá y señalizar adecuadamente para protección del cruce de estudiantes.
- e. Designación para futuros equipamiento urbanos: Las áreas para futuros equipamientos deberán ser contempladas en las zonas de Expansión Urbana, según lo estipulado en el presente reglamento. Queda prohibido fraccionar las áreas para equipamientos cedidas a la Municipalidad. La municipalidad será la responsable de regular el diseño y funcionamiento de los futuros equipamientos a ubicarse en estos sitios.  
Todas las áreas para equipamientos cedidas a la Municipalidad no podrán ser vendidas, deberán ser de uso público y no se les podrá dar otro uso que no sea al que fueron destinadas.

Los tipos de uso de la sub-categoría Suelo urbano público (U.3) son los siguientes:

- A. **Recreación y esparcimiento (U.3.1).** Regulación del uso, control, mantenimiento, dotación de mobiliario y jardinerización de los espacios públicos.
- B. **Cementerio (U.3.2).** Regulación del mercado de nichos, de su uso, control, remozamiento, mantenimiento, construcción de edificaciones, dotación de mobiliario y jardinerización del cementerio municipal.
- C. **Institucional (U.3.3).** Regulación de acceso y egreso, de su uso, remozamiento, mantenimiento, construcción de artefactos arquitectónicos y estructurales, dotación de mobiliario y equipo, jardinerización de los edificios públicos municipales, y cooperación interinstitucional para los estatales y comunitarios

**Artículo 46. Parámetros normativos del Suelo urbano público (U.3) y de los aspectos aplicables a sus tres tipos de uso.** A continuación se presenta la tabla que contienen los parámetros de ciclo de fraccionamiento, ciclo de obras y ciclos de uso de la sub-categoría de uso urbano público y sus tres (3) tipos de uso. Los parámetros que se describen tienen como base lo establecido en Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de San Agustín Acasaguastlán, y son ampliados por el Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Cabera Municipal, ambos se exponen en la siguiente tabla:

<b>Subcategoría:</b> <b>2.3 Público</b>		<b>Categoría de uso:</b> <b>2. Suelo Urbano</b>		
<b>PARÁMETROS</b>		<b>PROCEDIMIENTOS</b>		
Descripción	Unidad	General POTM-SAA y	PLOT-Cabecera Municipal	
<b>CICLO DE FRACCIONAMIENTO</b>				
Frente de predios	m	25~*	20~* Mod*	
Superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	300~*	150~* Mod*	
<b>CICLO DE OBRAS</b>				
Índice de edificabilidad	base	Relación	~1.8	~2.7*
	ampliado	Relación	>1.8~ 2.7*	>2.7~4.0*
Altura	base	Relación	~16*	>16~24*
	ampliado	Relación	>16~ 24 *	>24~*
Porcentaje de permeabilidad		%	40%~	35%~*
h~8m	Separaciones a colindancias	m	5~	3~
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	1/4h~(1)	Ídem.
h>8m	Separaciones a colindancias	m	3~	<3
	Lado mínimo de patios y pozos de luz	Relación (h=altura)	1/8h~(2)	Ídem.

CICLO DE USO DEL SUELO (Según tipos de uso)				
2.3.1 Recreación y esparcimiento	40%~ de espacio abierto.	20%~ p/servicios p/ bienestar y seguridad laboral.	1 parqueo c/30 m2 de construcción (2.50X 6.0 m; y 12m p/circulación en doble sentido.	Mod.*
2.3.2 Cementerio				
2.3.3 Institucional	3.2m de altura mínima entre piso.			
<b>SIMBOLOGÍA</b>		~x: desde “0” hasta “x”	X~y: desde “x” hasta “y”	X~: desde “x” hasta infinito
		>: mayor que	<: menor que	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rampas de acceso para personas con retos especiales, tanto a la edificación general como a todos los ambientes que componen la construcción. Estas rampas serán variadas respecto al uso que se le darán.</li> </ul>		Mod: Modificable por medio de plan regulador o maestro	NA: No Aplica	NP: No permitido
(1): No podrá ser menor a 1.50 m		(2): No podrá ser menor al lado mínimo de patios y pozos de luz del bloque inferior		

## CAPÍTULO II SISTEMA VIAL

**Artículo 47. Del sistema vial.** El sistema vial comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar una movilidad balanceada por medio de distintos medios y modos de transporte. Las vías de uso público proyectadas serán establecidas por medio de un instrumento específico denominado Plan de Movilidad para el Municipio de San Agustín Acasaguastlán, El Progreso, cuyo alcance permitirá identificar inmuebles para constituir áreas de reserva municipal para uso vial, entre otros destinos. El Plan de Movilidad para el Municipio de San Agustín Acasaguastlán debe ser formulado en un plazo de seis meses, a partir de la aprobación del presente reglamento, una vez aprobado por Concejo Municipal formará parte del presente Reglamento y será complementario a los planes locales de ordenamiento territorial y diseños viales específicos que apruebe el Concejo Municipal.

**Artículo 48. Plan de Movilidad para el Municipio de San Agustín Acasaguastlán, El Progreso.** Es un instrumento de estructuración territorial en cuanto a vialidad y transporte, conjuntamente con la clasificación de Uso de Suelo, que debe establecer formas alternativas para la movilidad del municipio, así como el ordenamiento y jerarquización del sistema vial existente y el proyectado, incluyendo los modos de transporte que se movilicen por éste.

Sin detrimento de lo que pueda estipular el Plan de Movilidad, para efectos del presente reglamento se definen en los siguientes artículos de este capítulo las directrices generales de movilidad del Plan de Ordenamiento Municipal, las cuales deberán ser observadas de manera prospectiva y creativa por el Plan de Movilidad. En tanto no exista éste, las directrices aquí expuestas deben ser consultadas y observadas de manera obligatoria para su ejecución.

**Artículo 49. Alineación Municipal.** Se comprende por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general el área de uso público.

La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo, a partir de su intersección con la superficie del terreno.

Toda actividad de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación, deberá sujetarse a la alineación municipal y al ochavo correspondiente; por ningún motivo se permitirán construcciones fuera de la alineación ni sobre el voladizo.

**Artículo 50. Construcción fuera de la alineación municipal.** Toda edificación que se construya luego de la entrada en vigencia el presente reglamento, y se realice fuera de la alineación municipal se considera como invasión a la vía pública, quedando el propietario obligado a demoler la parte construida dentro del derecho de vía del camino, de la calle o avenida de que se trate, en el plazo fijado por la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial; en caso de no hacerlo así, el Juez de Asuntos Municipales, deberá emitir la orden de demolición, sin perjuicio de las sanciones correspondientes que determina el Código Municipal y el presente Reglamento.

## SECCION I SISTEMA VIAL SUELO RURAL

**Artículo 51. Clasificación del Sistema Vial en el Suelo Rural.** Las vías de uso público dentro del suelo rural del municipio se clasifican dentro de las siguientes categorías:

**RUTAS CENTROAMERICANAS.** Forman parte de la red vial primaria de la República, so de gran importancia ya que unen a la capital con fronteras, unen puertos de importancia desde la capital o desde otra ruta centroamericana, atraviesan longitudinalmente o transversalmente la república. Reúnen las mejores condiciones de diseño que la topografía les permite: derecho de vía de 25.00 m. (12.50 m. de cada lado de la línea central); área de reserva de 80.00 m. (40.00 m de cada lado de la línea central).

La red vial del ámbito rural de San Agustín Acasaguastlán ésta está compuesta por la Ruta Centroamericana 9-Norte (CA-9Norte) que une la ciudad de Guatemala con Puerto Barrios, Izabal, y por la Ruta Centroamericana 14 (CA-14) que se bifurca con la CA-9 Norte en su kilómetro 84.5 ubicado en el caserío Las Champas, y une este punto con la ciudad de Cobán, Alta Verapaz. En ambas circulan vehículos pesados y livianos, en las cuales debe procurarse la circulación sin interrupción de cualquier tipo de vehículo.

**CONECTIVIDAD RURAL.** Son las vías vehiculares que permiten la conectividad de las áreas rurales a las áreas urbanas y viceversa, tienen prohibición de estacionamiento. Las vías de uso público dentro del suelo rural del municipio son los tramos que a continuación se exponen:

COMUNIDAD	CATEGORIA	DISTANCIA HACIA CABECERA MUNICIPAL ( km)
El Rancho	Asfalto	9
Santa Gertrudis	Asfalto	7
Tulumaje	Asfalto	9
Pasasagua	Asfalto	12
Tulumajillo	Asfalto	10
Ixcanal	Terracería	12
Comaja	Terracería	15
Magdalena	Terracería	5
Conacaste	Terracería	19
Jute de la Cobana	Terracería	21
La Piragua	Terracería	19
La Cidra	Terracería	7
Vado Ancho	Terracería	5
Puerta de Golpe	Terracería	9
El Conte	Terracería	14
Chanrayo	Terracería	12
El Cimiento	Terracería	16
Albores	Terracería	20
Timiluya	Terracería	13
Tecuiz	Terracería	14
Escaleras	Terracería	16

El sistema vial suelo rural del Municipio está integrado por cuarenta y siete kilómetros lineales (47 km) de caminos asfaltados inter-vecinales y doscientos diez y siete (217 km) de terracería, un tal de doscientos sesenta y cuatro kilómetros de red vial rural (264 km).

El ancho de vía de mínimo en el ámbito rural será de 4m de ancho de rodadura.

**Artículo 57. Perfiles viales en el Suelo Rural.** Las dimensiones que deben tener los perfiles viales deben cumplir con los siguientes requerimientos geométricos mínimos:

- Ancho de carpeta de rodadura para paso de vehículos livianos y pesados: 3.00 metros
- Ancho de banquetas: 1.00 metros paralelo a la alineación
- Los lotes en esquina tendrán un ochavo no menor de 1.50 metros o un radio menor de 2.00 metros.
- El ochavo deberá realizarse en la edificación y en la acera.
- Rodadura para ciclo vía ancho mínimo 2.00 metros.

## SECCION II SISTEMA VIAL SUELO URBANO

**Artículo 58. Alineaciones Municipales en el Suelo Urbano.** Para definir la alineación municipal se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial realizara un diagnostico preliminar del perfil vial, cuando ya esté aprobado, tomará como base el Plan de Movilidad para el Municipio de San Agustín Acasaguastlán, El Progreso.
2. Determinar si el inmueble donde se va a realizar la intervención y los inmuebles colindantes están registrados como patrimonio cultural según el Instituto de Antropología e Historia (IDAEH); si el inmueble donde se realizará la intervención cumple con lo estimado por la Ley de Patrimonio Cultural y no está registrado en el IDAEH, se deberá consultar al ente rector si procede o no la intervención.
3. La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial contabilizará la cantidad de metros lineales de inmuebles con valor patrimonial cultural existentes en la cuadra donde se realizará la intervención
4. Si el 50% de metros lineales construidos en la cuadra o más corresponden a edificaciones con valor patrimonial cultural, deberá conservarse la alineación de los inmuebles patrimoniales.
5. Si menos del 50% de metros lineales construidos en la cuadra corresponden a edificaciones con valor patrimonial cultural deberá realizarse el análisis de la alineación del inmueble según la tipología de vías establecida en la clasificación del sistema vial del Plan de Movilidad.

**Artículo 59. Clasificación del Sistema Vial en el Suelo Urbano.** Las vías de uso público dentro del suelo urbano del municipio se clasifican dentro de las siguientes categorías:

**TIPO A- UR:** vías que tienen como función soportar alto flujo de vehículos livianos, transporte urbano/extraurbano y transporte pesado de servicios. Sus vías son en un solo sentido y dirección, su uso prioritario es comercial y de servicios, se encuentran las principales paradas de transporte extraurbano, tiene prohibición de estacionamientos sobre la vía pública.

**TIPO B-UR:** constituyen las vías que interconectan peatonalmente las áreas verdes y equipamiento turístico del municipio, son vías en un solo sentido y dirección, circulación de vehículos livianos y prohibición de estacionamientos, de uso prioritario peatonal.

**TIPO C-UR:** son las vías que tienen como principal función soportar vehículo liviano, integrar circuitos viales que cuentan con ciclo-vías conectando con vialidad rural, vías en un solo sentido y dirección con uso prioritario de bicicleta, con prohibición de estacionamientos en la vía pública.

**TIPO D-UR:** vías que tienen como principal función soportar el paso de vehículos livianos, en su mayoría es permitida la circulación en un solo sentido y dirección, con pocas excepciones de vías en doble sentido y dirección. Autorización permitida para estacionamiento según criterio de las alineaciones municipales y la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 60. Casos excepcionales de alineaciones en el Suelo Urbano.** En casos de alineaciones municipales excepcionales, la Dirección Municipal de Planificación por medio de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial deberá definir los perfiles a utilizar.

**Artículo 61. Perfiles viales en el Suelo Urbano.** Las dimensiones que deben tener los perfiles viales deben cumplir con los siguientes requerimientos geométricos mínimos:

- Ancho de carpeta de rodadura para paso de vehículos livianos y pesados: 3.50 metros
- Ancho de carpeta de rodadura para paso exclusivo de vehículos livianos: 3.00 metros
- Ancho de banquetas: 1.50 metros paralelo a la alineación
- Área de estacionamientos: 2.50 metros paralelo a la banqueta.
- En las esquinas de las manzanas deberá existir un ochavo no menor de 1.50 metros o un radio menor de 2.00 metros, de tal manera que cuando se construya una primera edificación se establezca el ochavo o cuando se demuela y construya de nuevo se establezca el ochavo.
- El ochavo deberá realizarse en la edificación y en la acera.

### TÍTULO III LICENCIAS MUNICIPALES

#### CAPITULO I LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO

**Artículo 62. Licencia de fraccionamiento.** La licencia de fraccionamiento es la autorización municipal que faculta al propietario de un inmueble a solicitar el fraccionamiento de un predio en el Registro General de la Propiedad. Todo fraccionamiento en suelo rural o suelo urbano dentro del Municipio debe ajustarse a las normas definidas en el presente reglamento, a sus normas complementarias o planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

Se incluyen en el concepto de fraccionamiento las particiones o desmembraciones para sí mismo o para terceras personas, así como el desarrollo de parcelamientos, urbanizaciones, condominios o cualquier otro tipo de desarrollo urbano o rural.

Las vías privadas y las vías públicas de todo tipo de desarrollo deberán ser urbanizadas a costa del propietario, con la respectiva introducción de servicios mínimos de agua potable, drenajes sanitarios y pluviales, energía eléctrica, servicios de telecomunicación, así como la pavimentación de dichas vías y sus aceras, quedando sujeto el interesado, en caso de incumplimiento, a la ejecución de las garantías y demás disposiciones contempladas en la ley, lo anterior, sin perjuicio de los que se disponga en los planes locales y parciales aprobados por el Concejo Municipal. Para el efecto, en adición a la licencia de fraccionamiento, deberá obtenerse la respectiva licencia de obra de urbanización, independientemente del régimen de propiedad que se pretenda constituir para los predios a fraccionar.

Las vías públicas que deban desarrollarse, así como las vías privadas deberán cumplir con las disposiciones técnicas que defina la Dirección Municipal de Planificación, sin perjuicio de las disposiciones particulares sobre la materia que puedan definir otras normativas municipales y los planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

No podrán autorizarse licencias de obra o licencias de uso del suelo en inmuebles que no hayan contado con la respectiva licencia de fraccionamiento si encontrándose vigente el presente reglamento no se solicitó la licencia de fraccionamiento o el fraccionamiento no cumplió con los parámetros normativos definidos en el presente reglamento, sus normas complementarias o los planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar las licencias fraccionamiento. La unificación de predios no requerirá de licencia o autorización municipal alguna.

**Artículo 63. Licencias de fraccionamiento en áreas sujetas planes locales y parciales de ordenamiento territorial.** Podrán otorgarse licencias de fraccionamiento en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un plan local o parcial de ordenamiento territorial, “sí y solo sí” tiene contador(es) de agua, conexión(es) domiciliar(es)

de alcantarillado y drenaje al sistema, aceras o banquetas. Y siempre que dicho fraccionamiento no implique actividad de urbanización ni apertura de nuevas vías o calles. Ambos extremos se harán constar por parte del propietario en declaración jurada que presente junto con la solicitud de fraccionamiento correspondiente. Sin embargo, una vez realizado el fraccionamiento, no podrán autorizarse ninguna clase de obras o usos del suelo sobre ninguno de los inmuebles fraccionados hasta que se elabore y apruebe el plan parcial por el Concejo Municipal.

Las solicitudes de licencia de fraccionamiento en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un plan local o parcial de ordenamiento territorial no podrán extenderse.

Toda licencia de fraccionamiento luego de aprobado el plan parcial de ordenamiento territorial deberá ajustarse a su disposiciones.

**Artículo 64. Vigencia de las licencias de fraccionamiento.** Las licencias de fraccionamiento tendrán una vigencia de seis meses. El interesado podrá solicitar prórrogas de la licencia de fraccionamiento hasta por un periodo igual. No se podrá autorizar la prórroga de una licencia de fraccionamiento si el Concejo Municipal ha definido una norma que no se encuentre acorde a la autorización otorgada, o si dentro del sector en la que se ubica el inmueble se ha iniciado un proceso de formulación de un plan parcial de ordenamiento territorial.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una nueva licencia y cumplir con la normativa vigente en ese momento.

**Artículo 65. Fraccionamiento de áreas de servicio público.** Las áreas de servicio público que se transfieran a favor de la Municipalidad deberán aceptarse por el Concejo Municipal, debiendo acompañarse en el expediente administrativo el plano del lote a fraccionarse con el objeto que se autorice el fraccionamiento del polígono respectivo.

## CAPÍTULO II LICENCIAS DE OBRAS

**Artículo 66. Licencia de Obra.** La Licencia de Obra es la autorización municipal que faculta la realización de una obra en un inmueble, entendiéndose como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, incluyendo cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características estructurales del inmueble. Se excluyen del requerimiento de licencia de obra todas aquellas obras de carácter ligero de conformidad con lo dispuesto en el siguiente artículo.

Las licencias de obra de demolición y de movimiento de tierras y excavaciones sólo podrán otorgarse si la edificación o estructura que se pretende edificar sea autorizable. En aquellos

casos en los que el interesado aún no conozca el proyecto de edificación o estructura a ejecutar, las referidas licencias únicamente podrán ser otorgadas si previamente el interesado suscribe una declaración jurada en la que reconoce que éstas no incluyen ni generan autorización municipal para futuras obras dentro del predio.

**Artículo 67. Obras de carácter ligero.** Se entenderán como obras leves aquellos trabajos de carácter liviano, incluyendo repellos y cernidos, arreglos al cielo raso, pintura, instalación de molduras o elementos decorativos, apertura de puertas peatonales, portones en viviendas unifamiliares y ventanas, instalación rejas y balcones, reparaciones de techo, instalaciones de mobiliario dentro del inmueble.

**Artículo 68. Legitimación para la obtención de una licencia de obra.** Las licencias de obra podrán solicitarse por el propietario o poseedor legítimo de un inmueble, así como aquellos usuarios que se encuentren debidamente facultados para poder gestionar las autorizaciones en la Municipalidad por los propietarios o poseedores legítimos. Las respectivas calidades deberán acreditarse con los documentos legales que la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial defina.

**Artículo 69. Autorización de usos del suelo y fraccionamientos.** La emisión de la licencia de obra estará sujeta a que los fraccionamientos que se busquen desarrollar y el uso del suelo al que se pretenda dedicar el inmueble sean autorizable según lo contemplado en el presente reglamento, sus normas complementarias o sus planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

**Artículo 70. Condiciones para la emisión de la licencia de obra.** Toda licencia de obra implica que el interesado acepte los condicionantes que la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial defina al momento de otorgar la licencia.

Las condiciones pueden abarcar los siguientes aspectos:

- a. Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento, sus normas complementarias o sus planes locales y parciales de ordenamiento territorial.
- b. Aquellas condiciones cuyo fin sea minimizar la incidencia negativa sobre el entorno que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a vecinos y transeúntes o al ambiente.
- c. Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar que los daños que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a las áreas de servicio público.
- d. Aquellas condiciones que se definan en las autorizaciones de otras dependencias del Estado.

**Artículo 71. Tipos de Licencias de obra.** La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial podrá autorizar los siguientes tipos de licencias de obra:

- a. Licencia de obra de demolición: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la demolición parcial o total de edificaciones o estructuras existentes.
- b. Licencia de obra de movimientos de tierra y excavaciones: Es la licencia por medio de la cual se autorizan movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones.
- c. Licencia 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 servicios públicos que correspondan. También se requerirá licencia de obra de urbanización para los casos en que se modifique o amplíe un área previamente urbanizada.

- d. Licencia de obra de construcción menor: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones de hasta cien metros cuadrados.
- e. Licencia de obra de construcción mayor: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones mayores de cien metros cuadrados.
- f. Licencia de obra de estructura. Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras para estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones.

Si el movimiento de tierra, la excavación o la demolición conlleva la realización de una construcción, deberá solicitarse la licencia de obra de construcción correspondiente previa o conjuntamente con la solicitud de esta licencia. Las licencias de obra de demolición y de movimiento de tierras y excavaciones sólo podrán otorgarse si la edificación o estructura que se pretende construir sea autorizable. Si la urbanización conlleva un fraccionamiento, división o partición de fincas, deberá solicitarse conjuntamente la licencia de fraccionamiento. La licencia de obra está supeditada a que el uso del suelo sea autorizable. La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar cada una de las licencias de obra expuestas con anterioridad.

**Artículo 72. Obras fuera de la superficie del predio.** Es prohibido realizar obras que se ubiquen en o vuelen sobre predios de terceros o bienes públicos de uso común o no común, así como aquellas que se localicen en áreas de servicio público.

**Artículo 73. Vigencia de las licencias de obra.** Las licencias de obra estarán vigentes por los plazos siguientes:

- a. Las licencias de obra de demolición por seis meses.
- b. Las licencias de obra de movimientos de tierra y excavaciones por seis meses.
- c. Las licencias de obra de urbanización por un año.
- d. Las licencias de obra de construcción menor por seis meses.
- e. Las licencias de obra de construcción mayor por un año.

El interesado, de acuerdo a la complejidad o magnitud de la obra, podrá solicitar un plazo de vigencia mayor a los anteriormente expuestos al momento de solicitar la licencia, lo cual deberá resolver la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, el interesado podrá solicitar al Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial prórrogas de una licencia de obra hasta por periodos iguales, cancelando las tasas administrativas correspondientes. No se podrá autorizar la prórroga de una licencia de obra si el Concejo Municipal ha definido una norma que no se encuentre acorde a la autorización otorgada, o si dentro del sector en la que se ubica el inmueble se ha iniciado un proceso de formulación de un plan parcial de ordenamiento territorial.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una nueva licencia y cumplir con la normativa vigente en ese momento.

**Artículo 74. De la constancia de obra conforme.** Una vez concluida la obra el interesado deberá solicitar al Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial 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. Sólo con la conformidad de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial podrá extenderse una constancia de obra conforme.

Una vez extendida la constancia de obra conforme se podrá emitir la licencia de uso del suelo.

**Artículo 75. Licencias de obra en áreas sujetas planes locales y parciales de ordenamiento territorial.** Las solicitudes de licencia de obra en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un plan parcial de ordenamiento territorial no podrán extenderse hasta que se elabore y apruebe el plan parcial por el Concejo Municipal.

Toda licencia de obra luego de aprobado el plan local o parcial de ordenamiento territorial deberá ajustarse a su disposiciones.

### **CAPÍTULO III LICENCIAS DE USOS DEL SUELO**

**Artículo 76. Licencia de uso del suelo.** La licencia de uso del suelo es la autorización municipal para la realización de los usos o actividades a llevar a cabo en un inmueble o en determinada superficie del mismo de conformidad con los usos del suelo autorizados en este reglamento, sus normas complementarias y los planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

Para el efecto, se entenderá como uso del suelo la actividad que se lleve a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble o en parte de la superficie de éste, independientemente de que el uso del suelo implique ocupación humana.

Todo interesado que pretenda cambiar el uso del suelo al que está dedicado el mismo o en el que se pretenda ampliar las superficies del inmueble dedicadas a un mismo uso, deberá previamente obtener una licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo podrá emitirse para uno o más usos del suelo, para parte de superficies del inmueble o para todo el inmueble, pudiendo extenderse en una sola licencia o varias licencias de uso del suelo independientes para cada uso del suelo.

Queda prohibido realizar en un inmueble cambios en el uso del suelo o ampliaciones de superficies del mismo uso del suelo sin la debida autorización municipal.

**Artículo 77. Casos que constituyen cambio de uso del suelo o ampliación de la superficie dedicada a un uso del suelo determinado.** Para la correcta aplicación del presente reglamento, los siguientes casos se entenderán como cambios de uso del suelo o ampliación

de la superficie de uso del suelo, para los cuales se debe previamente obtener licencia de uso de suelo, sin ser excluyentes entre sí:

- a. Obras nuevas: Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para los distintos usos del suelo que se pretenda realizar en una obra nueva. Para el efecto se considerará obra nueva, aquella que ocupe un inmueble en el que no existe edificación o estructura alguna, ya sea que éstas nunca hayan existido o que habiendo existido se hayan demolido en su totalidad.
- b. Ampliaciones a un inmueble, una edificación o una estructura existente: Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para un inmueble existente que sufra obras de ampliación, ya sea que derivado de la obra de ampliación se pretenda cambiar el uso del suelo en su totalidad o solamente para el área ampliada, y siempre que se pretenda destinar las superficies ampliadas a uno o más usos del suelo primarios.
- c. Superficies que cambien de uso: Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para la totalidad o parte de un inmueble existente al que se le pretenda cambiar el o los usos del suelo existentes.

Por tanto, la realización de remodelaciones en inmuebles existentes que no impliquen ampliaciones ni cambios de uso del suelo, no requieren de la emisión de una licencia de uso del suelo. No obstante, acorde a las características de la remodelación, podrá requerirse la respectiva licencia de obra.

**Artículo 78. Dictamen establecimiento abierto al público.** Todo interesado que pretenda localizar o permitir la localización en el mismo de un establecimiento abierto al público, deberá obtener un dictamen favorable de establecimiento abierto al público por parte de la Municipalidad de San Agustín Acasaguastlán.

La emisión del dictamen de establecimiento abierto al público estará sujeta a que el uso del suelo correspondiente sea autorizable. El dictamen de establecimiento abierto al público tendrá validez mientras no concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Que el establecimiento abierto al público se amplíe y previamente no se solicite autorización municipal para las ampliaciones.
- b. Que el establecimiento abierto al público cambie el giro de negocio a la que se dedica.
- c. Que el establecimiento abierto al público cambie de propietario.
- d. Que el establecimiento abierto al público cambie de nombre comercial.
- e. Que el establecimiento abierto al público cierre definitivamente, o deje de operar por más de seis meses.
- f. Que se incumpla con las condiciones o prohibiciones que se hayan determinado al momento de su emisión.
- g. Cuando corresponda, que pierda vigencia la licencia de uso del suelo del inmueble y no se solicite su renovación.

Una vez un dictamen favorable de establecimiento abierto al público cese de tener vigencia, será obligatorio contar con un nuevo dictamen de establecimiento abierto al público para el inmueble o parte del mismo.

**Artículo 79. Condiciones para la emisión de licencias de uso del suelo y dictámenes de localización de establecimiento abierto al público.** Para la emisión de las licencias de uso

del suelo y de dictámenes favorables de establecimiento abierto al público, se establecen las siguientes condiciones:

- a. Realizar en o dentro del inmueble únicamente actividades para las cuales fue emitida la respectiva licencia de uso del suelo y/o el dictamen de establecimiento abierto al público.
- b. No realizar personalmente ni permitir que se realicen actividades con incidencia negativa sobre el entorno a las que hace referencia el siguiente artículo.
- c. Cumplir con las condiciones especiales o prohibiciones que se hayan determinado en la autorización respectiva.
- d. Tomar todas aquellas medidas tendientes a evitar conflictos viales sobre la vía de uso público, derivados de la demanda sobre el uso del suelo en el inmueble.

El incumplimiento de las condiciones antes mencionadas dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en el presente reglamento.

**Artículo 80. Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno.** Se prohíbe realizar en inmuebles actividades que incidan negativamente sobre el entorno, entendiéndose como tal a los inmuebles vecinos o al espacio vial. Dicha prohibición es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido o no una licencia de uso del suelo, un dictamen favorable de establecimiento abierto al público. La prohibición contemplada en este artículo comprende los siguientes aspectos:

- a. La generación directa o indirecta de ruido, vibraciones o trepidaciones sustanciales, continuos o recurrentes, o que sobrepasen los niveles máximos establecidos en la normativa municipal o nacional, o aquellas que se hayan definido en las autorizaciones municipales.
- b. La promoción de productos, servicios, marcas o establecimientos a través de aparatos reproductores de la voz y el sonido cuando estos sean perceptibles sustancialmente desde el exterior del inmueble.
- c. La generación directa o indirecta de polvo, humo, malos olores o corrientes de aire generadas de forma artificial o mecánica, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes.
- d. La descarga de fluidos, gases o materias de cualquier consistencia hacia el entorno o hacia el subsuelo, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes o se encuentren por encima de los niveles máximos permitidos por la ley o la normativa municipal.
- e. El manejo o disposición inadecuada de desechos sólidos.
- f. La colocación, exhibición o venta de productos en el espacio público, salvo se tenga autorización expresa de la Municipalidad para el efecto.
- g. La tolerancia o colaboración dentro de los inmuebles o establecimientos abiertos al público, con actividades ilegales o que no cuenten con las autorizaciones requeridas por la ley o la normativa municipal.
- h. La generación directa o indirecta de afluencia vehicular motorizada que obstaculice la libre circulación de personas, o que deteriore o afecte el espacio público y mobiliario urbano del sector.

Se entenderá como una actividad directa aquella realizada por el propietario del inmueble, el ocupante, poseedor o arrendatario del mismo, el propietario del establecimiento abierto al público o el personal, empleados, funcionarios, asociados o trabajadores de alguno de ellos.

Como actividad indirecta se entenderá como aquella realizada por los usuarios del inmueble. En ambos casos, la actividad incluye aquellas generadas por las personas mismas, así como por medio de la operación o utilización de máquinas, aparatos, artefactos, instrumentos, herramientas, utensilios, elementos constructivos, instalaciones u otros objetos.

La prohibición contemplada en este artículo es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido una licencia de uso del suelo o un dictamen favorable de establecimiento abierto al público. Toda persona que genere actividades dentro de su inmueble que puedan causar un daño o impacto negativo sobre su entorno tiene la obligación de realizar las obras y acciones que le permitan minimizar el daño o impacto negativo. En los casos que no puedan minimizarse el daño o impacto negativo debe cesar toda actividad que este motivando el daño sobre el entorno.

El Juzgado de Asuntos Municipales velará por el cumplimiento del presente artículo y su incumplimiento tendrá como consecuencia la imposición de sanciones de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y el Código Municipal. El Juzgado de Asuntos Municipales podrá ordenar el cierre de los establecimientos abiertos al público que infrinjan lo establecido en el presente artículo y las condiciones especiales que se hayan impuesto en la licencia de uso de suelo o en el dictamen de establecimiento abierto al público.

Aquellos inmuebles que no hayan tenido autorización municipal para la operación de sus actividades, y que por motivo de la inobservancia del presente artículo se haya ordenado el cierre del establecimiento abierto al público, para poder continuar con sus operaciones deberá solicitar las licencias correspondientes, debiendo sujetarse su autorización a lo establecido por el presente reglamento y las normas vigentes al momento de su solicitud.

**Artículo 81. Uso del suelo provisional de permanencia temporal.** La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial podrá autorizar la realización de usos del suelo cuya temporalidad no exceda de un año calendario luego de la emisión de la misma. Para el efecto, deberá autorizar el plazo específico, pudiendo establecer otras condiciones que el caso en particular amerite y eximir del cumplimiento de otros requisitos municipales ligados al otorgamiento de la licencia acorde a la naturaleza del proyecto.

El interesado estará obligado a cesar de realizar el uso del suelo al vencer el plazo establecido en la licencia de uso del suelo con condición de temporalidad. En caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes contenidas en el presente reglamento.

El plazo de uso del suelo provisional de permanencia temporal no podrá prorrogarse por encima del plazo máximo establecido. En caso el interesado requiera una permanencia mayor, deberá solicitar la licencia de uso del suelo ordinaria que corresponda.

**Artículo 82. Vigencia de la licencia de uso del suelo.** La licencia de uso del suelo tendrán las siguientes vigencias:

- a. Para uso del suelo residencial: por un plazo indefinido.
- b. Para usos del suelo ordinarios: la primera vez que se otorgue tendrá un plazo de dos años, la cual se podrá renovar por un plazo indefinido.
- c. Para usos del suelo condicionados: por el plazo que se defina por la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial, la cual se podrá renovar por plazos iguales al originalmente establecido.
- d. Para usos del suelo rurales: por un plazo un indefinido, salvo la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial haya otorgado la autorización por un plazo definido, y en dicho caso su renovación se ajustará a lo que defina el Departamento.

La licencia de uso del suelo perderá su vigencia en los siguientes supuestos:

- a. Que se amplíen las superficies del inmueble para el cual fue otorgada la licencia de uso del suelo y previamente no se solicite autorización municipal para las ampliaciones.
- b. Que se cambie el uso del suelo para el cual fue emitida la licencia.
- c. Que se incumpla con las condiciones o prohibiciones que se hayan determinado al momento de su emisión.
- d. En los casos que corresponda, cuando no se solicite la renovación de la licencia dentro del transcurso de un año de vencida la licencia de uso del suelo.

Una vez una licencia de uso del suelo cese de tener vigencia, será obligatorio solicitar de nuevo la licencia de uso para el inmueble en cuestión. En aquellos casos que el inmueble tenga una licencia de uso del suelo vigente para el uso del suelo solicitado en el dictamen de establecimiento abierto público, sólo deberá tramitarse el dictamen de establecimiento abierto público, sin perjuicio de las condiciones especiales que puedan imponerse al momento de su otorgamiento.

**Artículo 83. Legitimación para la obtención de una licencia de uso del suelo.** Las licencias de usos del suelo y los dictámenes de establecimiento abierto al público podrán solicitarse por el propietario o poseedor legítimo de un inmueble, así como aquellos usuarios que se encuentren debidamente facultados para poder gestionar las autorizaciones por los propietarios o poseedores legítimos. Las respectivas calidades deberán acreditarse con los documentos legales que la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial defina.

La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar las licencias de uso del suelo y los dictámenes de establecimientos abiertos al público.

#### **CAPITULO IV PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo 84. Revisión de expedientes.** La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial recibirá toda solicitud para la gestión de servicios administrativos en materia de ordenamiento territorial. Recibida la solicitud, revisará que se adjunten todos los documentos requeridos. En caso hiciere falta algún documento, resolverá informando al interesado la falta de cumplimiento de los requisitos necesarios para formular la petición.

Estando la documentación y la información completa y en el nivel de detalle requerido, se procederá a evaluar el proyecto, propuesta de proyecto o caso en particular, con el objeto de determinar si se cumple con los parámetros normativos, con lo contenido en otras normas municipales en materia de ordenamiento territorial y con otros requisitos de ley, y definirá cuáles serían los procedimientos aplicables para autorizar la solicitud.

En aquellos casos en que se determine que la solicitud no es aprobable porque las condiciones del proyecto o propuesta de proyecto no estén dentro de los rangos establecidos en los parámetros normativos contenidos en este reglamento o porque a criterio de esta dependencia lo contenido en el marco jurídico aplicable no fuese subsanable sin cambios sustanciales a la propuesta, resolverá denegando la solicitud.

Una vez denegada una solicitud, cualquier otra solicitud de servicio administrativo para el mismo inmueble se considerará un caso distinto y generará un expediente independiente, diferente y desvinculado de cualquier solicitud anterior, y le aplicarán las normas que se encuentren vigentes al momento de ingresar la nueva solicitud.

**Artículo 85. Procedimiento con resolución de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial.** Es el procedimiento por medio del cual la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial deberá emitir el informe, la licencia, el dictamen o la autorización solicitada, una vez verifique que el parámetro de proyecto se encuentra dentro de la escala de los parámetros normativos y se cumplen los requisitos correspondientes.

**Artículo 86. Procedimiento con resolución de la Dirección Municipal de Planificación.** Es el procedimiento por medio del cual con base en el análisis efectuado y a la resolución emitida por la Dirección Municipal de Planificación, la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial da cumplimiento a lo resuelto extendiendo o no la licencia municipal correspondiente. Para el efecto la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial enviará los casos al Dirección Municipal de Planificación habiendo verificado que el proyecto está sujeto a la aprobación de dicho órgano y que los mismos cumplen con los dictámenes técnicos y legales de conformidad con el presente reglamento.

Si la Dirección Municipal de Planificación lo estima conveniente podrá consultar a los Consejo Comunitarios de Desarrollo (Cocodes), asociación de vecinos del sector o a los comités de vecinos organizados con el objeto de evaluar adecuadamente la licencia a otorgarse. A su vez, podrá solicitar dictamen técnico de otras unidades municipales y estatales previo a resolver la solicitud. El presente procedimiento será aplicable siempre que en el presente reglamento se disponga que la Dirección Municipal de Planificación tenga que resolver o dictaminar dentro de una solicitud.

## TÍTULO IV HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

### CAPITULO I PLANES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 87. Planes Locales de Ordenamiento Territorial.** Los planes locales son instrumentos de planificación y gestión de determinadas áreas del territorio municipal, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y crecimiento urbano definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 88. Objetivos de los Planes Locales.** Los Planes locales de ordenamiento territorial tendrán los siguientes objetivos:

- a. Implementar con un grado de detalle más específico, en un área del territorio, las normas, las directrices, los principios y los objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de la circunscripción de un Plan Local de Ordenamiento Territorial pueden existir una o más categorías de uso de suelo, definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial municipal, atendiendo las características propias de una escala territorial menor.
- b. Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en el POT.
- c. Articular las regulaciones contempladas en el POT con las necesidades de la población de las áreas específicas a trabajar, a través de una adecuada participación ciudadana, de manera de concretar en propuestas integrales, proyectos, fuentes de financiamiento, etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
- d. Mejorar el aspecto urbanístico y la imagen urbana de un sector en particular.
- e. Establecer las condiciones y reglas específicas, entre particulares y la municipalidad, para la implementación de las herramientas de gestión del territorio que cada Plan Local de Ordenamiento Territorial identifique como mecanismo de gestión.

**Artículo 89. Tipos de Planes Locales.** Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial pueden ser de los siguientes tipos:

- a. **Planes Locales de Conservación:** Son aquellos que se definen en sectores urbanos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico.
- b. **Planes Locales de Consolidación o Desarrollo:** Son aquellos que se definen en sectores urbanos que tienen una tendencia a un desarrollo definido y estable, sin embargo, se quieren implementar normas específicas que permitan un mejor desarrollo del territorio.
- c. **Planes Locales de Renovación:** Son aquellos que se definen en sectores del municipio deteriorados o en conflicto funcional, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.
- d. **Planes Locales de Revitalización Urbana.** Son aquellos que se definen en sectores urbanos en donde se desea mantener el uso predominante, estableciendo nuevos parámetros de fraccionamiento y de construcción, remodelación y demolición de obra.

**Artículo 90. Procedimientos para la formulación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.** Los Planes Locales pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, como parte del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de San Agustín Acasaguastlán, o por solicitud de los vecinos interesados en una determinada área del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de la ciudadanía que habita, usa o tiene el dominio sobre la propiedad inmobiliaria dentro de la circunscripción del Plan Local de Ordenamiento Territorial. Todas las propuestas deberán atender las directrices, normas y lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de San Agustín Acasaguastlán. La participación ciudadana podrá ser individual o en grupos, debiéndose conformar un ente representativo de los diferentes intereses para dar seguimiento. El Plan Local de Ordenamiento Territorial definirá los mecanismos de seguimiento e interacción con la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial.

## **CAPITULO II PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 91. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes locales o planes de ordenamiento territorial municipal, para áreas determinadas de un mismo tipo de suelo, y que deben ser preparados por el interesado para cumplir con determinados requerimientos o formulados por la autoridad municipal de manera participativa.

El Concejo Municipal podrá emitir acuerdos específicos para concretar todo lo relacionado con la formulación de los planes parciales de ordenamiento territorial. En todo caso, el Concejo Municipal deberá aprobar los planes parciales de ordenamiento territorial con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

La elaboración de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente Plan o las normas pertinentes que emita el Concejo Municipal. Una vez aprobados, los planes parciales tendrán una duración indefinida hasta que sean sustituidos por otros, salvo lo dispuesto en la reglamentación específica de la materia.

**Artículo 92. Objetivos de los Planes Parciales.** Los planes Parciales de Ordenamiento Territorial tendrán por objetivo los siguientes:

- a. Implementar con un grado de detalle más específico, en un área del territorio, las normas, las directrices, los principios y los objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de la circunscripción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial pueden existir una o más categorías de uso de suelo, definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial municipal, atendiendo las características propias de una escala territorial menor.
- b. Definir los parámetros de fraccionamiento, construcción de obra y usos del suelo, incluyendo el aprovechamiento de los inmuebles, la creación de espacio público, la

calidad del entorno, las modalidades de expansión urbana y garantizar la distribución justa de las cargas y beneficios.

- c. Definir la nueva red de movilidad de tal manera que se integre a la red existente de movilidad del municipio, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de gestión del territorio.

**Artículo 93. Tipos de Planes Parciales.** Los planes parciales se dividen en dos tipos: el Plan Parcial para cada categoría de uso y los planes parciales que en una misma escala menor de intervención consideran más de una categoría de uso.

No se podrán extender licencias de obra, desmembraciones y uso del suelo sin previamente haberse aprobado el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el área delimitada.

Planes parciales que integran dos o más categorías de uso del suelo: podrán desarrollarse en áreas determinadas de expansión urbana u otras que integren centros poblados rurales con su entorno inmediato.

**Artículo 94. Contenidos de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.** Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial como mínimo deberán definir:

- a. Parámetros normativos relacionados con la desmembración (Superficies de lotes, frentes de predio)
- b. Parámetros normativos relacionados con la construcción (índice de edificabilidad, construcción, altura, índice de ocupación, áreas permeables)
- c. Delimitación y designación de áreas de servicio público (Parques, equipamientos urbanos, superficies dedicadas al espacio vial)
- d. Red vial y nomenclatura
- e. Usos del suelo autorizables, prohibidos y/o condicionados.
- f. En los casos que sea aplicable, el reajuste de tierras establecido por los propietarios para un mejor aprovechamiento del suelo urbano.
- g. Las unidades de actuación urbanística que conformarán al Plan parcial de Ordenamiento Territorial y el diseño particular de cada una de ellas.
- h. En los casos que sea aplicable, la evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución.
- i. Un instrumento de gestión y participación ciudadana.

**Artículo 95. Procedimientos para la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.** Los Planes Parciales pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, porque estén contemplados en el POT o por solicitud de los vecinos interesados en un determinado sector del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de los propietarios de los inmuebles ubicados dentro del área delimitada por el plan parcial, así como representantes de la sociedad civil, siempre y cuando se vea afectada por las intervenciones del plan parcial. Se deberá conformar un Comité de Seguimiento según las necesidades específicas, en todos los casos, la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial formará parte de este comité y será la encargada de programar y definir la forma de trabajo a seguir.

### CAPITULO III PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 96. Programas de Ordenamiento Territorial.** Es una intervención específica de ordenamiento territorial cuyo fin es conformar una imagen paisajística determinada en un sector, sitio o lugar dentro de la circunscripción de un plan local o de un plan parcial de ordenamiento territorial. Todos los Programas de Ordenamiento Territorial considerarán una integración entre la planificación física, socioeconómica y ambiental.

**Artículo 97. Objetivos de los Programas de Ordenamiento Territorial.** Los Programas de Ordenamiento Territorial tendrán como objetivo los siguientes:

- a. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera del área de acción del programa, la que se definirá según la intervención a realizar.
- b. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos.
- c. Generar áreas públicas de calidad para los vecinos.
- d. Promover el adecuado uso de suelo según el área que se intervenga.

**Artículo 98. Procedimientos para la formulación de un Programa de Ordenamiento Territorial.** Los Programas de Ordenamiento Territorial pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, porque estén contemplados en el POT o por solicitud de los vecinos interesados en un determinado sector del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de los propietarios y arrendatarios de los inmuebles afectados por el plan, así como de grupos o asociaciones relacionadas directamente con el uso del área, los cuales deberán ajustarse a las condiciones del Plan de Ordenamiento Territorial conformar un Comité de Seguimiento; quienes de forma conjunta con la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial programarán y definirán la forma de trabajo a seguir.

La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial, realizara las reuniones y talleres necesarios, para trabajar las propuestas técnicas de forma participativa, en prospectiva y tomando en cuenta los criterios contemplados en el presente reglamento. Una vez acordado la propuesta de diseño, se deberá trabajar y presentar los siguientes instrumentos:

- a. Proyecto urbano/arquitectónico
- b. Presupuesto
- c. Cronograma de ejecución
- d. Propuesta de financiamiento
- e. Manual de gestión y participación ciudadana

Estos instrumentos deberán ser aprobados por la Mesa de Ordenamiento Territorial, el Comude y posteriormente presentado al Concejo Municipal, quienes darán la aprobación definitiva previo a la gestión para su ejecución.

## CAPITULO IV AREAS DE SERVICIO PÚBLICO

**Artículo 99. Designación de las áreas de servicio público.** Las áreas de servicio público, serán designadas como tales de la siguiente manera:

- Por lo dispuesto en el presente Plan y sus anexos.
- A través de la aprobación de Planes Locales y Parciales de Ordenamiento Territorial.
- Por el Concejo Municipal, a solicitud de las unidades y entidades municipales, el cual deberá contar con la opinión técnica de las unidades municipales encargadas de la gestión del tipo de área de servicio público y de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial.
- Una vez designadas las áreas de servicio público se designara su función y aplicarán sobre estas las normas para su aprovechamiento.

**Artículo 100. Superficies de reserva municipal.** Todas aquellas superficies de los inmuebles en las cuales se designen áreas de servicio público constituyen superficies de reserva municipal. Como tales, estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

Las superficies que sean designadas como áreas de servicio público deben ser desmembradas en su totalidad de los predios afectos y adscritas a nombre de la municipalidad. Las superficies de reserva municipal no podrán sufrir ningún tipo de fraccionamiento, salvo fuere expresamente autorizado por el Concejo Municipal, previo dictamen de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial...

En las superficies de reserva municipal sólo podrán llevarse a cabo las obras que correspondan al servicio público para el que fueron designadas y aquellas permitidas para su aprovechamiento temporal y que correspondan al uso de suelo designado en el presente plan. Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

- a. Integración por cesión urbanística obligatoria.** Procede en aquellos casos que según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes parciales de ordenamiento territorial corresponde la cesión obligatoria de áreas de servicio público a favor de la Municipalidad. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en los porcentajes definidos.
- b. Integración por adquisición directa:** Para los casos no considerados en el inciso anterior, las superficies delimitadas y designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno o más de los siguientes mecanismos:
- c. Por cesión voluntaria:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntariamente, de manera gratuita u onerosa, la superficie de reserva municipal.
- d. Por los instrumentos de gestión territorial:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario de la superficie de reserva municipal cede voluntariamente a la Municipalidad a cambio de los beneficios contemplados en los instrumentos de gestión territorial que defina el Concejo Municipal.
- e. Por acuerdo voluntario entre las partes:** Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor de la superficie de reserva municipal.

- f. **Permuta por bienes inmuebles:** Constituyen aquellos casos en que los propietarios y la Municipalidad intercambian voluntariamente bienes inmuebles, cumpliendo con las normativas generales de compras y contrataciones del Estado y quede demostrado que la permuta beneficia a los objetivos del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 101. Registro de las áreas de servicio público municipales.** Las áreas de servicio público deberán registrarse en el Registro General de la Propiedad conforme a lo establecido en la Ley de Bienes del Estado. (En esta ley se establece la propiedad se registra a nombre de la nación y luego se adscribe a la municipalidad). La Municipalidad podrá dar en usufructo las áreas de servicio público siempre que el usufructuario las habilite para la finalidad para la cual fueron concebidas y se tenga un beneficio de uso público.

## **CAPITULO V NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 102. Incentivos de ordenamiento territorial.** El Concejo Municipal, a solicitud de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial, podrá establecer un régimen de incentivos mediante acuerdo municipal, que permita un mayor aprovechamiento del suelo urbano, debiendo observarse el principio de justa distribución de cargas y beneficios, y podrán ser aplicados por medio de los planes locales y planes parciales de ordenamiento territorial.

**Artículo 103. Transferencia de Edificabilidad por Compensación.** El Concejo Municipal, establecerá un régimen de transferencia de edificabilidad por compensación dentro del municipio de San Agustín Acasaguastlán. Todo lo relativo a la transferencia de edificabilidad por compensación, se regirá por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, según se disponga en planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

## TÍTULO V RÉGIMEN DE SANCIONES

### CAPÍTULO I SANCIONES

**Artículo 104. Responsabilidad.** La responsabilidad por las faltas e infracciones municipales corresponderá a las siguientes personas:

- a. Por las faltas o infracciones relacionadas con las desmembraciones, al propietario del inmueble.
- b. Por las faltas o infracciones relacionadas en la realización de construcciones y estructuras, serán responsables ante la municipalidad, la persona jurídica o individual que haya solicitado la licencia que haya cometido la infracción, los planificadores y ejecutores de obra. En todo caso, el propietario o representante legal será el corresponsable solidario.
- c. Por las faltas o infracciones relacionadas con el uso del suelo, al propietario, usufructuario, poseedor, arrendatario o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble dentro del cual se haya cometido la falta e infracción siempre que hayan participado en la comisión de la misma. En todo caso el propietario del inmueble será el corresponsable solidario de la falta cometida.

**Artículo 105. Sanciones.** Las sanciones, de conformidad con la naturaleza y gravedad de las faltas e infracciones serán de los siguientes tipos:

- a. Por faltas e infracciones en la desmembración de inmuebles:
  - Multas.
- b. Por faltas e infracciones en la realización de obras:
  - Multas.
  - Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
  - Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.
- c. Por faltas e infracciones en el uso del suelo o en la localización de establecimientos de uso público:
  - Multas.
  - Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
  - Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.
  - Cierre provisional del establecimiento, concurrente con suspensión temporal de la licencia de uso del suelo.
  - Cierre provisional del establecimiento, concurrente con cancelación de la licencia de uso del suelo.
  - Cierre definitivo del establecimiento, si la cancelación de la licencia queda firme después de que el interesado haya interpuesto recursos o amparos a la misma.

El Juez de Asuntos Municipales podrá aplicar cualquiera de las sanciones anteriormente descritas atendiendo a la naturaleza o gravedad de la falta e infracción, incluso de disponer de dos o más de ellas, de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

La cancelación de las licencias municipales procederá siempre que se hayan emitido con anterioridad.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones anteriores son independientes de las responsabilidades de cualquier otro orden que apliquen para el caso concreto.

**Artículo 106. Suspensión temporal de obra.** La suspensión temporal de obra procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.
- c. Cuando el responsable no cuente con licencia de obra vigente, o no haya obtenido la licencia correspondiente en el plazo establecido.
- d. La suspensión temporal de obra conlleva la suspensión de la licencia de obra. La suspensión temporal de obra será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, y estará vigente hasta que se subsane aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, y se hayan cancelado las multas en los casos que se hayan aplicado.

**Artículo 107. Demolición total o parcial.** La demolición total o parcial procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta e infracción cometida produzca un daño irreparable en los bienes o servicios públicos, bienes de vecinos o un peligro evidente para la seguridad de los transeúntes, ocupantes, usuarios o a los habitantes vecinos, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando la obra no cumpla ni pueda cumplir con lo que la normativa vigente establece a ese respecto.
- c. Cuando se construya fuera de la alineación municipal definida.
- d. Cuando la construcción no cumpla con las normas de seguridad estructural NRS vigentes.
- e. En los casos fortuitos y los de fuerza mayor, cuando la CONRED emita un dictamen específico.
- f. En los casos anteriormente descritos, el Juzgado de Asuntos Municipales determinará si procede la cancelación de la licencia de obra, de acuerdo a la gravedad de la falta cometida.
- g. La demolición sólo aplicará a aquella parte de la edificación o estructura donde se genera la falta e infracción.

**Artículo 108. Cierre provisional del establecimiento por uso no conforme al uso de suelo autorizado.** El cierre provisional de un establecimiento conlleva la prohibición del funcionamiento o realización de actividades, cuando el establecimiento no tenga la

autorización o no cumpla con lo autorizado en la licencia de uso de suelo, procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan suspendido aquellas actividades o usos del suelo que fueron multados, o no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.
- c. Cuando el responsable no cuente con licencia de uso del suelo vigente. El cierre provisional del establecimiento conlleva la suspensión de la licencia de uso del suelo.

El cierre provisional del establecimiento será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales que no podrá ser mayor a seis meses y estará vigente hasta que se subsanen aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, y se hayan cancelado las multas en los casos que se impusieron.

Si transcurrido dicho plazo no se han subsanado tales hechos acciones u omisiones, el cierre tendrá carácter definitivo y en consecuencia quedará prohibido de forma permanente lo concerniente a la desmembración, la construcción de la obra o el uso de suelo, según corresponda.

**Artículo 109. Monto de las multas y otras sanciones a aplicar, según el tipo de infracción.** Procede la aplicación de la sanción de multa u otro tipo de infracción, por las siguientes infracciones:

No.	Infracción	Sanción		
		Licencias de demolición y movimiento de tierra	Licencia de obra menor y mayor	Licencias especiales, urbanizaciones y estructuras
1	Iniciar cualquier trabajo de tala de árboles, movimiento de tierras, construcción en general, urbanizaciones, cambio de uso, ampliación, demolición, excavación, perforaciones, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión o vallas publicitarias, tendidos de tuberías y/o líneas para la conducción de cualquier clase de fluidos o señales, energía eléctrica, así como cualquier trabajo que modifique el ambiente en los terrenos o vías públicas, sin licencia correspondiente.	0.5 Salarios Mínimos	0.50 Salario Mínimo	2 Salarios mínimos
2	Construir fuera de la alineación definida por el presente reglamento o la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial...	No aplica	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 3 Salarios Mínimos	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 8 Salarios Mínimos

			Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición	Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición
3	El consignar por parte del propietario y/o profesional datos que no corresponden, en los formularios, planos o documentación presentada.	1 Salario Mínimo	1 Salario Mínimo	5 Salarios Mínimos
4	Negar el ingreso a una obra durante las horas hábiles a supervisores municipales debidamente identificados y obstaculizar su labor.	0.50 Salario Mínimo	0.50 Salario Mínimo	3 Salarios Mínimos
5	No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, el Reglamento y las ordenanzas municipales e instituciones que aplican.	Suspensión de la obra 2 Salarios mínimos	Suspensión de la obra 2 Salarios mínimos	Suspensión de la obra 5 Salarios mínimos
6	En cualquiera de los dos siguientes casos: no tener a disposición en la obra, la licencia de obra otorgada y no mostrar la licencia correspondiente a los supervisores de la municipalidad.	0.5 Salario mínimo	0.5 Salario mínimo	3 Salarios mínimos
7	No exhibir públicamente el número de licencia de obra otorgada.	0.5 Salario mínimo	0.5 Salario mínimo	3 Salarios mínimos
8	En cualquiera de los siguientes casos: No acatar la orden de suspensión de trabajos y violar el sello de paralización de obra.	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimo	5 Salarios mínimo
9	El ocupar una edificación para usos o fines diferentes al declarado en la solicitud de licencia.	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimo	2 Salarios mínimo
10	No notificar cambios durante la ejecución de la obra.	0.5 salario mínimo	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimos
11	No dar aviso por escrito por parte del propietario que el ejecutor dejo de fungir como tal.	No aplica	2 Salarios mínimos	2 Salarios mínimos
12	No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de la obra.	0.5 salario mínimo	1 salario mínimo	Suspensión de la obra 2 Salarios mínimos
13	Por ocupar para cualquier fin un inmueble del cual se haya emitido una licencia de obra sin previamente haber obtenido la constancia de finalización de obra.	0.25 salario mínimo	0.5 salario mínimo	2 Salarios mínimos

14	No cumplir con el área de estacionamiento requerida.	1 salario mínimo	2 salarios mínimos	Suspensión de la obra 5 Salarios mínimos
15	Realizar obras de servicios públicos y conectividad sin cumplir con las normas que dictamine la DMP y la UMOT	4 salarios mínimos	8 salarios mínimo	Suspensión de la obra 50 Salarios mínimos
16	Por intervenir una edificación con valor patrimonial cultural	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la acción penal correspondiente Art. 43, Ley para la protección del patrimonio Cultural de la Nación.	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la acción penal correspondiente Art. 43, Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación.	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la acción penal correspondiente Art. 43, Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación.
17	Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble sin haber obtenido previamente para ello la licencia de uso del suelo correspondiente.	2 salarios mínimos	4 salarios mínimo	5 Salarios mínimos
18	Por no acatar una sanción de suspensión temporal de obras, de cierre provisional del establecimiento o de demolición total o parcial.	1 salario mínimo	2 salarios mínimo	20 Salarios mínimos
19	Por resistirse a cumplir la demolición total o parcial ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales.	1 salario mínimo	2 salarios mínimo	20 Salarios mínimos
20	Por invadir la vía pública con puestos comerciales de forma permanente sin autorización (calles, aceras, camellones, jardineras)	2 salarios mínimos Desalojo de los puestos comerciales		
21	Por instalar cabinas telefónicas, vallas publicitarias y postes sin autorización	20 Salarios mínimos Desalojo de las cabinas telefónicas, vallas publicitarias y/o postes.		
22	Por construir en suelo de Preminencia Natural sin autorización	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		
23	Por construir en las franjas de amortiguamiento de los cuerpos de agua de San Agustín Acasaguastlán	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		
24	Por instalar ventas, parqueos, paradas de buses, fleteros o cualquier otro uso que obstaculice la libre locomoción en un radio de	5 salarios mínimos		

	100.00 metros en el ingreso de los equipamientos.	
25	Por construir en un radio menor de 3.50 metros alrededor del perímetro de un pozo municipal	Orden de demolición o cierre del establecimiento, por cuenta del propietario y/o ejecutor, según sea el caso 1 Salario Mínimo Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición
26	Por botar residuos de textiles, tintas o sus residuos, así como cualquier otro químico o material utilizado en la elaboración de textiles, tanto en las riberas, como en el propio cauce del río.	0.5 Salarios mínimos
27	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de los parámetros establecidos dentro del presente reglamento en el Suelo Rural	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
28	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de las especificaciones establecidas dentro del presente reglamento en el Suelo Urbano	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
29	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de las especificaciones establecidas dentro del presente reglamento en el Suelo Urbano de Preeminencia Residencial	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
30	Por no construir de acuerdo al Uso de Suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición

**Artículo 110. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones.**

- a. En el caso de faltas relacionadas a desmembraciones:
- A obtener la licencia de desmembración e inscribir la desmembración conforme a la licencia emitida.
  - En el caso de faltas relacionadas a construcciones, el infractor deberá:

A suspender las obras que generaron la falta.

A obtener la licencia municipal correspondiente.

A restituir la condición de las edificaciones a su estado anterior a la comisión de la falta y, de ser necesario, demoliendo a su costa y en el plazo indicado, cualquier obra que no cumpla con lo autorizado en la respectiva licencia, o a enmendar las obras, ciñéndose a lo autorizado en la respectiva licencia.

- b. En el caso de faltas relacionadas al uso de suelo o a la localización de establecimientos abiertos al público, el infractor deberá:
- A suspender las actividades que generaron la aplicación de la sanción.

- A obtener la respectiva licencia de uso del suelo, siempre que el uso del suelo sea autorizable o en caso contrario, a abstenerse de realizar dichas actividades y operar el establecimiento ajustándose a lo autorizado en la respectiva licencia o autorización.

## CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

**Artículo 111. Comprobación de faltas.** La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial. verificará tanto de oficio como en razón a denuncias recibidas, los hechos, acciones u omisiones que constituyan faltas al presente Plan, así como a otros reglamentos, ordenanzas o disposiciones municipales, o a la ley.

La verificación deberá hacerse en los días y horarios adecuados y de acuerdo a la ley. La Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial. Documentará los hechos y reportará al Juzgado de Asuntos Municipales. Recibida la denuncia el Juzgado de Asuntos Municipales deberá iniciar el procedimiento administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

**Artículo 112. Medidas preventivas.** El Juzgado de Asuntos Municipales podrá dictar las medidas preventivas para los siguientes casos: para proteger a las personas y sus bienes, su libre circulación en la vía pública; en caso que una obra o un uso del suelo cause daño o peligro a sus habitantes o al público en general; en caso resulte necesario que se detengan los trabajos de obra o las actividades que se desarrollan dentro del establecimiento o inmueble y para evitar un peligro o daño ulterior.

**Artículo 113. Aplicación de sanciones.** El Juzgado de Asuntos Municipales sustanciará los procedimientos y aplicará las sanciones contempladas en el presente Plan una vez comprobada la comisión de las faltas e infracciones. En el caso de aplicación de multas, el pago de las mismas no liberará al infractor de su responsabilidad de obtener las respectivas licencias municipales o cumplir con lo que requerido por la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial...

En la misma resolución en que se imponga la sanción respectiva, el Juzgado de Asuntos Municipales establecerá un plazo perentorio para que los hechos, acciones u omisiones que dieron lugar a la imposición de la misma sean subsanados.

**Artículo 114. Regularización.** Si el infractor obtiene las autorizaciones municipales correspondientes, podrá solicitar al Concejo Municipal en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en que obtuvo la licencia o autorización municipal la concesión de la reducción del monto de las multas impuestas, según lo siguiente:

Plazo en que realizará el pago de la multa	Porcentaje de reducción del monto
Hasta 2 meses	75%
Hasta 4 meses	50%
Hasta 6 meses	25%

**Artículo 115. Aplicación de las sanciones de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento.** Para hacer efectivas las sanciones de suspensión de obra y de cierre provisional de establecimiento, según corresponda, el Juzgado de Asuntos Municipales colocará un sello con la orden respectiva en los ingresos a la obra, edificación, estructura, inmueble o establecimiento.

**Artículo 116. Aplicación de la demolición total o parcial.** El Juzgado de Asuntos Municipales cuando imponga la sanción de demolición parcial o total al infractor deberá indicar el plazo perentorio dentro del cual se debe ejecutar la demolición por costa y cuenta del infractor, e indicará a su vez la porción de la edificación o estructura a demoler, si el infractor no cumple con realizar la demolición ordenada, la Municipalidad podrá realizar su personal la demolición, cuyos costos deberá asumir el infractor, según el monto establecido por el Juzgado de Asuntos Municipales. La demolición deberá ser inmediata en caso que la obra afecte la vía pública o en caso no se haya cumplido con la alineación respectiva.

**TITULO VII  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 117. Usos del suelo y obras en proceso de ejecución.** Para los usos de suelo existentes se deberá tramitar la respectiva licencia conforme el presente reglamento de ordenamiento territorial.

Las obras de construcción en proceso de ejecución o que se hayan autorizado antes de la entrada en vigencia del presente reglamento deberán reportar la finalización de la obra en la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial., la que deberá verificar que hayan cumplido con la autorización otorgada oportunamente por la Municipalidad.

A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento las licencias de obra de construcción deberán sujetarse a las normas y procedimientos estipulados en este reglamento.

**Artículo 118. Casos no contemplados.** Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan serán resueltos por el Concejo Municipal, el cual, para el efecto, solicitará la opinión técnica de la Unidad Municipal de Ordenamiento Territorial, otras dependencias municipales y gubernamentales que estime convenientes.

**CAPITULO II  
DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 119. Derogatoria.** Se derogan expresamente:  
“Reglamento de construcción y urbanismo” aprobado por el Concejo Municipal en febrero de 2004 y publicado en el Diario de Centroamérica el 9 de marzo del 2004.  
Se derogan todas aquellas disposiciones normativas que sean contradictorias con el contenido del presente Reglamento.

**Artículo 134. Entrada en vigencia.**  
El presente Acuerdo empezará a regir 30 días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

DADO EN \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Secretario Municipal**

\_\_\_\_\_  
**Alcalde Municipal**