

PUBLICACIONES VARIAS



MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

PUNTO 6° ACTA NÚMERO 20-2022

El Infrascrito Secretario Municipal, de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala, CERTIFICA: Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias del Concejo Municipal del año dos mil veintidós, en el que consta el punto SEXTO DEL ACTA VEINTE – DOS MIL VEINTIDÓS DE FECHA CUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS que copiado literalmente establece:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CATARINA PINULA
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA
PUNTO 6° ACTA NÚMERO 20-2022
SESIÓN ORDINARIA 04 DE MAYO DEL 2022

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que el Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional están obligados a propiciar el desarrollo social, económico y tecnológico que prevenga la contaminación del ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Se dictarán todas las normas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación.

CONSIDERANDO

Que el artículo 142 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, establece en su primer párrafo que las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral de sus municipios, y, por consiguiente, les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato; y el artículo 147 del mismo cuerpo legal en su primer párrafo establece que la municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, de desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, en la forma y modalidades establecidas en el primer párrafo del artículo 142. Adicionalmente, el artículo 143 de dicho Código Municipal establece que en los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral se determinará el uso de suelo dentro de la circunscripción territorial del municipio, de acuerdo con la vocación del mismo y las tendencias de crecimiento de los centros poblados y desarrollo urbanístico.

CONSIDERANDO

Que un Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento legal por medio del cual se establecen los objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular el fraccionamiento, ocupación, transformación y utilización del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, de forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y el proceso de desarrollo, urbanización, la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio.

CONSIDERANDO

Que la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, define como principio general de carácter público y de interés social, el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda que se enmarquen en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como en la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios, y su artículo 27 establece que para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial debe planificarse la provisión de servicios públicos, equipamiento, el sistema vial y el transporte.

CONSIDERANDO

Que 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 de Guatemala, establece que las municipalidades al atender el ordenamiento territorial para la adaptación y mitigación al cambio climático, tomarán en cuenta los resultados de las comunicaciones nacionales del cambio climático y las condiciones biofísicas, sociales, económicas y culturales de sus respectivos territorios.

CONSIDERANDO

Que el actual patrón de crecimiento del municipio de Santa Catarina Pinula se ha caracterizado por el desarrollo de proyectos residenciales que no se encuentran interconectados a un sistema vial público que garantice una adecuada conectividad del territorio en el mediano y largo plazo; lo cual requiere que se definan instrumentos de gestión del suelo que permitan garantizar la conectividad vial del municipio.

CONSIDERANDO

Que el territorio del municipio de Santa Catarina Pinula está compuesto por grandes extensiones de superficies boscosas con alto valor ambiental, lo cual promueve un ambiente sano y permite que exista una correcta gestión de los recursos hídricos del municipio; es por lo anterior que se hace indispensable dictar normas para su conservación y adecuada gestión para que los mismos sean territorios que puedan ser aprovechados por la gente residente del municipio.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 39, 44, 64, 71, 119, 126, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 23 Ter, 33, 35 Incisos a), b), i), j) y z), 42, 95, 100, 101, 144, 145, 146 y 147 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 1, 2, 3, 6, 7, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28 y 31 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala; 1, 4, y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 88-88 del Congreso de la República de Guatemala 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 de Guatemala, artículos 80, 84, 98 y 109 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala y el artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 179-2001 que declara de alto riesgo la cuenca de Amatlán, Villalobos y Michatoya.

ACUERDA

Aprobar el siguiente reglamento de observancia general que contiene el

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA PINULA

TÍTULO I DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Catarina Pinula (en adelante Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo, Plan o Reglamento, indistintamente) y sus Anexos.

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico constituido por las normas técnicas, legales y administrativas establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción. Formarán parte del presente Plan:

- Anexo I, Tablas de Parámetros Normativos.
- Anexo II, Clasificación detallada de Usos del Suelo Primarios y de Establecimientos Abiertos al Público.
- Anexo III, Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, compuesto por los siguientes mapas:
 - Clasificación general del Suelo;
 - Clasificación por categorías del suelo;
 - Sistema Vial;
 - Suelo afecto al Acuerdo Gubernativo 179-2001 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres;
 - Mapa de equipamientos y Alta amenaza a Deslizamientos, Santa Catarina Pinula

De igual forma se considerarán parte integrante del presente Plan todas las normas complementarias y Planes Urbanos Integrales aprobados, y otros acuerdos que haya emitido y que emita el Concejo Municipal según lo contemplado en el presente Acuerdo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial se aplicará en toda la jurisdicción del Municipio de Santa Catarina Pinula. Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, urbanización, abrir nuevas vías de uso público o privado, explotación de recursos naturales que impliquen la transformación física del suelo o de los recursos hídricos del municipio, u otra actividad relacionada, los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar o se realicen estas acciones, ya sean en propiedad pública o privada, deberán obtener las autorizaciones municipales definidas en el presente Plan y sus normas complementarias.

Artículo 3. Principios rectores de ordenamiento territorial en el Municipio de SANTA CATARINA PINULA.

Son principios rectores en materia de ordenamiento territorial en el Municipio de Santa Catarina Pinula los siguientes:

- La aplicación equitativa de las cargas territoriales y los beneficios en los procesos de transformación del suelo, entendiéndose como el otorgamiento de áreas potenciales de aprovechamiento y uso acorde a la dotación de infraestructura de servicios y equipamientos en los procesos de urbanización.
- La sostenibilidad y conectividad urbana, entendida como la administración eficiente y racional del suelo y del agua, y sus infraestructuras de servicios, acorde con un modelo de ocupación concentrado y adecuadamente conectado, evitando la expansión urbana desordenada.
- La protección y conservación del medio ambiente, principalmente de los suelos de protección que proveen servicios ambientales al municipio y brindan una riqueza paisajística a la región.
- 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.
- La competitividad territorial y económica del municipio, entendida como la habilidad del territorio para crear y adaptar un sistema productivo y social dinámico a nivel local que tenga influencia a nivel departamental y nacional.
- La seguridad hídrica, la planificación hidrológica y la gobernanza del agua, para priorizar el derecho humano al agua potable y el saneamiento, favoreciendo el aprovechamiento hídrico sostenible para múltiples fines.

Artículo 4. Objetivos de ordenamiento territorial.

Se adoptan los siguientes objetivos de ordenamiento territorial:

- Reducir la incidencia de desastres, evitando la ocupación de áreas en riesgo de derrumbes, deslizamientos, inundaciones y otras amenazas.
- Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad, recursos naturales y servicios ambientales, especialmente los hidrológicos.
- Promover un modelo urbano dotado de infraestructura de servicios, equipamientos y espacios públicos de calidad, de forma que se genere un acceso equitativo al suelo con servicios públicos estimulando el aprovechamiento adecuado del suelo urbanizable y el adecuado uso de los recursos hídricos del municipio.
- Promover la urbanización del suelo a partir de un territorio adecuadamente distribuido a partir de sistemas multimodales, conectado a través de vías de uso público que garanticen conectividad eficiente y la accesibilidad equitativa de la población que reside en el municipio.
- Implementar mecanismos para aumentar la recarga hídrica del municipio y la distribución del agua a toda la población residente en el municipio.
- Mantener, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de actividades económicas de producción limpia compatibles con otros usos del suelo.
- Fomentar la sostenibilidad financiera del sistema de planificación y de ordenamiento del territorio del municipio.
- Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental en los suelos de protección del Municipio, tales como la reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo.
- Controlar los procesos de impermeabilización del suelo con el objeto de preservar la recarga hídrica de los mantos freáticos, especialmente en el suelo de protección.
- Estimular los desarrollos urbanísticos abiertos y la integración de suelo público al sistema general de espacio público.

- k. Minimizar los efectos negativos de usos del suelo inadecuados sobre el entorno urbano.

Artículo 5. Alcances del ordenamiento territorial.

El ordenamiento territorial dentro del Municipio de Santa Catarina Pinula comprende:

- a. La clasificación del suelo del Municipio en urbano, expansión urbana y de protección atendiendo a la infraestructura de soporte, la vocación de suelo y sus características topográficas.
- b. La definición del sistema vial existente y proyectado para el Municipio que propicie una movilidad balanceada entre las distintas áreas de su jurisdicción, así como la localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación del territorio.
- c. La determinación, para cada una de las categorías de uso del suelo, de parámetros normativos de fraccionamiento, obras y uso del suelo.
- d. La clasificación de los usos del suelo y la determinación de los sectores donde se habilitan, condicionan o prohíben los usos del suelo, y la determinación de los procedimientos administrativos para su aprobación.
- e. La determinación de los criterios para orientar los nuevos procesos de urbanización, ligados a la dotación de una adecuada infraestructura de soporte y su conexión con el suelo urbano existente.
- f. La identificación de territorios sujetos a la elaboración de Planes Urbanos Integrales para su desarrollo urbanístico.
- g. La determinación de las cargas territoriales en el desarrollo de proyectos de urbanización, obra y en la disposición de usos del suelo.
- h. El establecimiento de los servicios administrativos en materia de ordenamiento territorial.
- i. La determinación de herramientas de gestión del territorio que le permitan el desarrollo de la infraestructura de soporte del municipio.
- j. La regulación de faltas, infracciones y sanciones en materia de ordenamiento territorial.
- k. Así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

Artículo 6. Cargas territoriales y beneficios.

Las normas que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias y los Planes Urbanos Integrales deben responder a la aplicación equitativa de cargas territoriales y beneficios.

Al efecto deberán entenderse de la siguiente forma:

- a. **Cargas territoriales:** Constituyen las obligaciones urbanísticas, representadas por cesiones de suelo, habilitación de suelo de acceso público, aportación dineraria a cargas territoriales o la ejecución de obra pública o privada que deba desarrollarse para la habilitación de áreas de servicio público y los servicios públicos locales.
- b. **Beneficios:** Son los derechos que se le atribuyen a cualquier predio, que se materializan en el potencial aprovechamiento generado por las acciones permitidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias o los Planes Urbanos Integrales que lo desarrollan.

Las herramientas de gestión del territorio detalladas en el presente reglamento deberán velar por la consecución de los objetivos previsto en el presente Plan, especialmente la aplicación equitativa de cargas territoriales y beneficios la protección y mejoramiento del medio ambiente y el uso racional del suelo de forma de evitar su degradación, y promover la conectividad y la sostenibilidad ambiental, hídrica y financiera del Municipio de Santa Catarina Pinula.

Artículo 7. Definiciones.

Para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Plan y sus normas complementarias, se entenderá por:

- a. **Acera:** Sección del espacio vial destinada a la circulación de personas.
- a. **Acceso público:** Condición de ingreso y circulación libre de personas y bienes a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario, respetando las condiciones de accesibilidad y seguridad que se hayan definido en las servidumbres de uso público que se hubieran constituido.
- c. **Alineación Municipal:** Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión pública o de acceso público con el fin de habilitar el espacio vial del municipio conforme a criterios técnicos y racionales acorde a las necesidades de infraestructura vial de un territorio.
- d. **Altura:** Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas, la cual se medirá de conformidad con las disposiciones del presente Plan.
- e. **Área construida:** Superficie impermeable de una edificación.
- f. **Área de análisis:** Sector delimitado por el Departamento de Licencias de Construcción en la que se estima que el impacto vial del proyecto será más significativo. Usualmente está delimitado por un polígono entre las intersecciones más próximas al proyecto en cuestión.
- g. **Áreas de servicio público:** Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos e infraestructuras de servicios de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan.
- h. **Área verde:** Son superficies destinadas a contener árboles y vegetación, las cuales pueden ser objeto de adecuación como área recreativa y contener infraestructura y mobiliario urbano para su destino y fin.
- i. **Cambio de uso del suelo:** Acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades a las que está dedicado un inmueble.
- j. **Cambio externo vial:** Intervención de infraestructura vial que se hace sobre el espacio vial.
- k. **Cesión de suelo:** Es el acto jurídico de transferir la propiedad de un suelo por los medios legales aplicables para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Plan.
- l. **Ciclovia:** Tramos dentro del espacio vial destinados para la circulación de vehículos no motorizados.
- m. **Corona:** Borde superior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno del terreno de forma pronunciada.
- n. **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 está ubicada. Se considerará como parte de la edificación todos los elementos que estén fijados o ubicados en, debajo o sobre ella.
- o. **Equipamientos:** Constituyen aquellas superficies o edificaciones, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas y recreativas.
- p. **Espacio público:** Es el lugar donde cualquier persona tiene el derecho a circular sin que se le restrinja su acceso. Dentro de este concepto se encuentran las superficies destinadas a espacio vial, plazas, jardines, parques, caminamientos peatonales, y espacios de uso público, que constituyan áreas de servicio público o se hayan definido como tal derivado del cumplimiento de una obligación urbanística.
- q. **Espacio vial:** Constituyen las superficies de suelo destinadas al uso público común para la libre locomoción de personas y bienes, aunque no constituyan bienes nacionales y municipales de uso común, sean estas superficies existentes o proyectadas conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. Dentro del concepto de espacio vial se encuentran las vías, ciclo vías, ciclo rutas, caminamientos peatonales, aceras, entre otros de similar naturaleza.
- r. **Estructura:** Construcción física temporal o permanente erigida en el suelo o en el subsuelo o fijada a una edificación, sin fines de ocupación humana continua y que forma parte del inmueble, predio o finca independiente en la que está ubicada.
- s. **Estudio de impacto vial:** Evaluación técnica profesional, usualmente basada en conteos vehiculares y otros estudios, que establece con mayor precisión la calidad de servicio prestada a los automovilistas y otros usuarios del espacio vial por una facilidad vial de transporte.
- t. **Evaluación de Impacto vial:** Término genérico que engloba diferentes tipos de análisis de impacto de tránsito. Para el efecto de este reglamento hay dos tipos: Revisiones de impacto vial y Estudios de impacto vial.
- u. **Facilidad Vial:** Componente del espacio vial que puede ser sujeta a un análisis de capacidad o de nivel de servicio, como por ejemplo acera, ciclovia, intersección con altos, intersección semaforizada, glorieta, calle urbana, arteria urbana, carretera de dos carriles, vía rápida, autopista, rampa de autopista, entrecruzamiento, entre otros de similar naturaleza.
- v. **Frete de predio:** Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial que le da acceso al predio.
- w. **Gabarieto:** Sección transversal que define el ancho del espacio vial.
- x. **Gobernanza del agua:** Conjunto de reglas, prácticas y procesos (formales e informales) políticos, institucionales y administrativos a través de los cuales se toman e implementan decisiones, los actores pueden articular sus intereses y que sus inquietudes sean tomadas en consideración, y los tomadores de decisiones rinden cuentas por su gestión del agua.
- y. **Índice de edificabilidad:** Indicador de la intensidad de la construcción o de la edificabilidad de un predio calculado como una relación del número de veces su superficie de predio.

- z. **Infraestructura de soporte:** Constituye la red de servicios domiciliarios y toda infraestructura de servicios necesaria para la dotación de los servicios públicos que define como obligatorios el Código Municipal en todo desarrollo urbano rural.
- aa. **Interesado:** Cualquier persona que solicite una autorización municipal, ya sea este el propietario, planificador o ejecutor de proyecto.
- bb. **Impacto hídrico:** Es el grado de afectación positiva o negativa sobre los flujos y almacenamientos de agua que genera un proyecto de obra y/o uso del suelo, a escala de cuenca hidrográfica (laderas y/o cauces de la cuenca del área de influencia) y/o de sistema de cuenca hidrográfica (líneas de servicios de agua, drenaje y/o tratamiento de aguas residuales).
- cc. **Ladera:** Inclinación o declive natural de un terreno.
- dd. **Mobiliario urbano:** Es el conjunto de objetos y piezas de equipamiento instalados en el espacio vial, áreas verdes y áreas recreativas.
- ee. **Nivel de servicio:** Indicador cualitativo usado para medir la calidad de un flujo vehicular o peatonal. El rango se extiende desde "A" (muy bueno) hasta "F" (congestionamiento).
- ff. **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.
- gg. **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. Para la correcta aplicación del presente Plan, se entenderá que el nivel natural del terreno es aquel que se tuvo al momento en que entra en vigencia el presente Plan, aun cuando hubiere intervenciones físicas del hombre.
- hh. **Obra:** Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales de un predio, edificación o estructura.
- ii. **Ochavo:** Se entenderá por ochavo, la línea que se le fija a los terrenos de esquina, esta puede ser recta o curva según sea el sector; el ochavo radial debe tener una dimensión o longitud de 2.50 metros mínimo, el ochavo circular o curva debe tener un radio de 3.00 metros mínimo, para el casco urbano y aldeas se estudiará el caso en particular.
- jj. **Ocupación humana continuada:** Utilización común, habitual o recurrente de edificaciones 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, o aquellos espacios en los que se localicen infraestructura de servicio de las edificaciones y que no sean continuamente accesibles.
- kk. **Parámetros normativos:** Aspectos técnicos establecidos para regular el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en inmuebles.
- ll. **Pie de ladera o talud:** Borde inferior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
- mm. **Plases:** Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.
- nn. **Planes Urbanos Integrales:** Herramientas de gestión del territorio que se aplican sobre parte del territorio municipal para adecuar al Plan de Ordenamiento Territorial a sus condiciones particulares. En el presente Plan se le podrá denominar simplemente: planes urbanos integrales y/o plan urbano integral.
- oo. **Porcentaje de permeabilidad o áreas no sujetas a impermeabilización:** Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio. Se mide como el porcentaje de la superficie de un predio que debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal. En estas superficies no se pueden construir sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, ni pavimentaciones. No se debe considerar como área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.
- pp. **Proyecto:** Propuesta presentada a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula 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. El proyecto puede proponer una o varias edificaciones que en su conjunto se ejecuten en uno o varios inmuebles, en distintas fases, pudiendo emitirse licencias o autorizaciones para cada una de ellas, pudiendo ser una obra física de construcción en un inmueble, el fraccionamiento de una propiedad y/o el cambio de uso de la misma.
- qq. **Proyecto de gran magnitud:** Son aquellos que generen un cambio en la dinámica poblacional del entorno del proyecto.
- rr. **Riberas:** Tierra cercana a los ríos, riachuelos o quebradas determinada para cada caso por sus áreas de divagación, áreas de inundación y áreas de aluvial definidas por un estudio hidroológico e hidráulico.
- ss. **Retiro:** Sobre el límite de la propiedad: Se entenderá como retiro, la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando éstas no coincidan.
- tt. **Revisión de impacto vial:** Una evaluación de impacto vial que tiene como objeto establecer rápidamente si el proyecto potencialmente puede influir negativamente en la viabilidad del sector.
- uu. **Sistema vial:** Comprende el espacio vial existente o proyectado necesario para propiciar y garantizar una movilidad balanceada conforme a criterios técnicos y racionales que permitan la movilidad de las personas por medio de distintos medios de transporte.
- vv. **Sótano:** Planta o porción de la misma construida subterráneamente que no sobresale más de un punto veinte metros sobre el nivel natural del terreno al momento de la presentación del proyecto.
- ww. **Seguridad hídrica:** Capacidad de una población para salvaguardar el acceso sostenible a cantidades adecuadas de agua de calidad aceptable para el sostenimiento de los medios de vida, el bienestar humano y el desarrollo socioeconómico, para garantizar la protección contra la contaminación transmitida por el agua y los desastres relacionados con la misma, y para la conservación de los ecosistemas en un clima de paz y estabilidad política.
- xx. **Superficie de reserva municipal:** Superficie dentro de un inmueble designada y delimitada como un área de servicio público.
- yy. **Superficie de predio:** Área mínima efectiva con que debe contar un predio o inmueble, independientemente del régimen de propiedad que aplique sobre el mismo.
- zz. **Supervisor municipal:** Es el empleado municipal que tiene como función comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo con los planos aprobados y cumpla con los requerimientos del presente Plan y otras normas municipales.
- aaa. **Talud:** Inclinación o declive artificial de un terreno.
- bbb. **Unidades de actuación:** Área conformada por uno o varios predios, expresamente delimitadas en las normas de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación de la infraestructura de soporte con cargo a sus propietarios.
- ccc. **Urbanizar o urbanización:** Es el proceso de dotar de la infraestructura de soporte necesaria a un territorio para que sean susceptibles para su desarrollo inmobiliario. Dentro de este concepto están comprendidos todo tipo de parcelamientos, lotificaciones, urbanizaciones, condominios, régimen de copropiedad, propiedad horizontal o cualquier otra forma de desarrollo urbano de similar característica, independientemente del régimen de propiedad de sus infraestructuras de servicios.
- ddd. **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.
- eee. **Vía privada:** Superficie utilizada para la libre locomoción de personas y bienes, en propiedad privada, cuyo acceso está determinado por las servidumbres de paso o permisos que otorgue su propietario. Las vías privadas forman parte del espacio vial cuando se garantice su accesibilidad a terceros por medio de servidumbre de uso público.
- fff. **Vía pública:** Superficie utilizada para la libre locomoción de bienes y personas que de conformidad con el Código Civil constituyen bienes nacionales de uso común.

CAPITULO II

AUTORIDADES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8. Autoridades técnicas de Ordenamiento Territorial.

Son autoridades técnicas de ordenamiento territorial, las siguientes:

- a. Junta de Ordenamiento Territorial
- b. Dirección Municipal de Planificación
- c. Dirección de Agua y Saneamiento

Estas dependencias aplicarán el Plan de Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia.

Artículo 9. Junta de Ordenamiento Territorial.

Se crea la Junta de Ordenamiento Territorial la cual estará integrada por:

- a. El Alcalde Municipal, o la persona específicamente nombrada por él para el efecto, quien la preside.
- b. El Director de la Dirección Municipal de Planificación.
- c. El Director de la Dirección de Agua y Saneamiento
- d. El Jefe del Departamento de Licencias de Construcción.

Los miembros de la Junta de Ordenamiento Territorial se reunirán cuando existan casos para su conocimiento, y tomarán sus decisiones con el voto de dos terceras partes de sus miembros presentes. La convocatoria se deberá hacer con tres días hábiles de anticipación a la fecha que se celebre la reunión, remitiendo la agenda correspondiente. Para poder tenerse como válidamente

Integrada como mínimo deberán concurrir tres de sus miembros, debiendo siempre encontrarse la persona que preside la misma. En caso de empate en las votaciones que hagan los miembros presentes en las reuniones de la Junta de Ordenamiento Territorial el Presidente tendrá doble voto.

En aquellos casos en los que la Junta de Ordenamiento Territorial lo considere conveniente, podrá solicitar la participación y colaboración de otros unidades municipales, sin derecho a voto, y/o solicitar los dictámenes técnicos convenientes. A su vez, podrá convocar a Alcaldes Auxiliares y/o representantes de la Cámara Guatemalteca de la Construcción cuando lo considere conveniente, quienes podrán manifestar su opinión en las reuniones correspondientes, sin derecho a voto.

Artículo 10. Atribuciones y obligaciones de la Junta de Ordenamiento Territorial.

Son atribuciones y obligaciones de la Junta de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

- Resolver, dictaminar u opinar en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Plan.
- Establecer condiciones especiales para la emisión de licencias o autorizaciones municipales en los casos que sean de su competencia.
- Velar por el cumplimiento, coordinación y armonización de políticas y criterios de las dependencias municipales en materia de ordenamiento territorial, pudiendo emitir opiniones técnicas sobre temas consultados.
- Emitir dictamen técnico sobre el contenido y consultas efectuadas relacionadas con la aplicación del presente Plan, sus normas complementarias y sus planes urbanos integrales.
- Emitir dictamen técnico con relación a reformas al Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias, planes urbanos integrales y sobre la delimitación, integración y cancelación de las áreas de servicio público, así como cualquier otro caso que el Concejo Municipal le solicite.
- Solicitar al propietario de un proyecto cualquier información o estudio adicional que considere necesario para la correcta resolución de los casos sometidos a su consideración.
- Llevar un registro en medio físico y electrónico de todas las resoluciones, dictámenes y opiniones técnicas emitidas.
- Cualquier otra actividad directamente relacionada con cuestiones técnicas de ordenamiento territorial.

Artículo 11. Dirección Municipal de Planificación.

La Dirección Municipal de Planificación se compone de los siguientes departamentos para el cumplimiento de las funciones establecidas en el presente Plan:

- Departamento de Licencias de Construcción.
- Área de Desarrollo Urbano y Territorial.
- Departamento de Movilidad.

La Dirección Municipal de Planificación aplicará el Plan de Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia y de conformidad con las atribuciones y obligaciones definidas para cada uno de sus departamentos en el presente Plan y sus normas complementarias.

Artículo 12. Atribuciones y obligaciones del Departamento de Licencias de Construcción.

El Departamento de Licencias de Construcción recibirá las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial y emitirá las licencias, resoluciones, dictámenes y demás autorizaciones municipales que define el presente Plan, para lo cual contará con los dictámenes, opiniones y resoluciones de otras autoridades municipales cuando se requiera por el Plan y/o se estime necesarias.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Licencias de Construcción las siguientes:

- Gestionar las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial y tramitarlas, o, en su caso, trasladarlas a otras dependencias cuando así corresponda.
- Prestar los servicios administrativos que le corresponden relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Realizar la evaluación técnica y dar opinión sobre los proyectos que le correspondan para la emisión de las licencias, resoluciones, dictámenes y demás autorizaciones municipales, de conformidad con la ley y el presente Plan, sus planes urbanos integrales o sus normas complementarias.
- 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.
- Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- Evaluar las solicitudes de localización de establecimientos abiertos al público y licencias de uso del suelo.
- Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución públicas y privadas, documentar su recepción conforme al concluirse, así como su futura supervisión del cumplimiento de las autorizaciones municipales otorgadas.
- Recibir las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones bajo las cuales se otorgan las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
- 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 y de Tránsito.
- Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
- Emitir opiniones técnicas en aquellos casos que otras unidades municipales se los solicite.
- Definir administrativamente los formularios y requisitos que deben cumplirse para el otorgamiento de licencias.
- Aplicar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.
- Formular, con la entrada en vigencia del presente Plan, el Manual de Procedimientos para la emisión de Licencias, el cual deberá llevar el Visto Bueno del Gerente Municipal e incluirá procesos e instrumentos complementarios para el funcionamiento y aplicación de la normativa del Plan.

Artículo 13. Atribuciones y obligaciones del Área de Desarrollo Urbano y Territorial.

Son atribuciones y obligaciones del Área de Desarrollo Urbano y Territorial:

- Elaborar y facilitar la formulación de planes urbanos integrales.
- Emitir dictámenes u opiniones en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Plan.
- Elaborar los estudios y dictámenes relacionados con los Planes Maestros y el Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas que define el presente Plan.
- Coordinar con otras entidades y unidades del Estado lo relativo a la aplicación del presente Plan.
- Proponer todas aquellas disposiciones municipales que se considere conveniente para la mejor aplicación del presente Plan.
- Proponer estrategias de ordenamiento territorial y normativas complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial.
- Llevar un registro físico y un registro electrónico de las reformas y actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, sus planes urbanos integrales y sus normas complementarias.
- Desarrollar y administrar las bases de datos y administrar el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, actualizando su contenido cuando sea necesario o proceda su rectificación, re-clasificación y/o re-delimitación.
- Integrar y actualizar el mapa Plan de Ordenamiento Territorial en función de las modificaciones aprobadas al Plan y las aprobaciones de planes urbanos integrales.
- Coadyuvar y definir estrategias a partir del presente Plan y su articulación con los municipios vecinos.
- Dar seguimiento a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias y planes urbanos integrales.

Artículo 14. Atribuciones y obligaciones del Departamento de Movilidad.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Movilidad, las siguientes:

- Delimitar en campo y sobre predios individuales, las alineaciones municipales que establece el presente Acuerdo cuando así lo solicite el propietario o sea parte de la solicitud de una licencia o autorización municipal.
- Elaborar los diseños geométricos viales específicos de las vías de uso público.
- Proponer con base en los diseños geométricos viales específicos, cambios a las alineaciones municipales que estén contempladas en el presente Plan o los planes urbanos integrales.
- Realizar las revisiones y los estudios de impacto vial de acuerdo con las disposiciones específicas que regulen el presente reglamento.
- Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.

- Cualquier otra actividad directamente relacionada con cuestiones de diseño del sistema vial ligadas al ordenamiento territorial.

Artículo 15. Atribuciones y obligaciones de la Dirección de Agua y Saneamiento en materia de ordenamiento territorial.

Son atribuciones y obligaciones de la Dirección de Agua y Saneamiento en temas vinculados al Plan, las siguientes:

- Contribuir en el desarrollo, monitoreo y evaluación de los diseños, planes maestros, de equipamiento e infraestructuras relacionadas con el aprovechamiento hídrico sostenible y la protección de fuentes de agua.
- Aportar datos, información y conocimiento sobre los temas hídricos relacionados con la normativa vial, enfocada en el agua potable, las aguas residuales, la adaptación al cambio climático mediante infraestructura verde y gris para gestión y protección hídrica.
- Participar en eventos de mesas técnicas para el manejo y protección de cuencas hidrográficas y otros mecanismos de gobierno vinculados con la gobernanza del agua.
- Realizar las revisiones y los estudios de impacto hídrico de acuerdo con las disposiciones específicas que regulen dicha materia.
- Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
- Cualquier otra actividad directamente relacionada con la ingeniería del agua para la derivación, almacenamiento y distribución de agua, el tratamiento de aguas residuales, los estudios hidroclimáticos, hidrogeológicos e hidráulicos, y con medidas de protección y uso sostenible del agua ligadas al ordenamiento territorial.

Artículo 16. Otras dependencias municipales.

Sin perjuicio de las atribuciones establecidas a las autoridades técnicas del ordenamiento territorial, se podrá requerir informes y opiniones a otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y se encuentren dentro del ámbito de sus competencias. Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Planificación dar seguimiento a los indicadores del Plan de Ordenamiento Territorial y procurar la aplicación del mismo en materia de inversión pública del municipio.

TÍTULO II NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 17. Clasificación del suelo.

El territorio dentro del Municipio de Santa Catarina Pinula se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo Urbano:** Constituyen las áreas del territorio que disponen de infraestructura vial, redes primarias de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y/o edificación. Dentro de este tipo de suelo se incluyen los territorios con asentamientos humanos existentes, aun cuando dichos territorios tengan una deficiencia en su infraestructura de soporte.
- Suelo de expansión urbana:** Constituye el suelo no urbanizado y/o suelo vacante del municipio que comprende las superficies que previendo el crecimiento urbano del municipio puedan urbanizarse por medio de los procedimientos dispuestos en el presente Plan y/o la aprobación de planes urbanos integrales de desarrollo con el objeto de dotarlos de la infraestructura de soporte necesaria para su desarrollo integral. El suelo de expansión urbana no puede ser objeto de urbanización si previamente no se cuenta con la licencia municipal correspondiente, y sólo tendrán los atributos de la zona general del suelo urbano que se defina si previamente se ceden los suelos, se cumplen con las cargas territoriales aplicables y/o se ejecutan las obras para habilitar el sistema vial correspondiente, en los casos que aplique.
- Suelo de protección:** Constituyen las áreas de terrenos localizados dentro de cualquier tipo de suelo que por sus características topográficas, geográficas, paisajísticas o ambientales o por estar restringida su construcción por el Acuerdo Gubernativo 179-2001 de la Presidencia de la República, de fecha 5 de abril de 2001, tiene restringido su aprovechamiento y está prohibida su urbanización y edificación para fines que impliquen la ocupación humana continuada. También se clasifica como suelo de protección a los cauces y las riberas de los ríos, riachuelos y quebradas, así como las superficies que se ubiquen a veinticinco metros (25.00m) medidos desde cada una de las riberas, así como todas las superficies cuyo nivel natural de terreno tenga una pendiente mayor a veinticinco grados. En el suelo de protección se permitirá la dotación de infraestructura de movilidad, de servicios públicos y equipamientos ambientales valiosos de conformidad con las disposiciones del presente Plan.

Para cada uno de los suelos se identifican parámetros normativos para su desarrollo. El Anexo III Inciso I, Mapa de Clasificación General del Suelo, contiene una delimitación de la clasificación del suelo dispuesta con anterioridad.

CAPÍTULO II SISTEMA VIAL

Artículo 18. Del sistema vial.

El sistema vial comprende el espacio vial existente o proyectado necesario para propiciar y garantizar una movilidad balanceada a través de distintos medios de transporte. El sistema vial del municipio de Santa Catarina Pinula se encuentra delimitado en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo, el espacio vial proyectado será establecido por medio del presente Plan, por medio de planes urbanos integrales y/o diseños viales específicos que apruebe el Concejo Municipal. Por espacio vial proyectado se debe entender la ampliación de vías existentes y/o la creación de nuevas vías en el Municipio de Santa Catarina Pinula.

Artículo 19. Clasificación del sistema vial.

El sistema vial primario se clasifica según la función y ancho que tienen las vías dentro del territorio, las cuales pueden ser de los siguientes tipos:

- Vías Supranacionales:** Es el conjunto de vías que tiene como función principal la conectividad entre los municipios del departamento de Guatemala y municipios de otros departamentos. Su ancho mínimo para definir su alineación municipal es de cuarenta metros (40.00m) de cada lado contados a partir del centro de la vía, conforme a la legislación vial existente y a las disposiciones del Código Municipal.
- Vías Primarias:** Es el conjunto de vías expresamente delimitadas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene como función principal la conectividad en el Municipio de Santa Catarina Pinula ligada a los ejes del transporte público municipal y metropolitano. Su ancho mínimo para definir su alineación municipal será de veinticuatro metros (24.00m), doce metros (12.00m) de cada lado contados a partir del centro de la vía.
- Vías Secundarias:** Es el conjunto de vías expresamente delimitadas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial cuyo ancho mínimo para definir su alineación municipal será de diecinueve metros (19.00m), nueve punto cinco metros (9.50m) de cada lado contados a partir del centro de la vía.
- Vías Terciarias:** Es el conjunto de vías ubicadas en áreas urbanas y de expansión urbana del municipio. Su ancho mínimo para definir su alineación municipal será de quince metros (15.00m), siete punto cinco metros (7.50m) de cada lado contados a partir del centro de la vía.
- Ciclo-rutas (VCR):** Es el conjunto de vías habilitadas o proyectadas para el uso exclusivo de medios de transporte no motorizados, las cuales tendrán un ancho mínimo de dos metros (2.00 m).

Las vías listadas anteriormente se encuentran delimitadas en el Anexo III Inciso III, Mapa del Sistema Vial. Toda otra vía del sistema vial no comprendida dentro del listado anterior será parte del sistema vial secundario del Municipio de Santa Catarina Pinula, y su ancho estará definido por el que tenga existente. El eje central de la vía estará determinado en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las alineaciones municipales que se delimiten en predios que tengan como objeto la ampliación del espacio vial existente o la creación de un nuevo espacio vial constituirán superficies de reserva municipal, sujeto su uso y aprovechamiento a lo dispuesto en el presente Plan. A través de diseños viales específicos podrán modificarse las alineaciones municipales dispuestas en el presente Plan.

Los planes urbanos integrales podrán definir nuevo espacio vial, público y/o privado, inclusive ampliar el ancho del espacio vial existente, independientemente que se encuentren categorizadas en los tipos de vías dispuestos con anterioridad.

Artículo 20. Alineación Municipal.

Todos los tipos de urbanización están obligados a respetar límites o alineación en la construcción dentro del lote. En los cruces de dos calles vehiculares las esquinas tendrán ocho metros de radio no menor de 3.00 metros, se entenderá que sólo serán afectos a esta disposición los lotes de esquina, los cuales deberán mantener su área mínima de acuerdo al tipo de urbanización de que se trate, para el casco urbano y aldeas se estudiará el caso en particular.

La alineación municipal quedará definida por los anchos de vía contemplados en el **Anexo III inciso III, Mapa del Sistema Vial**. Para las vías del sistema vial donde no se haya establecido una alineación municipal específica, se presumirá que la misma coincide con los linderos entre los predios y los espacios utilizados usualmente para la libre locomoción de personas o bienes.

La proyección de una alineación municipal en la propiedad privada constituirá una superficie de reserva municipal para los efectos de aplicar el presente Plan. Las superficies así definidas servirán para el ensanchamiento futuro del espacio vial conforme lo defina la Municipalidad de Santa Catarina Pinula por medio de planes urbanos integrales o normas complementarias.

El espacio vial deberá constituirse en suelo de propiedad pública en todos aquellos casos que el presente Plan, sus normas complementarias y planes urbanos integrales así lo definan. La alineación municipal podrá habilitarse por medio de servidumbres de uso público cuando el Concejo Municipal lo autorice, debiendo en esos casos garantizarse el derecho a poder hacer uso de dicho espacio para habilitar el espacio vial y la infraestructura de servicios que se tenga prevista en el tramo correspondiente.

Artículo 21. Diseños viales específicos.

Los diseños viales específicos podrán estar contenidos en planes urbanos integrales o acuerdos específicos sobre la materia que apruebe el Concejo Municipal, los cuales se determinarán con base en las opiniones técnicas que definan las dependencias municipales correspondientes. En los suelos en los que se haya proyectado el diseño vial específico se delimitarán las alineaciones municipales y su aprovechamiento estará sujeto a las disposiciones que para el efecto se definan.

Los diseños viales específicos podrán contener el diseño y emplazamiento de aquellos elementos contenidos en una sección vial, tales como calzadas, medianas, arcones, carriles auxiliares, pases viales, carriles de aceleración, rampas de acceso o de salida, pasos a desnivel, aceras, franjas de vegetación, ciclo-rutas, vías peatonales y demás componentes análogos o complementarios a la circulación de personas y bienes. Los mismos podrán proyectarse sobre el suelo, sobre-suelo y/o subsuelo, y en aquellos casos que se proyecte sobre el subsuelo o sobre-suelo, en la proyección en cuestión no podrá construirse edificaciones o estructuras sino se cuenta con la respectiva autorización municipal.

Para garantizar consistencia en la planificación del sistema vial, la longitud mínima del tramo vial para el que se realice un diseño vial específico deberá ser como mínimo de quinientos metros.

Artículo 22. Vías Nuevas.

A través de acuerdos específicos sobre la materia, planes urbanos integrales, así como en los proyectos de urbanización que apruebe el Municipio, se establecerá la ubicación, los trazos y las distancias del nuevo espacio vial, y las respectivas alineaciones municipales. El gabarito del nuevo espacio vial, público o privado, no podrán ser menores a diez metros (12.00 m), salvo en los casos expresamente autorizados por la Junta de Ordenamiento Territorial con base en los diseños viales específicos que se elaboren y la propuesta de espacio público que presente el proyecto en análisis.

Artículo 23. Conectividad del sistema vial primario.

En los suelos delimitados como suelo de expansión urbana podrá solicitarse licencia de obra que tengan por objeto urbanizar un territorio siempre que previamente se hubiere aprobado un Plan Urbano Integral sobre el sector correspondiente, debiendo preverse la conectividad del sistema vial primario del municipio.

Los atributos normativos dispuestos para cada zona general podrán aprovecharse en la medida que se cumplan con las cargas territoriales definidas en los planes aprobados, debiendo como mínimo garantizarse la conectividad vial y/o los puntos de conectividad previstos. Lo anterior será igual de aplicable en aquellos predios que por su tamaño y/o clasificación del suelo no estuvieren sujetos a la elaboración de un Plan Urbano Integral, pero si se pretenda urbanizar sus superficies y estuviere prevista una conectividad vial en el predio.

Artículo 24. Construcción a la orilla de carreteras.

Para edificar a la orilla de las carreteras nacionales se necesita autorización municipal por parte del Departamento de Licencias de Construcción, la que se denegará si la distancia, medida del centro de vía a rostro de la edificación es menor a cuarenta metros (40.00m), en las carreteras de primera categoría, y de veinticinco metros (25.00m) en las de segunda categoría.

Atendiendo a las particularidades del caso, la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, previo estudio vial, podrá autorizar carriles de aceleración y desaceleración que tengan por objeto permitir el ingreso hacia las propiedades colindantes sin afectar la circulación vehicular en la carretera nacional.

CAPÍTULO III CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y PARÁMETROS NORMATIVOS

SECCIÓN I SUELO URBANO

Artículo 25. Categorización del suelo urbano y criterios de asignación en zonas generales.

Se establece la categorización del suelo urbano en tres zonas generales. Esta categorización responde a las condiciones físicas que llenan cada área en cuanto a topografía y las características urbanas del sector, la calidad de los servicios públicos y la incidencia de desastres naturales en el sector.

A. Zona General – Área Núcleo (SCP-3): Áreas que por su rol estratégico de centralidad metropolitana, la calidad en los servicios públicos que abastecen el sector, su adecuada infraestructura urbana, su alto potencial para el desarrollo de equipamientos y centros de atracción de inversión y promoción de empleo, su calidad de espacios peatonales, así como su baja vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de alta intensidad de construcción y un nivel de mixtura alto de usos del suelo.

B. Zona General- Áreas de Usos Mixtos (SCP-2): Áreas que por la calidad en los servicios públicos que abastecen el sector, su adecuada infraestructura urbana, su alto potencial para el desarrollo de calles compartidas y calles urbanas integradas a las nuevas centralidades urbanas, así como su baja vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de media intensidad de construcción y un nivel de mixtura alto de usos del suelo.

C. Zona General- Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1): Áreas que por la calidad en los servicios públicos que abastecen el sector, su imagen urbana horizontal, y su predominancia de uso residenciales, se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción y un nivel de mixtura bajo de usos del suelo.

Las zonas generales descritas comprenden las áreas del suelo urbano con pendientes del nivel natural de terreno menores o iguales a veinticinco grados ($0^\circ \leq 25^\circ$). caso contrario, las superficies con pendientes mayores a veinticinco grados su clasificación del suelo corresponderá suelo de protección.

Las superficies de terreno que su topografía estén dentro de un rango entre los quince grados y los veinticinco grados ($15^\circ \leq 25^\circ$) deberán presentar estudios específicos sobre las condiciones del suelo y subsuelo, análisis de escorrentías y deslizamientos, estudios geológicos, análisis de exposición a riesgos y determinación de obras de mitigación para la disminución de vulnerabilidades ante amenazas relacionadas a las condiciones naturales del suelo para poder optar a su urbanización.

Las superficies dentro de un predio que les corresponda suelo de protección podrán ser objeto de re-clasificación y re-delimitación de conformidad con las reglas dispuestas en el presente Plan. La unificación de suelos de protección o suelos de expansión urbana a suelos urbanos no modificarán su clasificación del suelo.

Para cada una de las zonas generales descritas con anterioridad se aplicarán los parámetros normativos contenidos en el presente Capítulo. El **Anexo III inciso II, Mapa de Clasificación de las zonas generales de uso del suelo**, contiene una delimitación gráfica de los sectores descritos con anterioridad, los cuales estarán geo-referenciados al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual podrá ser objeto de rectificaciones de acuerdo con los criterios dispuestos en el presente Plan.

El Concejo Municipal podrá emitir normas complementarias para delimitar adecuadamente el Suelo de Protección y sus áreas adyacentes, con el objeto de delimitar adecuadamente las áreas de riesgo y lograr su mejor aprovechamiento dentro del suelo urbano, sin menoscabar su importancia ambiental.

Artículo 26. Parámetros normativos en suelo urbano.

Para la realización de fraccionamientos, obras, cambios en el uso del suelo o cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, se establecen los parámetros normativos aplicables a cada sector.

A. Zona General – Área Núcleo (SCP-3): Los parámetros normativos que aplican a la Zona General – Área Núcleo (SCP-3), son los siguientes:

I. Parámetros de fraccionamientos:

- Superficie de predio: Quinientos metros cuadrados o más (500 m²-).
- Superficie mínima para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado: Mil metros cuadrados (1,000 m²).
- Frente de predio: Catorce metros o más (14 m-).
- Frente de predio mínimo para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado o predios que colinden con una Vía Primaria: Veinte metros (20m-).

II. Parámetros de obra:

- Índice de edificabilidad:
 - Base: Hasta tres punto cinco (~3.5).
 - Ampliado: Más de tres punto cinco hasta cinco punto cinco (>3.5-5.5).
- Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10%-) de la superficie del predio.
- Altura:
 - Base: Hasta cuatro pisos.
 - Ampliado: Hasta seis pisos.
- Altura Mínima del Primer Nivel: Cuatro metros o más (4m-).
- Retiro sobre el límite de la propiedad del segundo bloque: Tres metros o más (3 m-).

III. Parámetros de uso del suelo:

- Superficie residencial: Se podrá acceder hasta un cincuenta por ciento (50%) del índice de edificabilidad.
- Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Se podrá acceder hasta un cien por ciento (100%) del índice de edificabilidad.

B. Zona General – Áreas de Usos Mixtos (SCP-2): Los parámetros normativos que aplican a la Zona General – Áreas de Usos Mixtos (SCP-2), son los siguientes:

I. Parámetros de fraccionamientos:

- Superficie de predio: Cien metros cuadrados o más (100 m²-).
- Superficie mínima para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado: Trescientos metros cuadrados (300 m²).
- Frente de predio: Cinco metros o más (5 m-).
- Frente de predio mínimo para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado o predios que colinden con una Vía Secundaria: Diez metros (10m-).

II. Parámetros de obra:

- Índice de edificabilidad:
 - Base: Hasta dos punto cero (~2.0).
 - Ampliado: Más de dos punto cero hasta cuatro punto cero (>2-4.0).
- Porcentaje de permeabilidad: Veinte por ciento o más (20%-) de la superficie del predio.
- Altura:
 - Base: Hasta tres pisos.
 - Ampliado: Hasta cinco pisos.
- Altura Mínima del Primer Nivel: Tres metros o más (3m-).
- Retiro sobre el límite de la propiedad del segundo bloque: Dos metros o más (2 m-).

III. Parámetros de uso del suelo:

- Superficie residencial: Se podrá acceder hasta un cien por ciento (100%) del índice de edificabilidad.
- Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Se podrá acceder hasta un cincuenta por ciento (50%) del índice de edificabilidad.

C. Zona General – Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1): Los parámetros normativos que aplican a la Zona General – Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1), son los siguientes:

I. Parámetros de fraccionamientos:

- Superficie de predio: Ciento treinta metros cuadrados o más (130 m²-).
- Superficie mínima para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²).
- Frente de predio: Siete punto cinco metros o más (7.5 m-).
- Frente de predio mínimo para aplicar al Índice de Edificabilidad Ampliado o predios que colinden con una Vía Terciaria: Quince metros (15m-).

II. Parámetros de obra:

- Índice de edificabilidad:
 - Base: Hasta uno punto cinco (~1.0).
 - Ampliado: Más de uno punto cinco hasta dos puntos cinco (>1.0-2.5).
- Porcentaje de permeabilidad: Treinta por ciento o más (30%-) de la superficie del predio.
- Altura:
 - Base: Hasta dos pisos.
 - Ampliado: Hasta tres pisos.
- Altura Mínima del Primer Nivel: Tres metros o más (3m-).
- Retiro sobre el límite de la propiedad del segundo bloque: No aplica.

III. Parámetros de uso del suelo:

- Superficie residencial: Se podrá acceder hasta un cien por ciento (100%) del índice de edificabilidad.
- Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Se podrá acceder hasta un veinticinco por ciento (25%) del índice de edificabilidad.

Los usos del suelo condicionados estarán sujetos al procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial, quien podrá denegar la solicitud, aprobar la solicitud o aprobar la solicitud sujeta a condiciones especiales, los cuales deberán hacerse constar en la licencia de suelo que se otorgue por el Departamento de Licencias de Construcción.

Una norma complementaria emitida por el Concejo Municipal podrá definir condiciones especiales para su aprobación y/o prohibirlas en ciertos territorios; de igual forma podrá regularse en los planes urbanos integrales que se aprueben.

SECCIÓN II SUELO DE PROTECCIÓN – SCP-0

Artículo 27. Categorización del suelo de protección y criterios de asignación.

El suelo de protección son áreas que por su topografía, orografía y paisaje ecológico se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales y que, por sus condiciones topográficas existe una alta probabilidad de ocurrencia de deslizamientos o derrumbes, se consideran de suelos de alta vulnerabilidad y riesgo por lo que no son aptos para la ocupación humana. En estas áreas queda prohibido todo uso del suelo que implique la ocupación humana continuada, desarrollo de urbanizaciones destinadas a actividades residenciales o no residenciales y actividades de extracción o explotación de recursos naturales.

En los casos expresamente señalados en el presente Plan se permitirá la explotación de recursos naturales y la construcción de edificaciones que se relacionen con la productividad forestal y equipamientos ecológicos y de recreación. En el caso de los recursos hídricos, se deberá contar con los elementos de estudios hidrológicos e hidrogeológicos locales que se enfoquen en el uso sostenible del bien y la protección de las fuentes de agua.

Artículo 28. Parámetros normativos en el suelo de protección.

En el suelo de protección se permite el desarrollo de actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con el uso natural, como la conservación o gestión medioambiental del área, producción

forestal sostenible, aquellas destinadas a actividades educativas ambientales, y aquellas destinadas a actividades deportivas, recreativas, de senderismo o ecoturismo. Adicionalmente, se incluyen todas aquellas superficies destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, así como aquellas destinadas a conformar el espacio vial del municipio de Santa Catarina Pinula, siempre que éstas últimas no prevean acceso directo a las propiedades colindantes.

Las actividades anteriores se pueden desarrollar siempre que se tenga un Plan de Manejo Ambiental con dictamen favorable del Departamento de Ambiente y proyectos verdes y se adopten obras o prácticas de conservación de suelo que permita el desarrollo de actividades sin ningún tipo de riesgo a la vida humana y a los inmuebles o comunidades vecinas.

A. Zona General – Área de protección (SCP-0): Los parámetros normativos que aplican a la Zona General – Área de protección (SCP-0), son los siguientes:

- I. **Parámetros de fraccionamientos:** No se permite fraccionamiento que tengan por objeto parcelar el terreno en lotes susceptibles de urbanización, pudiendo constituirse en predios para la dotación de equipamientos.
 - a. **Superficie de predio:** Sujeto al procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial.
 - b. **Frente de predio:** Sujeto al procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial.
- II. **Parámetros de obra:**
 - a. **Índice de edificabilidad:**
 - i. **Base:** Hasta cero punto uno (~ 0.1).
 - ii. **Ampliado:** No aplica.
 - b. **Porcentaje de permeabilidad:** Noventa por ciento o más (90%) de la superficie del predio.
 - c. **Altura:** No aplica.
 - d. **Retiro sobre el límite de la propiedad:** No aplica.

III. Parámetros de uso del suelo:

- a. **Superficie residencial:** No aplica, salvo que constituyan áreas verdes de ocio estacional, equipamientos y/o de las residencias que se generen en la urbanización; no permitiendo construcciones que permitan la ocupación humana.
- b. **Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios:** En las superficies delimitadas como de aprovechamiento de recreación, infraestructuras de servicios y de conectividad se permitirá la habilitación del suelo para construir espacios de estacionamientos, equipamientos recreativos y ambientales, así como para el desarrollo de infraestructuras necesarias para habilitar vías, ciclo-rutas, espacios peatonales e infraestructuras de servicios.

Toda obra y fraccionamiento que se desarrolle en predio y/o superficies que contengan suelo de protección deberá contar con la autorización expresa de la Junta de Ordenamiento Territorial, debiendo presentar los estudios geotécnicos, hidroclógicos, así como otros de similar naturaleza que se defina dentro del procedimiento administrativo. Las autorizaciones que se emitan en estos suelos podrán contener restricciones y condiciones especiales las que deberán hacerse constar en las licencias que se emitan y su incumplimiento podrá ser sancionado por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.

Artículo 29. Restricciones en áreas adyacentes al suelo de protección.

En suelos que por su topografía constituyan suelo de protección, pero se encuentren adyacentes al mismo a una distancia que derive en una influencia directa a criterio del Departamento de Licencias de Construcción, para el otorgamiento de una licencia de obra deberá elaborarse estudios hidroclógicos, hidrogeológicos, hidráulicos y geotécnicos, según aplique. En las áreas de riesgo que definen 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. Las superficies permeables del suelo que deba disponerse podrán estar sujetas a movimientos de tierra siempre que éstas no 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.

Los interesados que soliciten una licencia de obra mayor en predios que tengan superficies que constituyan suelo de protección deberán presentar un Plan de Desarrollo Sostenible basado en la forestación, conservación y protección de las especies animales y vegetales existentes y la recuperación o mantenimiento de las fuentes hídricas aledañas, de forma que dichas áreas se constituyan o se mantengan como un área de conservación ecológica. En las superficies en cuestión que no tengan cobertura vegetal existente y vayan a dejarse en estado permeable, el Plan de Desarrollo Sostenible deberá incluir la consolidación de áreas verdes o forestación sobre dichas superficies.

El Plan de Desarrollo Sostenible deberá tener un dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, debiendo otorgar una facultad restrictiva a favor de la Municipalidad para que pueda inspeccionar la ejecución y cumplimiento del mismo. La Dirección Municipal de Planificación podrá definir las directrices a seguir en aquellos casos que se cuente con estudios sobre el territorio en cuestión.

Para efectos de aplicar lo dispuesto en el primer párrafo se entenderá que una superficie es adyacente al suelo de protección en los siguientes casos:

- a. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a veinticinco metros (25 m) del suelo de protección de las riberas de los ríos o riachuelos, en adelante: franja de protección.
- 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 30. Reconocimiento y legalización de obras en suelos de protección.

En suelos de protección se autoriza el desarrollo de obras de estabilización y mitigación de riesgos en inmuebles en los que tengan edificaciones ejecutadas previas a la entrada en vigencia del presente Plan. No obstante lo anterior, no podrán autorizarse obras o ampliaciones que impliquen un aumento del índice de edificabilidad del inmueble.

Las obras que se desarrollen en suelos de protección deben contar con un estudio geotécnico y, de estar comprendido dentro de las zonas delimitadas por el Acuerdo Gubernativo 179-2001, deberán contar con la autorización, un estudio geotécnico y los estudios que solicite la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres.

Artículo 31. Construcciones en los cauces de los ríos, riachuelos, quebradas y sus riberas.

En los cauces de los ríos, riachuelos, quebradas y sus riberas sólo se podrán autorizar obras en las que se demuestre que con ellas se busca proteger los bienes y la vida de las personas ante posibles desastres de origen natural y las mismas no podrán causar un perjuicio a terceros. No se autorizan construcciones que impliquen el entubamiento de los ríos o riachuelos o la ocupación humana en sus riberas, salvo se defina que no existe un riesgo por medio de estudios hidroclógicos y se apruebe expresamente por la Junta de Ordenamiento Territorial.

Sin perjuicio de lo dispuesto con anterioridad, para que se autoricen las obras deberá acreditarse que el proyecto adopte las recomendaciones dispuestas en las resoluciones emitidas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, la municipalidad de Santa Catarina Pinula y, de estar comprendido dentro de las zonas delimitadas por el Acuerdo Gubernativo 179-2001, deberán de contar con la autorización de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, así como toda otra institución gubernamental que tenga la función de aprobar obras en los ríos, riachuelos y quebradas del país.

Se deberá respetar una franja de protección ecológica de veinticinco (25.00) metros a partir del centro del río, y la misma distancia a partir de la ribera del río, en ambos lados. En dicha franja no se podrá desarrollar ningún tipo de construcción, sino únicamente planes de conservación y recuperación de estas áreas. En dicha franja podrán realizarse trabajos de consolidación y estabilización de las laderas o taludes y deberán contar preferiblemente para el efecto con un plan de manejo y conservación de dicha franja, para garantizar su consolidación y estabilización, y un permanente mantenimiento.

Artículo 32. Planes urbanos integrales con tratamiento territorial de mejoramiento integral.

El Concejo Municipal podrá emitir planes urbanos integrales que tengan como objeto la reubicación de viviendas localizadas en el suelo de protección. Para dicho efecto, se podrán adoptar las herramientas de gestión del territorio dispuestas en el presente Plan para lograr su gestión.

Artículo 33. Planes urbanos integrales en áreas de suelo de protección.

Se permite la adopción de planes urbanos integrales en suelo de protección, siempre que dentro de su ámbito de aplicación coexista suelo urbano o de expansión urbana. En estos casos el plan urbano integral deberá garantizar la protección ambiental y paisajística del suelo de protección, pudiendo otorgar beneficios en los otros suelos como un mecanismo de compensación y gestión del suelo.

Artículo 34. Desarrollo de infraestructura pública en el suelo de protección.

El desarrollo de infraestructura pública en el suelo de protección deberá contar con resolución favorable de la Dirección Municipal de Planificación y deberá respetar los parámetros normativos establecidos para cada uno de los suelos, sin embargo, el Concejo Municipal podrá autorizar mayores porcentajes de impermeabilización y aprovechamiento, tomando en consideración el beneficio público que la infraestructura pública pueda atraer al Municipio.

Artículo 35. Criterios técnicos para la re-delimitación del suelo de protección dentro de franjas de acomodamiento.

La Junta de Ordenamiento Territorial ante una petición del propietario del inmueble podrá efectuar re-delimitaciones del suelo de protección dentro de las franjas de acomodamiento tomando en consideración los criterios técnicos definidos en el presente artículo.

Las franjas de acomodamiento se trazarán a una distancia de diez metros (10.00m) medidos perpendicularmente y hacia ambos lados desde los límites del suelo de protección determinadas por una distribución detallada inicial de zonas generales. Dentro de estas franjas de acomodamiento el interesado tendrá la opción de presentar una contrapropuesta de delimitación de todas las superficies clasificadas como suelo de protección, que por razones de una funcional y efectiva utilización del predio sea razonable acomodar de forma distinta.

Una propuesta de re-delimitación deberá cumplir con los siguientes criterios técnicos:

- a. Los límites del suelo de protección contenidos en la contrapropuesta deberán encontrarse dentro de las franjas de acomodamiento.
- b. Las superficies que le corresponden suelo de protección de acuerdo con los criterios dispuestos en el presente acuerdo podrán incorporarse a las franjas de acomodamiento de otras superficies no contiguas que existan en el predio siempre que la pieza de la superficie en cuestión no sea mayor de cien metros cuadrados (100.00 m²).
- c. No se podrá disminuir el suelo de protección en el predio por una re-delimitación.
- d. Las superficies de suelo de protección correspondientes a las franjas de protección de ríos, riachuelos, o quebradas no podrán modificarse, sin embargo, podrán re-delimitarse dentro de sus franjas de acomodamiento otras superficies asignadas como suelo de protección.
- e. Las nuevas áreas re-delimitadas como suelo de protección podrán estar conformadas por terreno natural, por cortes del terreno natural y por rellenos de material natural, no así por rellenos artificiales, sin embargo, posterior a las re-delimitación sólo podrán ejecutarse obras que se ajusten a los parámetros normativos dispuestos en el presente Plan.
- f. Las superficies que fueron objeto de re-delimitación hacia las franjas de acomodamiento les aplicarán los parámetros normativos de suelo urbano que correspondan, debiendo en todo caso respetarse las recomendaciones de los estudios geotécnicos correspondientes.
- g. Para que pueda autorizarse la re-delimitación del suelo de protección dentro de las franjas de acomodamiento deberá constituirse sobre el suelo de protección redefinido servidumbres de uso público que garanticen su nuevo valor ambiental.
- h. No se podrán establecer franjas de acomodamiento en superficies donde se han establecido áreas de servicio público.

En los suelos de protección que fueron objeto de re-delimitación los será aplicables los parámetros normativos del suelo resultante, pero para construir en dichas áreas deberá presentarse los estudios geotécnicos que demuestran que las obras de mitigación a implementarse no pondrán en riesgo a personas o bienes.

Para facilitar la evaluación de proyectos las áreas re-delimitadas tendrán una simbología específica en el mapa del Plan.

Artículo 36. Reclasificación del suelo de protección por la aplicación del Acuerdo Gubernativo 179-2001 y sus protocolos.

En aquellos casos que el Acuerdo Gubernativo 179-2001 y sus protocolos definan mecanismos en las que se pueda delimitar menores áreas de riesgo, aplique una excepción y/o exclusión, o se derogue o modifique la normativa, y por lo tanto se permita la construcción de obras, las superficies delimitadas como suelo de protección en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial adoptarán el sector urbano que de conformidad con los otros criterios dispuestos en el presente Plan correspondan. Para efectos de lo anterior la reclasificación deberá actualizarse administrativamente en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

No obstante lo anterior, permanecerán clasificándose como suelo de protección las superficies que constituyan cauces y riberas de los ríos, riachuelos y quebradas existentes sin intervención física, las superficies que se ubiquen a veinticinco metros (25.00m) medidos desde cada una de las riberas, así como los sectores declarados de alto riesgo en los que no hubieren aprobado excepciones y exclusiones por medio de los protocolos correspondientes.

Todos estos casos deberán ser aprobados por la Junta de Ordenamiento Territorial, la cual podrá hacer la reclasificación por solicitud individual, o mediante estudios que apliquen a sectores. Sólo con la resolución favorable de la Junta de Ordenamiento Territorial podrá hacerse el cambio en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN IV PARÁMETROS NORMATIVOS Y ESTUDIOS ESPECIALES

Artículo 37. Reglas especiales en la aplicación de parámetros normativos.

Para la aplicación de los parámetros normativos dispuesto en el presente Plan 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.
- b. Los parámetros normativos de superficie de predio no serán aplicables para la creación de nuevas urbanizaciones que superen las áreas de desmembraciones o subdivisiones.
- c. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren delimitados con más de un sector, para la superficie de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del sector que tenga la mayor extensión en el predio. No obstante lo anterior, los predios que tengan asignados suelos de protección, su fraccionamiento estará sujeto al procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial.
- d. El parámetro normativo de superficie de predio deberá cumplirse tanto en la fracción a desmembrarse, como en la superficie original resultante después del fraccionamiento (línea matriz).
- e. Toda propuesta de fraccionamiento que se presente debe contemplar que todos los predios resultantes tengan acceso al espacio vial, ya sea por medio de la habilitación de las calles públicas o por medio de servidumbres de paso que tenga un ancho mínimo de cinco metros (5.00m).
- f. Se podrán solicitar fraccionamientos con una superficie de predio igual o mayor a cuarenta y cinco metros cuadrados (45.00m²), independientemente de la zona general en que se ubiquen, en los siguientes casos:
 - i. Cuando el frente de predio colinde con un espacio vial o vías privadas que tengan una alineación municipal existente menor o igual a seis metros (6 m).
 - ii. En proyectos que soliciten una licencia de urbanización y el interesado presente los estudios viales y urbanos que garanticen la adecuada movilidad, espacio público, equipamientos e infraestructura para el sector, debiendo resolverse el caso por medio del procedimiento con resolución del Concejo Municipal, el cual podrá definir condiciones especiales para su otorgamiento.

B. Normas sobre frente de predios:

- g. La unidad de medida del frente del predio es el metro.
- h. Los parámetros normativos de superficie de predio no serán aplicables para la creación de nuevas urbanizaciones que superen las áreas de desmembraciones o subdivisiones.
- i. La longitud mínima del frente del predio aplica de forma independiente al régimen de propiedad del espacio vial que le da acceso, ya sea que se trate de vías públicas o vías privadas.
- j. Cuando el frente del predio colinda 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.
- k. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren delimitados con más de un sector, para el frente de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del sector que colinda con la vía que le da acceso al inmueble, de contar con dos o más sectores colindando, deberá aplicarse la que contenga el parámetro con mayor longitud.

- I. El parámetro normativo de frente de predio deberá cumplirse tanto en la fracción a desmembrarse, como en la superficie original resultante después del fraccionamiento (finca matriz).
- m. Se podrán solicitar fraccionamientos con un frente de predio igual o mayor a cinco metros (5m), independientemente de la zona general en que se ubiquen, en los siguientes casos:
- Cuando el frente de predio colinda con un espacio vial o vías privadas que tengan una alineación municipal existente menor o igual a seis metros (6 m).
 - En proyectos que soliciten una licencia de urbanización y al interesado presente los estudios viales y urbanos que garanticen la adecuada movilidad, espacio público, equipamientos e infraestructura para el sector, debiendo resolverse el caso por medio del procedimiento con resolución del Concejo Municipal, el cual podrá definir condiciones especiales para su otorgamiento.
- C. Normas sobre el índice de edificabilidad:
- n. Para efectos de computar el índice de edificabilidad se computarán únicamente las áreas construidas techadas destinadas a la ocupación humana continuada, excluyendo aquellas construidas en sótanos en la que se desarrollen actividades relacionadas al aparcamiento de vehículos.
- o. El índice de edificabilidad ampliado se podrá acceder al aplicar a los instrumentos de gestión del territorio que el Concejo Municipal disponga por medio de disposiciones administrativas, normas complementarias o planes urbanos integrales.
- p. No podrá acceder al índice de edificabilidad ampliado los predios en los que se encuentre delimitada una superficie de reserva municipal y la misma no habilite en los términos dispuestos en el presente Plan.
- q. No podrá autorizarse fraccionamientos de un predio si el índice de edificabilidad en cada una de las porciones a desmembrarse y en la finca matriz da como resultado que en alguna de ellas el índice de edificabilidad es superior al que hubiere podido aprobar a la superficie según la zona general en el que se ubique tomando en consideración las construcciones existentes.
- r. En proyectos de urbanización, sujetos a planes urbanos integrales o en predios menores a una hectárea, cumplida las cargas territoriales y la dotación de áreas de servicio público dispuestas en el presente Plan o en sus planes urbanos integrales, el índice de edificabilidad que se disponga para cada predio deberá determinarse en la licencia de urbanización que emita el Departamento de Licencias de Construcción.
- s. En predios que tengan más de un índice de edificabilidad aplicable por contener superficies de suelo de protección se podrá transferir el potencial constructivo de su índice de edificabilidad a las otras superficies del predio ubicadas en suelo urbano o suelo de expansión urbana, siempre que en las superficies de suelo de protección se constituya una servidumbre a perpetuidad de uso público de suelo natural y cobertura vegetal y se implemente un Plan de Desarrollo Sostenible basado en la forestación del suelo de protección del predio.
- t. El índice de edificabilidad de los suelos de protección se podrá transferir a otros predios de otras categorías, propios o de terceros, dentro de su índice de edificabilidad ampliado, siempre que los suelos de protección constituyan parte de un proyecto urbano ambiental propuesto por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, y en el inmueble emisor (suelo de protección) de la edificabilidad se constituya una servidumbre de uso público ambiental que garantice que el proyecto urbano se desarrolle de conformidad con los criterios definidos por el municipio. La edificabilidad transferida deberá documentarse en certificados emitidos por la Municipalidad, susceptibles de transferencia a terceros, o en las licencias de obras que se emitan. Los certificados no podrán tener una vigencia mayor de ocho años contados a partir de su primera emisión, transcurrido dicho plazo, los mismos perderán su vigencia.
- u. En predios menores a una hectárea para efectos de disponer y calcular el índice de edificabilidad del proyecto se computará el área del predio previo a cualquier cesión de área de servicio público que deba efectuarse a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. En predios iguales o mayores a una hectárea el índice de edificabilidad aplicable al proyecto se determinará descontando del área del predio las áreas de servicio público obligatorias que dispone el presente Plan, salvo que el interesado habilite las áreas de servicio público acorde a su fin y destino. Si el interesado habilita las áreas de servicio público podrá hacer uso del índice de edificabilidad del área correspondiente, lo cual deberá aprobarse por la Junta de Ordenamiento Territorial.
- D. Normas sobre el porcentaje de permeabilidad y superficie forestal:
- v. Los fraccionamientos que cuentan con áreas comunes o equipamientos, el porcentaje de permeabilidad de cada predio individual podrá estar integrado en éstos, siempre que para éstos se constituya una servidumbre voluntaria a perpetuidad de uso público de suelo natural y cobertura vegetal. No obstante lo anterior, no podrá transferirse el porcentaje de permeabilidad que deba disponerse en los suelos de protección que tenga delimitados el predio, el cual deberá cumplirse en dichas superficies, salvo se haya autorizado su re-delimitación.
- w. En las superficies permeables no se pueden construir sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, ni pavimentaciones. No se debe considerar como área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.
- x. 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.
- y. No podrán autorizar fraccionamientos de un predio en el que se haya cumplido o se cumpla con la superficie que debe dejarse en estado permeable, si por motivo de los fraccionamientos solicitados se reduce dicha superficie considerando las superficies resultantes después del fraccionamiento. Sin embargo, podrá autorizarse el fraccionamiento si se habilita una servidumbre de superficie permeable a favor del predio del que se busca desmembrar, con un área de igual superficie a la que obliga el porcentaje de permeabilidad, y en la fracción desmembrada deberá cumplirse con la superficie permeable tomando en consideración su superficie.
- z. En predios que le sea aplicable más de un índice de edificabilidad y/o porcentaje de permeabilidad se podrá cumplir con el porcentaje de permeabilidad ubicando la suma de las superficies permeables en el área del predio en la cual pueda darse su mejor aprovechamiento, salvo el porcentaje de permeabilidad que debe disponerse en suelos de protección.
- aa. 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 Desarrollo Sostenible basado en la forestación del suelo de protección del predio, el cual deberá obtener dictamen favorable de Departamento de Ambiente y proyectos verdes.
- bb. El parámetro dispuesto en un predio puede reducirse en un cuarenta por ciento (40%) si la superficie permeable del proyecto se habilita como área de servicio público sin restricción de acceso, y se habilita la superficie con el mobiliario urbano que defina el interesado con el dictamen favorable del Área de Desarrollo Urbano y Territorial. Lo anterior no será aplicable para reducir las superficies permeables del suelo de protección.
- cc. El porcentaje de permeabilidad que deba disponerse en un predio podrá compensarse transfiriendo a favor del Municipio una superficie de terreno equivalente al valor de la superficie que se pretende impermeabilizar en otro sector del municipio en un radio de influencia de dos metros en distancia de red, siempre que las superficies a transferir sean aptas para la habilitación de equipamientos ambientalmente valiosos y como mínimo exista una relación uno a uno con relación a la superficie a compensar. Lo anterior no será aplicable para compensar las superficies permeables del suelo de protección. Si las áreas que sean objeto de cesión de suelo por la aplicación del presente reglamento se habilitan para crear espacios públicos permeables, las mismas podrán contabilizarse dentro del requerimiento de dotación de áreas permeables del proyecto. Para determinar la equivalencia de valor el interesado deberá presentar un avalúo por valuador autorizado, el cual deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro.
- dd. El porcentaje de permeabilidad no podrá disponerse sobre superficies delimitadas como área de reserva municipal destinada a espacio vial.
- ee. Para computar el suelo permeable del parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad se excluirá las superficies delimitadas como área de reserva municipal.
- ff. En la superficie forestal deberán sembrarse especies vegetales nativas del sector, debiendo contar con el dictamen favorable del Departamento de Limpieza, Ornato, Parques y Áreas Verdes, el cual deberá llevar un catálogo del tipo de especies vegetales autorizadas.
- gg. En aquellos casos que previo a la entrada en vigencia del presente Plan se hubieren impermeabilizado superficies y por ellas no se pueda cumplir total o parcialmente con el parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad y/o el de superficie forestal, se podrá autorizar la licencia de obra correspondiente. Lo anterior no será aplicable si la licencia de

obra solicitada busca construir sótanos en las superficies impermeabilizadas, o se pretenda demoler las construcciones previamente edificadas.

E. Normas sobre la altura.

- hh. La altura se mide en pisos y/o metros, según corresponda.
- ii. En aquellos parámetros en los que se norme una altura, ésta se medirá 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 posterior a la entrada en vigencia del presente Plan. Si hubiese existido tal intervención, se tomará como base el nivel natural del terreno tomando la información que se tenga al alcance en el municipio.

F. Normas sobre el retro en el límite de la propiedad:

- jj. El retro sobre el límite de la propiedad se mide en metros y se medirá de forma paralela a la alineación municipal.
- kk. Sobre el retro se podrá ensanchar la acera, disponerse el suelo permeable que dispone el parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad, instalarse mobiliario urbano específicamente y cualquier obra tendiente a mitigar los impactos viales de conformidad con los estudios correspondientes.

G. Normas sobre los parámetros de uso del suelo.

- ll. El parámetro dispuesto para usos del suelo no residenciales ordinarios será aplicable a toda superficie nueva a construirse, inclusive a las ampliaciones de usos del suelo existentes en un proyecto o inmueble en particular. En ampliaciones aplicará el parámetro sólo para las superficies a ampliar. Los usos del suelo accesorios no se computarán para efectos de cuantificar la superficie máxima permitida de un uso del suelo primario y/o para definir la dotación de estacionamientos requerida.
- mm. Las superficies con usos del suelo condicionados también deberán ajustarse al parámetro máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios, sin embargo estarán sujetas al procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial, pudiendo definir condiciones especiales para su otorgamiento que tengan por objeto minimizar las externalidades negativas a causar por dichos usos del suelo.
- nn. Los interesados en obtener una licencia de uso del suelo con actividades ordinarias que superen el parámetro normativo para cada sector tendrán el derecho de solicitar a el Departamento de Licencias de Construcción que su proyecto se evalúe en conjunto con otros proyectos que estén solicitando licencias de obra y/o uso del suelo, de forma que la proporción que deba existir entre usos residenciales se tome en consideración al emitir las licencias respectivas. Lo anterior será aplicable, siempre que las licencias se emitan al mismo momento, y los proyectos se ubiquen dentro de un perímetro máximo en distancia de red de quinientos metros entre cada proyecto.
- oo. El Concejo Municipal podrá emitir planes urbanos integrales en los que designe subsectores de usos del suelo no residenciales específicos en los cuales el parámetro máximo de usos del suelo no residencial ordinarios dispuestos para cada sector no será aplicable; lo anterior, tomando en consideración la vocación actual de uso del suelo del subsector en cuestión.
- pp. Los parámetros de superficies de usos del suelo se calcularán sumando la totalidad de las áreas destinadas a cada uso del suelo que exista en todas las plantas de la edificación o estructura dentro del índice de edificabilidad. El cálculo deberá hacerse para el proyecto presentado y se considerará como un solo proyecto las solicitudes presentadas en más de un inmueble que estén ligados funcionalmente.
- qq. En sectores declarados exclusivamente residenciales sólo podrán aprobarse usos del suelo residenciales.

H. Usos del suelo Accesorios: Se consideran usos del suelo accesorios:

- rr. Las áreas de circulación y estacionamiento vehicular cuando su objetivo principal sea servir a uno o más usos del suelo solicitado en el proyecto y no constituyan una actividad separada y diferenciada de los mismos, y/o sean parte del requerimiento obligatorio de dotación de estacionamientos dispuestos por la normativa municipal.
- ss. Las áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen asistan, complementen o suplementen a un uso del suelo, como lo son aquellas áreas utilizadas por el personal del inmueble o aquellas áreas donde los usuarios para los cuales está concebido el uso del suelo del inmueble realizan actividades secundarias, subsidiarias o anexas a la actividad principal, y generalmente consisten en ambientes separados o cerrados, como baños, bodegas, cocinas, archivos, guardanías, y ambientes análogos.
- tt. Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes entre superficies.
- uu. Los jardines, semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas, vergeles, y otros espacios con vegetación que reciban un mantenimiento regular, siempre que exista un uso autorizable en el proyecto.
- vv. Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad o promoción, cuando estos servicios hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble, las cuales no requieran de una autorización de uso del suelo independiente.

I. No se consideran usos del suelo accesorios:

- ww. Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes que superen el veinte por ciento de la suma de las superficies del uso del suelo correspondiente. En este caso, el excedente de áreas de circulación se tomará como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales.
- xx. Las áreas de circulación que sean inherentes e indivisibles de un uso del suelo primario y además, imprescindibles para el funcionamiento del mismo.
- yy. La suma de aquellas áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen a un uso del suelo que superen el cien por ciento de la suma de las superficies de uso del suelo correspondiente. En estos casos, el Departamento de Licencias de Construcción determinará que parte de los usos accesorios se debían tomar para los efectos del presente Acuerdo como usos suelo primario y la clasificación a la que corresponderá, de acuerdo a su naturaleza y uso.
- zz. Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad, promoción, cuando estos servicios no hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble.

Los parámetros de proyecto que no estén considerados dentro de los rangos establecidos de los parámetros normativos aplicables para cada sector quedan prohibidos. Las normas dispuestas en el presente artículo serán aplicables en todas las clasificaciones de suelo.

Los parámetros de fraccionamiento no serán aplicables a desmembraciones destinadas a espacio vial, equipamientos, infraestructuras de servicios, 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 en el Registro General de la Propiedad que su uso es para ese fin. Tampoco serán aplicables las limitaciones de fraccionamiento para aquellas solicitudes de fraccionamiento al que se desmembrar inmediatamente se unifique a otro predio, ni para desmembrar y/o partir fincas filiales sujetas a un régimen de propiedad horizontal.

Artículo 38. Altura de las edificaciones según su espacio vial colindante.

La altura de las edificaciones estará limitada por el ancho existente del espacio vial a las que colinden de acuerdo con lo siguiente:

- De cero a cuatro metros (0.00-4.00m) de ancho del espacio vial: La altura no podrá ser superior a ocho metros (8 m).
- De más de cuatro a seis metros (4.00-6.00m) de ancho del espacio vial: dentro del rango se accede proporcionalmente desde el límite superior de altura del inicio anterior hasta dieciséis metros (16.00 m).
- De más de seis metros en adelante (6.00m-) de ancho del espacio vial: Cualquier altura.

El ancho del espacio vial se medirá desde el límite del predio en análisis hasta el límite del Inmueble ubicado al frente, o del límite del espacio vial del sector. Lo anterior será aplicable incluso en aquellos casos que el sector en el que se ubica el predio permita una mayor altura.

Las edificaciones o estructuras que no cumplan con el parámetro normativo anterior podrán evaluarse su autorización solicitando por medio del procedimiento con resolución del Concejo Municipal, debiendo contar con el dictamen favorable de la Junta de Ordenamiento Territorial.

El Concejo Municipal podrá delimitar los suelos que por su carencia de infraestructura de soporte no se permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios acorde a las reglas de altura dispuestas en el presente artículo.

Artículo 39. Dotación y diseño de estacionamientos.

La dotación de estacionamientos se determinará según los usos de suelo primarios al que esté o que estará destinado el inmueble, de acuerdo con los siguientes criterios:

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

- Unidad habitacional con una superficie entre cero y treinta metros cuadrados (0-30 m²): Cero (0) plazas de aparcamiento.
- Unidad habitacional con una superficie mayor a treinta y de hasta cien metros cuadrados (>30-100 m²): Una (1) plaza de aparcamiento.
- Unidad habitacional con una superficie mayor a cien y de hasta doscientos metros cuadrados (>100-200 m²): Dos (2) plazas de aparcamiento.
- Unidad habitacional con una superficie mayor a doscientos y de hasta trescientos metros cuadrados (>200-300 m²): Tres (3) plazas de aparcamiento.
- Unidad habitacional con una superficie mayor a trescientos y de hasta cuatrocientos metros cuadrados (>300-400 m²): Cuatro (4) plazas de aparcamiento.
- Unidad habitacional con una superficie mayor a cuatrocientos metros cuadrados (>400 m²): Cinco (5) plazas de aparcamiento.

1. Para proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal, la dotación de estacionamientos se podrá calcular tomando en consideración la totalidad de la superficie dedicada al uso del suelo residencial, de la siguiente manera:

- Para unidades habitacionales con una superficie entre cero y setenta y cinco metros cuadrados (0-75 m²): Una (1) plaza de aparcamiento.
- Para unidades habitacionales con una superficie mayor a setenta y cinco metros cuadrados (>75 m²) pero menor a doscientos metros cuadrados (>200 m²): Dos (2) plazas de aparcamiento. Una (1) plaza adicional de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción adicional de la superficie total correspondiente a unidades del rango de superficie indicada.

2. Plazas destinadas para aparcamiento de visitas, de acuerdo con la totalidad de la superficie dedicada en el proyecto al uso de suelo primario residencial, según los siguientes rangos:

- Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre quinientos hasta ochocientos metros cuadrados (500-800 m²): Tres (3) plazas de aparcamiento.
- Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre ochocientos uno hasta mil doscientos metros cuadrados (801-1,200 m²): Cuatro (4) plazas de aparcamiento.
- Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre mil doscientos uno hasta dos mil metros cuadrados (1,201-2,000 m²): Cinco (5) plazas de aparcamiento.
- Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre dos mil uno hasta tres mil metros cuadrados (2,001-3,000 m²): Seis (6) plazas de aparcamiento.
- Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre tres mil uno hasta cuatro mil quinientos metros cuadrados (3,001-4,500 m²): Ocho (8) plazas de aparcamiento.
- Proyectos con superficie dedicada al uso de suelo residencial mayor a cuatro mil quinientos metros cuadrados (4,500 m²): Ocho (8) plazas + una (1) plaza de aparcamiento por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción adicionales.

II. Dotación de estacionamientos para uso del suelo no residencial. La dotación de estacionamientos para superficies con un uso del suelo primario no residencial se determinará de acuerdo con los siguientes parámetros:

- En superficies dedicadas a la venta de productos o la prestación de servicios: Una (1) plaza por cada veinticuatro metros cuadrados (24 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas: Una (1) plaza por cada diez metros cuadrados (10 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a labores de oficina: Una (1) plaza por cada treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a enseñanza:
 - Educación preprimaria y primaria: Una (1) plaza por cada setenta y tres metros cuadrados (73 m²) o fracción.
 - Educación básica y diversificada: Una (1) plaza por cada cincuenta y dos metros cuadrados (52 m²) o fracción.
 - Otros establecimientos educativos: Una plaza (1) por cada dieciocho metros cuadrados (18 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados: Una (1) plaza por cada seis metros cuadrados (6 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a la práctica de deportes en campos o canchas: Una (1) plaza por cada ciento treinta metros cuadrados (130 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos: Una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento:
 - Aljibes de ancianos: Una (1) plaza por cada noventa y un metros cuadrados (91 m²) o fracción.
 - Otros establecimientos: Una plaza (1) por cada treinta y tres metros cuadrados (33 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a actividades de recreación, individuales o grupales: Una (1) plaza por cada nueve metros cuadrados (9 m²) o fracción.
- En superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales: Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) o fracción.

Los edificios que sean objeto de una ampliación deberán dotar de estacionamientos de vehículos de acuerdo a lo establecido en el presente artículo cuantificando los mismos sobre las superficies a ampliarse.

El diseño de estacionamientos que debe cumplirse en toda obra nueva y/o cambio de uso del suelo deberá permitir que los vehículos para los cuales se diseñan los espacios de aparcamiento tengan el tamaño suficiente para albergar los mismos, no se genera un conflicto con los parques circundantes y se dé una correcta circulación a lo largo de sus superficies. De igual forma, el acceso hacia y desde las superficies de estacionamiento deberán contemplar los diseños y medidas de mitigación necesarias que permitan que no exista un conflicto de circulación vehicular y/o peatonal en el espacio vial.

Artículo 40. Análisis de riesgo para la prevención de desastres.

Todos las construcciones y desarrollos que se localicen en zonas con superficies con nivel natural de terreno de quince grados o más deberán cumplir con las regulaciones y condiciones establecidas en las Normas para la Reducción de Desastres emitidas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED), según el caso de su aplicación, debiendo generar todos los estudios complementarios necesarios para garantizar la salvaguarda de los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

Al solicitar un particular cualquier tipo de licencia, el Departamento de Licencias de Construcción deberá analizar si en la propiedad se encuentran zonas con condiciones altas o muy altas de riesgo a deslizamientos, utilizando la información geo-referenciada en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial localizado en el Anexo III Inciso v Mapa de Equipamientos y Alta amenaza a deslizamientos, Santa Catarina Pinula. En el caso que el predio en cuestión esté afecto a dichas zonas, deberá presentar los estudios de suelo y geológicos, así como las propuestas de obras de mitigación, necesarios para garantizar la estabilidad del suelo a urbanizar.

Artículo 41. Clasificación de los Usos del Suelo Primarios.

Los usos del suelo primarios se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías:

- Usos del suelo naturales: Superficies en estado natural, de conservación o ecológicas.
- Usos del suelo residenciales: Superficie dedicada al uso del suelo residencial o de vivienda.
- Usos del suelo no residenciales:

3.1. Ordinarios: Comprenden el uso no residencial ordinarios los siguientes:

- Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios.

- Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas.
- Superficies dedicadas a labores de oficina.
- Superficies dedicadas a la enseñanza.
- Superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados.
- Superficies dedicadas a campo o canchas deportivas.
- Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos.
- Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento.
- Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales.
- Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales.
- Superficies ordinarias dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales.

3.2. Condicionados: Comprenden el uso no residencial condicionados los siguientes:

- Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo principal.
- Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado.
- Servicios de publicidad o promoción.
- Actividades dedicadas a la enseñanza superior.
- Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios.
- Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas.
- Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros.
- Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos.
- Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos.
- Actividades con autoservicio.
- Consumo de bebidas alcohólicas, vinos, cervezas y bebidas fermentadas.
- Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas.
- Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido.
- Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas.
- Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores.
- Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada.
- Servicios de alojamiento con tarifa por fracción de tiempo.
- Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación de restos humanos y animales.
- Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados.
- Actividades relacionadas al comercio o servicio sexual.
- Superficies condicionadas de explotación intensiva del suelo para el desarrollo de actividades agrícolas.
- Superficies condicionadas de explotación intensiva del suelo para el desarrollo de actividades pecuarias.
- Superficies condicionadas para el desarrollo de actividades masivas de excavación, procesamiento, depósito de materiales y/o extracción de agua.

El Anexo II. Clasificación detallada de Usos del Suelo Primarios y de Establecimientos Abiertos al Público, contiene la descripción detallada de las actividades anteriormente mencionadas. El Concejo Municipal podrá emitir normas complementarias que tengan por objeto definir requisitos y condiciones especiales para la evaluación de las actividades ordinarias y condicionadas.

Artículo 42. Dotación de servicios públicos mínimos.

1. Las licitaciones, parcelamientos, urbanizaciones o cualquier otra forma de desarrollo urbano que pretenda realizar deberán cumplir con dotar o contribuir a la dotación de los servicios públicos mínimos que se consideran las siguientes:

- Vías, avenidas, calles, camellones y aceras.
- Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red distribución.
- Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- Alcantarillado y drenajes y conexiones domiciliarias.
- Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique de conformidad con las reglas dispuestas en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes urbanos integrales que se aprueben.

El presente Plan, sus normas complementarias y los planes urbanos integrales podrán definir mecanismos de financiamiento para la correcta dotación de los servicios públicos dispuestos con anterioridad, de forma que uno o más proyectos y/o propietarios 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, debiendo coordinarse directamente por medio del Departamento de Licencias de Construcción.

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.

Artículo 43. Cumplimiento de áreas de servicio público en proyectos de urbanización menores a una hectárea.

Los proyectos de obra que se ejecuten en un predio o conjunto de predios cuya superficie registral sea igual o mayor a mil metros cuadrados y menores a diez mil metros cuadrados (1,000 m²-10,000 m²) deberán habilitar los siguientes porcentajes de suelo para la integración de áreas de servicio público del sector y/o del proyecto:

- Espacio vial: como mínimo diez por ciento (10%) del suelo total del área del proyecto;
- Áreas verdes: como mínimo ocho por ciento (8%) del suelo total del área del proyecto, de las cuales el cincuenta por ciento (50%) deberán ser suelos permeables.

Para hacer el cómputo de dotación de áreas de servicio público se tomará como suelo total del proyecto únicamente aquellas superficies que no constituyan suelo de protección. Las áreas de servicio público anteriores servirán para ampliar o crear nuevo espacio vial y parques municipales. El espacio vial y áreas verdes que se habiliten deberán ser de acceso público, garantizando su accesibilidad por medio de servidumbres de uso público o cesiones del suelo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. El Departamento de Licencias de Construcción deberá determinar en conjunto con el urbanizador la ubicación y trazado de las áreas de servicio público correspondientes.

En aquellos casos particulares, la Municipalidad de Santa Catarina Pinula determinará lo siguiente:

- No requiere de ampliaciones o nuevas vialidades públicas, el suelo destinado a espacio vial deberá disponerse para ampliar o crear áreas verdes, parques y/o equipamientos municipales.
- Requiere de ampliaciones o nuevas vialidades públicas que superen el porcentaje de suelo dispuesto anteriormente, el suelo destinado a áreas verdes se podrá reducir totalmente con el objeto de ampliar el espacio vial correspondiente.
- Los proyectos de urbanización podrán contemplar vías privadas que den acceso a las propiedades, sin perjuicio de habilitar las áreas de servicio público dispuestas en el presente artículo.
- Los interesados en este tipo de licencias municipales podrán optar por los mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento en aquellos casos que no deseen habilitar los suelos de acceso público en el proyecto, ya sea total o parcialmente. Los suelos a cederse a favor de la Municipalidad derivadas de obligaciones de impacto vial y/o hídrico podrán ser cuantificados dentro del suelo requerido en el presente artículo, sin perjuicio que si fuera necesario un suelo mayor, deberá cederse el suelo adicional.
- Si en el predio se ubican superficies delimitadas como áreas de servicio público éstas deberán cederse a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula y se computarán dentro de las obligaciones dispuestas en el primer párrafo; lo anterior también será aplicable en aquellos casos que los estudios de impacto vial y hídrico definan la necesidad de habilitar una vialidad o infraestructura pública.
- En los casos que los proyectos se ejecuten en predios o áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10,000 m²) deberán seguirse las reglas dispuestas en el Título IV, Capítulo II.

**CAPÍTULO IV
MAPA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Artículo 44. Mapa de Plan de Ordenamiento Territorial.

El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial contendrá como mínimo, lo siguiente:

- La clasificación del suelo de conformidad con los criterios definidos en el presente Plan.
- El trazo del espacio vial del sistema vial primario, secundario, y vías privadas.
- La distribución y delimitación de las zonas generales de conformidad con lo establecido en el presente Plan.
- Las limitaciones o restricciones que por razones de ley o de la aplicación de reglamentos municipales afecten a cada predio en lo individual.
- Las áreas de servicios públicos, ya sean públicas o privadas.
- Así como toda información que pueda ser útil para evaluar los ciclos de fraccionamiento, obra y uso del suelo.

El Departamento de Licencias de Construcción, a través del Área de Desarrollo Urbano y Territorial, deberá mantener a disposición del público el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial en su versión actualizada.

TÍTULO III IMPACTO VIAL CAPÍTULO I DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO VIAL

Artículo 45. Objeto.

El objeto del presente título es definir las medidas de mitigación por impacto vial que deben adoptar los proyectos de obra o cambio de uso del suelo que tengan un detrimento en la funcionalidad del espacio vial existente, según el análisis que resulte de las evaluaciones de impacto vial que se desarrollen.

El otorgamiento de las licencias de obra y usos de suelo está condicionado a que el interesado en la ejecución de un proyecto elabore un estudio de impacto vial de acuerdo a los criterios que defina el presente Plan o sus normas e instrumentos complementarios.

Artículo 46. Principios rectores.

Se establecen los siguientes principios rectores para la aplicación del Impacto Vial:

- Los interesados deberán mitigar el impacto vial en la proporción en la que contribuyan al tránsito del sector en que se ubiquen a través de la implementación de las intervenciones viales que se identifiquen por el estudio de impacto vial.
- Las intervenciones viales recomendadas por un estudio de impacto vial o resultante de éste deben estar relacionadas con el proyecto o sector para el cual se realizó el estudio.

Artículo 47. Objetivos de las evaluaciones de impacto vial.

Los objetivos de ambos tipos de evaluación son:

- Identificar la relación entre el uso del suelo y el espacio vial del cual se sirve.
- Garantizar una revisión adecuada de los potenciales impactos del desarrollo propuesto en el espacio vial circundante.
- Determinar por medios técnicos y objetivos si existe o no un impacto sobre el espacio vial del municipio causado por el nuevo proyecto.
- Efectuar recomendaciones que permitan garantizar la fluidez del tránsito y permitan hacer más segura la circulación para todos los usuarios en el sistema vial del municipio.

Artículo 48. Ámbito de aplicación.

Esta normativa aplica a todos los proyectos de construcción, ampliación, cambio de uso o localización de establecimientos abiertos al público en la jurisdicción del municipio, sean estos públicos o privados. El cómputo de las áreas se hará de acuerdo con lo que para el efecto establece el presente reglamento. Para los proyectos de construcción nueva, ampliación y/o cambio de uso del suelo se tomará el área total (suma de áreas construidas o útiles existentes y nuevas) como base para establecer si el proyecto es afecto o no.

Artículo 49. Proyectos afectos a evaluaciones de Impacto vial.

Todos los proyectos de gran magnitud, que se desarrollen frente a vías públicas y privadas deberán incluir un estudio de impacto vial dentro del expediente para la solicitud de licencia de construcción.

El cómputo de las áreas se hará de acuerdo con lo que para el efecto establece el presente reglamento. Para los proyectos de construcción nueva, ampliación y/o cambio de uso del suelo se tomará el área total (suma de áreas construidas o útiles existentes y nuevas) como base para establecer si el proyecto es afecto o no.

Artículo 50. Tipos de evaluaciones de impacto vial.

Dependiendo de las características de los proyectos, y sus posibles incidencias sobre el espacio vial y la infraestructura de servicios destinada a la circulación peatonal, vehicular y/o el transporte público, se establecen dos tipos de evaluaciones viales:

- Revisión de Impacto vial:** Constituye una escala menor de la evaluación del impacto vial, en la cual el Departamento de Movilidad revisa en planos que el proyecto tenga las características para no causar detrimento a la circulación vehicular, peatonal y del transporte público del sector. Las recomendaciones que emita el Departamento de Movilidad deberán cumplirse para que pueda otorgarse la licencia de obra o de uso del suelo correspondiente.
- Estudio de Impacto vial:** Constituye una evaluación completa y detallada del impacto vial avalado por el Departamento de Movilidad, donde a través de estudios especializados de las dinámicas territoriales del sector y la afluencia de personas y vehículos que pueda atraer el proyecto, se determina las medidas de mitigación que debe contribuir el interesado en la ejecución de un proyecto para que pueda autorizarse la licencia de obra y/o de uso del suelo correspondiente. Este estudio se deberá elaborar por parte del interesado en obtener una licencia de obra y/o uso del suelo. El Departamento de Movilidad realizará el estudio en casos determinados siguientes:
 - Proyectos residenciales que requieran al menos cincuenta (50) plazas de estacionamiento, o que, aunque no les sean requeridas, si las posean.
 - Proyectos no residenciales o de uso mixto que requieran al menos veinticinco (25) plazas de estacionamiento, o que, aunque no les sean requeridas, si las posean.

Al resto de proyectos afectos únicamente se les realizará una revisión de impacto vial.

Artículo 51. Requerimiento de cambio de tipo de evaluación.

El Departamento de Movilidad podrá requerir que, luego de realizar una revisión de impacto vial a un proyecto, se realice un estudio de impacto vial para tener más certeza sobre los posibles impactos. De igual manera, el interesado, podrá requerir realizar un estudio de impacto vial si no estuviere de acuerdo con el resultado de una revisión de impacto vial.

No obstante, a un proyecto que requiera de estudio de impacto vial no podrá realizarse posteriormente una revisión de impacto vial, por ser esta última una metodología de menor certeza técnica.

CAPÍTULO II CONTENIDO DE LAS EVALUACIONES

Artículo 52. Metodología para realizar el análisis de impacto vial.

La metodología para realizar el análisis de impacto vial será de acuerdo con la práctica usual de la profesión de la ingeniería vial, siguiendo los preceptos contenidos en manuales nacionales o internacionales, incluyendo los criterios técnicos complementarios contenidos en el presente reglamento.

Los estudios de impacto vial se basarán en los estudios de campo que se realicen, en las cifras de atracción y generación de viajes contenidas en el presente reglamento, y en la distribución y asignación de tráfico que el Departamento de Movilidad haya determinado.

Artículo 53. Información requerida.

El Departamento de Movilidad establecerá qué información deberá presentar el interesado para realizar cualquiera de los dos tipos de evaluaciones de impacto vial, pudiendo rechazar de oficio cualquier expediente que ingrese con información incompleta, contenga información incomprensible, o que incluya una falsa representación de las condiciones físicas del espacio vial del sector.

Artículo 54. Rangos aceptables de parámetros de medición.

Los rangos aceptables de los parámetros de medición para dictaminar y resolver favorablemente serán los siguientes:

- Para el parámetro de medición principal, nivel de servicio, deberán mantenerse los niveles de servicio existentes y éstos deberán ser un nivel de servicio distinto a F. (F=condiciones de flujo forzado o que excede la cantidad de flujo que puede pasar por la vía).
- Para los parámetros de medición secundarios, éstos deberán mantenerse iguales o en una condición superior que la situación existente.

Artículo 55. Componentes de una revisión de impacto vial.

Las revisiones de impacto vial establecerán potenciales conflictos para la circulación del tránsito del sector analizando los siguientes aspectos en cuanto a su disposición, localización, diseño, dimensiones e idoneidad con respecto a la viabilidad del sector:

- Plazas de estacionamiento.
- Entradas y salidas vehiculares.
- Controles de ingreso.
- Funcionamiento interno del estacionamiento.
- Operaciones de carga y descarga.
- Derecho de vía que respeta el proyecto.
- Facilidades viales para otros modos de transporte (transporte público, peatones, ciclistas, etc.).
- Los niveles de servicio de las intersecciones más próximas y/o las vías que sirven al proyecto.
- Otros aspectos propios del proyecto que el Departamento de Movilidad considere pertinentes y que estén relacionados con el ámbito del tránsito o el transporte.

Artículo 56. Determinación del área de análisis.

El Departamento de Movilidad basado en un análisis técnico de ingeniería vial, determinará el área de análisis y las intersecciones y tramos de vías a analizar.

Artículo 57. Escenarios a considerar.

En el cálculo de niveles de servicio, se deben considerar los siguientes escenarios para determinar el impacto del proyecto en cuestión:

- Escenario 1. Niveles de servicio sin el proyecto construido.
- Escenario 2. Niveles de servicio con el proyecto construido.
- Escenario 3. Niveles de servicio si todos los propietarios del área de análisis desarrollasen sus terrenos a la misma intensidad y con el mismo uso que el proyecto propuesto.

Artículo 58. Cálculo del nivel de servicio.

El nivel de servicio de las facilidades viales en cuestión se establecerá de acuerdo a lo que para el efecto establece el Manual de Capacidad (Highway Capacity Manual) de más reciente edición, elaborado por el Consejo de Investigación en Transporte del Consejo Nacional de Investigación de los Estados Unidos de Norteamérica (Transportation Research Board del National Research Council), u otro manual análogo. El cálculo podrá hacerse electrónicamente utilizando aplicaciones informáticas que reflejen este procedimiento.

Las condiciones de operación de los Niveles de Servicio, que se ilustran a continuación, son:

- Nivel de Servicio A:** Representa circulación a flujo libre. Los usuarios, considerados en forma individual, están virtualmente exentos de los efectos de la presencia de otros en la circulación. Poseen una altísima libertad para seleccionar sus velocidades deseadas y maniobrar dentro del tránsito. El Nivel general de comodidad y conveniencia proporcionado por la circulación es excelente.
- Nivel de Servicio B:** Esta aun dentro del rango de flujo libre, aunque se empiezan a observar otros vehículos integrantes de la circulación. La libertad de selección de las velocidades deseadas sigue relativamente intacta, aunque disminuye un poco la libertad de maniobrar. El Nivel de comodidad y conveniencia comienza a influir en el comportamiento individual de cada uno.
- Nivel de Servicio C:** Pertenecen al rango de flujo estable, pero marca el comienzo del dominio en que la operación de los usuarios individuales se ve afectada de forma significativa por las interacciones con los otros usuarios. La selección de velocidad se ve afectada por la presencia de otros, y la libertad de maniobra comienza a ser restringida. El Nivel de comodidad y conveniencia desciende notablemente.
- Nivel de Servicio D:** Representa una circulación de densidad elevada, aunque estable. La velocidad y libertad de maniobras quedan seriamente restringidas, y el usuario experimenta un Nivel general de comodidad y conveniencia bajo. Pequeños incrementos en el flujo generalmente ocasionan problemas de funcionamiento, incluso con formación de pequeñas colas.
- Nivel de Servicio E:** El funcionamiento está en el, o cerca del, límite de su Capacidad. La velocidad de todos se ve reducida a un valor bajo, bastante uniforme. La libertad de maniobra para circular es extremadamente difícil, y se consigue forzando a los vehículos a "ceder el paso". Los Niveles de comodidad y conveniencia son enormemente bajos, siendo muy elevada la frustración de los conductores. La circulación es normalmente inestable, debido a que los pequeños aumentos del flujo o ligeras perturbaciones del tránsito producen colapsos.
- Nivel de Servicio F:** Representa condiciones de flujo forzado. Esta situación se produce cuando la cantidad de tránsito que se acerca a un punto, excede la cantidad que puede pasar por él. En estos lugares se forman colas, donde la operación se caracteriza por la existencia de ondas de parada y arranque, extremadamente inestables, típicas de los "cuellos de botella".

Artículo 59. Metodología para establecer volúmenes.

Los volúmenes que se ingresen al cálculo de nivel de servicio tienen que proceder de las siguientes fuentes:

- Para los niveles de servicio del escenario 1, de estudios realizados en el campo según los requerimientos técnicos del Departamento de Movilidad.
- Para los niveles de servicio del escenario 2, de la suma de los conteos del inciso anterior y de un análisis de generación, distribución direccional y asignación de viajes del proyecto.
- Para los niveles de servicio del escenario 3, de la suma de los conteos del inciso a) y de los datos de generación de viajes del inciso b), asignados a todos los lotes del área proporcionalmente a la superficie de terreno útil de cada uno de ellos.

El Departamento de Movilidad determinará el procedimiento de generación, distribución direccional y asignación de viajes de acuerdo a la práctica usual de ingeniería de tránsito y a la información de volúmenes vehiculares disponible para el Municipio de Santa Catarina Pinula.

CAPÍTULO III RESULTADOS DE LAS EVALUACIONES

Artículo 60. Posibles dictámenes.

Independientemente del tipo de evaluación de impacto vial realizada, el Departamento de Movilidad podrá dictaminar de cuatro (4) maneras:

- Autorizado.** El proyecto se autoriza tal y como fue presentado.
- Autorizado condicionado.** El proyecto se autoriza, pero deberán realizarse cambios mínimos al diseño que no impliquen ostensibles modificaciones al diseño original presentado.
- Denegado condicionado a cambios internos.** El proyecto no se puede autorizar por las razones expuestas en el dictamen, las cuales, si se quiere solventar, implicaría ostensibles cambios al diseño original presentado.
- Denegado condicionado a cambios internos y externos.** El proyecto no se puede autorizar por las razones internas y externas al proyecto expuestas en el dictamen, las cuales, si se quieren solventar implicaría que el interesado realice cambios tanto en el diseño dentro de su lote, como sobre la vía pública.

En los casos del inciso d), la Dirección Municipal de Planificación presentará los resultados de la evaluación de impacto vial ante la Junta de Ordenamiento Territorial para su información.

Artículo 61. Resultados del estudio de impacto vial.

Si el estudio de impacto vial determina que deben materializarse cesiones de suelo, aportes dinerarios, servidumbres de uso público y/o obras públicas, el interesado deberá cumplir con dichas obligaciones de acuerdo con las condiciones que defina la Municipalidad. El Departamento de Licencias de Construcción no podrá extender las licencias de obra y/o de uso del suelo si no se acredita o se garantiza que las medidas de mitigación definidas serán cumplidas por el interesado. Las medidas de mitigación que pueden definirse son las siguientes:

- Ampliación de vías;
- Creación de carriles de aceleración y desaceleración;
- Instalación de semáforos;
- Creación de un carril de viraje continuo;
- Eliminación de estacionamientos en la vía pública;
- Construcción de una o varias paradas de bus;
- Aporte dinerario a un fondo específico y/o construcción de obra para la habilitación del sistema de transporte público proyectado para el sector;
- Aporte dinerario a un fondo específico y/o construcción de obra para la habilitación obra pública destinada al mejoramiento de las vías públicas;
- Construcción o ampliación de aceras o ciclo-rutas;
- Construcción de camellones o isletas de canalización

- k. Creación de bahías de ascenso o descenso de personas;
- l. Restricción de horarios en las operaciones de carga y descarga, de ingreso y/o egreso al proyecto.
- m. Otros trabajos de mejoramiento a la infraestructura vial o peatonal del sector, así como la adquisición de bienes muebles para la operación y funcionamiento del servicio público correspondiente.

El costo de las medidas de mitigación a implementar deberá ser cubierto por el o los interesados, debiendo existir una relación proporcional entre el impacto causado y las medidas de mitigación requeridas. Al efecto, el Departamento de Licencias de Construcción podrá requerir que las medidas de mitigación se implementen en consorcio de forma que uno o más proyectos dentro de un sector mitiguen el impacto vial de un sector en particular.

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

Artículo 62. Formas de mitigación de impacto vial.

Se establecen dos formas de mitigación de impacto vial:

- a. **Mitigación por intervención:** Es cuando la mitigación se realiza a través de la implementación o ejecución de intervenciones viales necesarias proporcionalmente al impacto generado por el proyecto o sector, según el análisis detallado que se haya efectuado. Esta forma de mitigación puede realizarse para todos los tipos de evaluación de impacto vial.
- b. **Mitigación por viaje:** Es cuando la mitigación se realiza a través de la implementación o ejecución de intervenciones viales necesarias proporcionalmente al impacto generado por el proyecto o sector. Esta forma de mitigación únicamente podrá realizarse para casos que tengan un tránsito adicional o proyectado igual o menor a cuatrocientos vehículos en la hora punta crítica del día ($V_{a} \leq 400$ veh/h). Los proyectos en fases que superen, para todas las fases en conjunto, esta cifra, no podrán dividirse en proyectos individuales con el objeto de elegir una mitigación por viaje, debiéndose realizar una mitigación por intervención según lo dispuesto por este Reglamento, y los interesados estarán sujetos a las sanciones y procedimientos correspondientes en caso de hacerlo.

Artículo 63. Fórmulas para el cálculo de la mitigación de impacto vial.

Para la mitigación por viaje: El valor de mitigación proporcional por viaje será el producto del tránsito adicional o proyectado con el valor de mitigación promedio por viaje y los factores de corrección por incentivos de uso del suelo, por capacidad económica de la industria de la construcción, por densidad de intersecciones, por utilización de modo de transporte y/o por la vigencia de un Plan Urbano Integral, lo cual se expresa por la fórmula siguiente:

$$Mv = \sum (V_{ia} \times C_v \times f_{uso})$$

En donde las siglas contenidas expresan los siguientes parámetros y factores:

- a. Mv = Monto de mitigación de impacto vial por viaje atraído y generado por el proyecto en cuestión, expresado en quetzales.
- b. $\sum$ = Sumatoria del resultante de los parámetros y factores siguientes para cada uno de los usos del suelo existentes dentro del proyecto.
- c. V_{ia} = es la cantidad de tránsito adicional atraído y generado para cada uso de suelo por el proyecto, expresado en vehículos por hora (veh/h), y calculado utilizando las siguientes cifras establecidas que se expresan por cada 100m² del uso indicado.
 - i. Para uso del suelo residencial: cero punto sesenta y ocho (0.68).
 - ii. Para uso del suelo educativo: uno punto cuarenta (1.40).
 - iii. Para uso del suelo de oficinas: uno punto sesenta y ocho (1.68).
 - iv. Para uso del suelo comercial: dos punto ochenta y dos (2.82).
 - v. Para otros usos de suelo: El cálculo del Factor de corrección para cada uso del suelo será determinado según el uso de suelo que se trate su proyecto por el Departamento de Movilidad, para lo cual puede dirigirse al profesional encargado, quien le brindará la asesoría correspondiente.
- d. C_v = es el valor de mitigación promedio por viaje atraído y generado, teniendo el mismo el valor de la suma de dos mil quinientos quetzales más el tránsito adicional calculado ($Q. 2,500.00 + V_{ia}$).
- e. f_{uso} = es el factor de corrección por incentivos de uso del suelo, teniendo el mismo los valores siguientes según correspondencia:
 - i. Para uso del suelo residencial: uno punto cero cero (1.00).
 - ii. Para uso del suelo educativo: uno punto veinte (1.20).
 - iii. Para uso del suelo de oficinas: uno punto treinta (1.30).
 - iv. Para uso del suelo comercial: uno punto cuarenta (1.40).
 - v. Para otros usos de suelo: El cálculo del Factor de corrección para cada uso del suelo será determinado según el uso de suelo que se trate su proyecto por el Departamento de Movilidad, para lo cual puede dirigirse al profesional encargado, quien le brindará la asesoría correspondiente.

Artículo 64. Procedimiento técnico para la elaboración de un Estudio de Impacto Vial.

El procedimiento para la elaboración de un Estudio de Impacto Vial y los plazos máximos para su realización serán los siguientes:

- I. **Fase preliminar:** En esta fase, el interesado presentará ante el Departamento de Licencias de Construcción el formulario respectivo, indicando la forma de mitigación de impacto vial que voluntariamente desea optar, según las opciones permitidas por el presente Reglamento. De acuerdo a la elección tomada, se procederá de la siguiente manera:

- a) **Elección de mitigación por intervención:** Si el interesado optó o le correspondía una mitigación por intervención, deberá continuar con la fase detallada descrita en el numeral II.
- b) **Elección de mitigación por viaje:** Si el interesado optó por una mitigación por viaje, el Departamento de Movilidad calculará el valor de mitigación proporcional por viaje contenido en el presente Reglamento. Una vez el valor de mitigación proporcional por viaje haya ingresado, el Departamento de Licencias de Construcción continuará con el curso del expediente, debiendo ejecutarse posteriormente las intervenciones viales de mitigación requeridas. En este caso, la fase detallada del procedimiento descrita en el siguiente numeral no tendrá que realizarse.

El Departamento de Licencias de Construcción en el plazo de cinco días hábiles verificará que la información presentada por el interesado sea correcta y corresponda a lo dispuesto por el presente Reglamento. En caso negativo solicitará al interesado la corrección respectiva previa a proceder.

- II. **Fase detallada:** En los casos en los que correspondía una mitigación por intervención, el Departamento de Licencias de Construcción, seguirá el siguiente procedimiento:

- a) **Actividades previo al análisis de impacto vial:**
 - i. Se determinará el área de influencia y los componentes viales sujetos al análisis, para los casos de un Estudio de Impacto Vial de Proyecto y del Sector.
 - ii. Una vez cumplido con lo contemplado en el inciso anterior, el interesado podrá realizar los estudios de campo necesarios, para poder realizar el análisis vial. Los estudios de campo deberán elaborarse dentro de un plazo de diez días hábiles más un día hábil por cada estudio de campo a realizar.
- b) **Actividades de análisis de impacto vial.** Transcurridas las actividades establecidas en el inciso anterior, se procederá a determinar el impacto vial del proyecto o sector en cuestión, de acuerdo con los criterios técnicos contenidos en el capítulo anterior.
- c) **Actividades posteriores al análisis de impacto vial.** Una vez realizadas las actividades establecidas en el inciso anterior, se deberá continuar con las siguientes:
 - i. Se emitirá dictamen técnico respecto al resultado del análisis de impacto vial por parte del Departamento de Movilidad dentro de un plazo de diez días hábiles a partir de la conclusión de las actividades a las que hace referencia el inciso anterior, acorde a lo contemplado en el presente Reglamento. En caso de un dictamen "autorizado condicionado", se adjuntará las respectivas condicionantes al dictamen.

- ii. Si la resolución del Departamento de Movilidad dentro implica la ejecución de intervenciones viales, se continuará con las actividades, procedimientos y requisitos que la misma determina para efectuarlos.

Artículo 65. Revisión y sellado de planos.

Junto al dictamen, el Departamento de Licencias de Construcción devolverá los planos sellados y firmados, que pueden incluir indicaciones gráficas para hacer más fácil la comprensión del mismo. Los planos sellados y firmados deberán considerarse parte integral del dictamen, pero este último prevalecerá en caso de discrepancia.

Artículo 66. Recomendaciones.

En los casos c) y d) del Artículo 60. Posibles Dictámenes, el Departamento de Movilidad podrá proveer un listado de recomendaciones que crea convenientes para solucionar la problemática de cada caso particular. Estas deben considerarse como sugerencias y el interesado no está obligado a seguirlas, pudiendo proponer alternativas propias. No obstante, el proyecto no podrá ser aprobado hasta que no queden solventados todos los problemas listados en el dictamen, pudiendo requerir para el efecto otra evaluación de impacto vial.

Artículo 67. Rangos de niveles de servicio aceptables.

Para los estudios de impacto vial, los niveles de servicio límites para autorizar un proyecto son los siguientes, debiendo cumplirse ambos para poder dictaminar positivamente:

- a. Escenario 2: Nivel de servicio "C" o superior para todas las facilidades viales analizadas.
- b. Escenario 3: Nivel de servicio "E" o superior para todas las facilidades viales analizadas.

Artículo 68. Condiciones actuales inferiores.

Si las condiciones actuales de las facilidades viales en el área de análisis (escenario 1) dan como resultado un nivel de servicio "D" o inferior, los rangos consignados en el inciso a) del artículo anterior no aplican. Al interesado únicamente podrá condicionarse la aprobación en lo concerniente al referido inciso a que se mantenga el mismo nivel de servicio que en la actualidad tiene la facilidad vial en cuestión. No obstante, la Municipalidad podrá tomar acciones conjuntamente con él para mejorar las condiciones de las vías y las intersecciones afectadas.

Artículo 69. Condicionamiento a cambios externos.

Para minimizar el impacto vial generado por el proyecto, correspondiente al escenario 2, al Departamento de Movilidad podrá condicionarse la aprobación de un proyecto a que se realicen cambios externos al mismo sobre el espacio vial circundante. Siempre deberá haber una relación lógica entre el impacto vial causado y el cambio propuesto, así como el costo de las medidas deberá ser relativamente proporcional al impacto causado. En ningún caso podrá exigir cambios externos para mejorar los niveles de servicio correspondientes al escenario 3.

Estos cambios pueden ser compensados por el interesado en concepto de cesión de suelo, absorción total o parcial del costo de la infraestructura vial.

Artículo 70. Condicionamiento cambios internos.

En el caso que existan limitantes para realizar cambios externos de acuerdo con el artículo anterior o los niveles de servicio para el escenario 3 estén por encima de los límites establecidos en el presente reglamento, el Departamento de Licencias de Construcción podrá condicionar la aprobación de un proyecto a una reducción en la intensidad de uso del suelo, ya sea en términos de índice de construcción o densidad habitacional, o a un cambio de uso.

Artículo 71. Pérdida de la vigencia de los estudios de impacto vial.

Los estudios de Impacto vial perderán su vigencia cuando, en el plazo de seis (6) meses a partir de notificado el interesado sobre el resultado del estudio, no se suscriba el acuerdo final sobre las intervenciones viales a implementar, o cuando habiendo suscrito un acuerdo final el interesado no haya cumplido con las condiciones establecidas en el mismo. En todo caso, los estudios de Impacto vial se entenderán como válidos únicamente para las intensidades de construcción y distribución de usos del suelo que se hayan tomado como base para la realización del mismo, por lo que, si a futuro existiesen cambios en el proyecto o en el sector, el Estudio de Impacto Vial correspondiente quedará sin vigencia y validez, debiéndose realizar uno nuevo.

Artículo 72. Acuerdos voluntarios.

La Dirección Municipal de Planificación nombrará al encargado de concretar acuerdos voluntarios con el o los interesados y, si fuese necesario, con otros vecinos del sector para lograr llevar a cabo los cambios externos necesarios para mitigar los efectos del tránsito generado por el o los proyectos. De lo acordado deberá quedar constancia escrita, firmada por todas las partes. La Municipalidad exigirá una fianza de cumplimiento por un monto igual al del trabajo a realizar para garantizar el cumplimiento de lo acordado.

Artículo 73. Desacuerdo con el dictamen.

Si el interesado no está de acuerdo con el dictamen del Departamento de Movilidad podrá solicitar que se reconsidere el caso. El mismo se elevará a la Junta de Ordenamiento Territorial, quien resolverá al respecto.

Artículo 74. Registro y documentación de dictámenes, resoluciones y acuerdos.

El Departamento de Movilidad deberá llevar un registro actualizado de los acuerdos finales de mitigación en medio físico y electrónico, ordenado por fecha, ubicación y nombre de interesado. A su vez deberá archivar los dictámenes emitidos por el Departamento de Licencias de Construcción, sus propias resoluciones, todos los acuerdos preliminares que se hayan suscrito y todos los acuerdos finales de mitigación. Adicionalmente, se deberá enviar una copia de cada acuerdo final a la Secretaría Municipal para su registro.

TÍTULO IV NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 75. Cualidades del terreno

El terreno y las áreas a desarrollar deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a. Fácil acceso a través de una vía pública que deberá incorporar a un carril de aceleración y desaceleración para el ingreso y egreso de la urbanización, siendo aplicable a complejos habitacionales de vivienda unifamiliar, en propiedad horizontal, centros comerciales, complejos industriales y otros de similar naturaleza.
- b. Las condiciones geológicas del terreno y el área donde éste se ubique no deberán presentar ninguna amenaza o peligro evidente para la comunidad por asentar.
- c. Las áreas sujetas a erosión, inundaciones y contaminación no podrán urbanizarse a menos que se tomen las medidas técnicas correctivas necesarias y adecuadas para mitigar el riesgo.
- d. El área útil del terreno deberá tener una pendiente máxima de veinticinco por ciento (25%).

Artículo 76. Clasificación de ambientes.

Para los efectos de definir la obligatoriedad de dotar luz y ventilación natural los ambientes se clasifican de la siguiente manera, según la actividad que en ellos se desarrolle:

- a. Ambientes de permanencia prolongada: son los destinados a las actividades de dormir o reposar, estar o descansar, trabajar, estudiar, enseñar, tratamiento y recuperación de la salud, recreación y reuniones de todo tipo.
- b. Ambientes de permanencia transitoria: son los destinados a circulación y acceso de personas, higiene personal, depósito de materiales, guardarropa, lavado de ropa, servicios de limpieza.

Todos los ambientes de permanencia prolongada de una edificación deberán estar dotados de luz y ventilación natural, por medio de ventanas, domos, celosías y otros elementos que la permitan, la misma debe obtenerse de patios, reños, calles, jardines o espacios libres que cumplan con el área y dimensiones mínimas para su finalidad.

Los ambientes de permanencia transitoria podrán tener iluminación y ventilación por otros medios que no sean los naturales, como extractores, chimeneas y otros. Los ambientes de uso especial no clasificados en los ambientes de permanencia prolongada o transitoria, deberán presentar detalles y especificaciones del aire acondicionado a instalar.

Los espacios libres para iluminación y ventilación, en el frente, fondo y lados de una edificación deben considerarse, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la alineación municipal y la propiedad de terceros en general, o a rostro de otra edificación.

Artículo 77. Patios.

Se entiende como patio a todo espacio libre no cubierto o con cubierta de material traslúcido, que les permitan a los espacios de permanencia prolongada y transitoria, la iluminación, ventilación y el soleamiento, los cuales están delimitados por áreas de construcción y/o colindando a una o dos vecindades.

Se autoriza techar patios con material plástico transparente, siempre que al hacerlo se mantenga un área de ventilación del cincuenta por ciento del área del patio de servicio.

Artículo 78. Ascensores y escaleras

Es indispensable la instalación de ascensor en edificios de uso residencial u otro uso a partir de cuatro niveles, con sótano o sin él; y a partir de seis niveles, un ascensor adicional.

Las escaleras serán obligatorias aun cuando exista ascensor, su acceso será libre o por puerta que abra a presión. El ancho mínimo de gradas será de uno punto veinte metros (1.20 m), las escaleras que evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros (1.50 m). El ancho de gradas debe ser suficiente para evacuar el piso de mayor población, más la mitad del siguiente piso. La unidad será de uno punto veinte metros (1.20 m) para cuarenta y cinco (45) personas. El ancho máximo será de tres metros (3.00 m). El tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros (2.90 m) de alto, para alturas mayores se requerirá un descanso, el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

La huella mínima será de cero punto veinticinco metros (0.25 m) y la contrahuella máxima de cero punto dieciocho metros (0.18 m). Todas las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán las mismas dimensiones, tendrán pasamanos a una altura no menor de cero punto noventa metros (0.90 m), en toda su longitud. El ancho de las rampas de peatones se calculará como el de las gradas. La pendiente máxima será de doce por ciento (12%), el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

Artículo 79. Accesos, corredores y salidas

En los edificios, el ancho mínimo de las salidas peatonales será de uno punto veinte metros (1.20 m) y debe calcularse con base en un tiempo de desalojo de tres minutos. La unidad o puerta de salida debe ser de uno punto veinte metros (1.20 m) de ancho. La capacidad de evacuación debe ser de una persona por segundo, en una unidad de salida.

En los edificios de uso comercial, locales de reunión, centros de educación, centros de salud, hoteles y de gestión administrativa es obligatorio la existencia de estructura y equipamiento que permita el acceso universal de las personas.

Los pasillos o corredores deben tener un ancho mínimo de uno punto veinte metros (1.20 m) y debe calcularse con base en una unidad de uno punto veinte metros (1.20 m) con capacidad de evacuación de cuarenta y cinco (45) personas por minuto. Los ascensores o escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos.

CAPÍTULO II NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS Y ANTISISMICAS A CONTEMPLAR EN LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 80. Medidas de seguridad contra incendios

Se exigirán escaleras de seguridad en edificios de más de cinco pisos y de más de dos mil metros cuadrados (2,000 mts2) de área, para capacidad superior de mil (1,000) personas. Deberá contar con dos escaleras de seguridad, pudiendo ser una de ellas, la escalera principal, la cual debe ser construida con material a prueba de fuego, así como las puertas de acceso, con índice de una hora mínimo; no se permitirán espacios entre marco y puerta ni entre marco y pared. Deberán tener en ambos casos mecanismo automático de cierre y deberán abrir a la presión interior. Esta escalera tendrá además un ducto extractor de humo que sobresaldrá del nivel de la azotea uno punto cincuenta metros (1.50 m) como mínimo.

Como medidas preventivas contra incendios, todo edificio deberá contar con:

- Edificios de más de cuatro niveles o cuatro mil metros cuadrados (4,000 mts2), tendrán como mínimo un tanque de agua para uso exclusivo de la red de combatir incendios. La capacidad de provisión de agua será de cinco litros por metro cuadrado de construcción.
- Extintores tipo A-B-C en cada piso de una edificación, próximo a los lugares de evacuación y/o los de alto riesgo.
- Si el techo es de material inflamable, el cielo falso tendrá un coeficiente retardatorio al fuego de una hora o más.
- Los muros contra fuego serán de ladrillo, block o de prefabricados de concreto, con un ancho mínimo de cero punto diez metros (0.10 m).
- Rutas de evacuación, debidamente identificadas, señalizadas y localizadas.

Artículo 81. Normas de seguridad antisísmicas

Todo plano, diseño, construcción, equipamiento e instalaciones de un edificio, cualquiera que sea su altura, debe incluir obligatoriamente las medidas de seguridad sismo resistentes contenidas en las normas estructurales de diseño y construcción recomendadas para la República de Guatemala, tomando en cuenta los índices sísmicos y los perfiles del suelo.

Para cumplir con las normas de seguridad antisísmica, el diseño y construcción de edificios debe incluir la utilización plena y cierta de los materiales de construcción que cumplan con los códigos internacionales adoptados para el efecto.

Como medidas mínimas de seguridad antisísmica inherentes a toda construcción, se señalan las siguientes:

- Utilización de materiales de construcción, de estructuras, acabados e instalaciones con normas técnicas de calidad.
- Habilitación de gradas y accesos alternos de evacuación.
- Prohibición de colocar pesos excesivos en pisos superiores sin el debido reforzamiento. Si se trata de piscina en nivel alto o estacionamiento de vehículos debe hacerse un estudio especial, y en ambos casos el reforzamiento estructural horizontal y vertical necesarios.
- La colocación de rótulos, volantes, salientes y pesos aéreos deben sujetarse a las normas y reglamentos correspondientes.
- Las vidrieras y sus marcos deben contar con los reforzamientos necesarios capaz de resistir las cargas de viento y oscilaciones sísmicas.
- Toda edificación de uso público con más de dos niveles debe contar con iluminación de emergencia que se active en caso de interrupción de energía eléctrica por sismo o por cualquier otra causa.
- Las instalaciones de agua, gas y combustibles, deben de ser antisísmicas.
- Deben colocarse en todos los ascensores, rótulos visibles de aviso de no utilizar el elevador en caso de emergencia.
- Los marcos y dinteles de las puertas principales y de accesos laterales traseros, deben ser a prueba de sobrepeso y esfuerzos ocasionados por vibración o la oscilación sísmica.
- Las áreas de evacuación del edificio deberán estar claramente identificadas, señalizadas y localizadas.

CAPÍTULO III MONITOREO Y SUPERVISIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS

Artículo 82. Acceso a proyectos en construcción

Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una construcción a los inspectores o supervisores municipales debidamente identificados dentro de los horarios de trabajo de la construcción. La presente disposición incluye el paso sin ningún tipo de limitantes en garitas o propiedad de condominios, caso contrario, se procederá a iniciar el procedimiento correspondiente para imponer las sanciones correspondientes.

Artículo 83. Exhibición de la Licencia de Obra

La licencia autorizada por la Dirección Municipal de Planificación, deberá mantenerse siempre en el proyecto, mostrarla cuando sea requerida y colocar en lugar visible la calcomanía proporcionada.

Artículo 84. Instalación de mecanismos de seguridad en la obra

Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger a peatones, trabajadores, terceros y propiedad ajena, de posibles accidentes que se originen por la ejecución de la construcción, excavación o demolición de una edificación, las mismas deberán dejar libre la acera para la circulación del peatón, debiendo colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad en el día y durante la noche.

Artículo 85. Devolución de la Licencia de Obra

Finalizada la construcción, el profesional ejecutor o propietario de la misma, bajo su responsabilidad, se presentará a devolver la respectiva licencia de obra indicando que la obra fue ejecutada de acuerdo con los planos autorizados y a las condiciones estipuladas en la licencia correspondiente.

Posteriormente se emitirá por parte de la Dirección Municipal de Planificación la constancia de obra conforme, previa supervisión de la obra.

TÍTULO V SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, LICENCIAS MUNICIPALES y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I CONSULTAS E INFORMES DE FACTIBILIDAD

Artículo 86. Consultas y certificaciones administrativas.

El Departamento de Licencias de Construcción está facultado para resolver consultas sobre la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias, así como sus planes urbanos integrales.

Las consultas podrán versar sobre el potencial de desarrollo y los parámetros normativos aplicables para el desarrollo de fraccionamientos, obras, y el tipo de usos del suelo autorizables dentro de un inmueble o sector en específico del Municipio.

Estas consultas son voluntarias y lo resuelto por el Departamento de Licencias de Construcción no constituye una licencia municipal.

El Departamento de Licencias de Construcción podrá extender certificaciones en la cual haga constar la o las zonas generales que le aplique a un predio en particular. Al efecto, deberá hacerse un estudio detallado de los criterios para asignar zonas generales en el predio para poder extender la certificación correspondiente. En aquellos casos que se estime necesario el Departamento de Licencias de Construcción podrá requerir estudios de curvas de nivel para poder definir las zonas generales aplicables a los predios. Dicha certificación tendrá una validez de seis meses.

Artículo 87. Informes de factibilidad.

El Departamento de Licencias de Construcción podrá extender informes de factibilidad en los que se resuelva si un proyecto en particular se ajusta o no a los parámetros normativos definidos por el presente Plan, sus normas complementarias o sus planes urbanos integrales, así como cualquier otra normativa municipal vigente al momento de la solicitud.

Para solicitar un informe de factibilidad el interesado deberá presentar la propuesta de diseño del proyecto para su análisis, con los requisitos mínimos que define el Departamento de Licencias de Construcción de acuerdo al contenido que el interesado busque que se evalúe de su proyecto.

No se requiere acreditar la propiedad y/o la posesión del inmueble para poder solicitar un informe de factibilidad. Los informes de factibilidad no constituyen una licencia municipal.

Los informes de factibilidad tendrán una vigencia de un año contados a partir de la fecha de emisión. El contenido de los informes de factibilidad tendrá validez legal para la exigencia de una licencia municipal bajo la normativa que haya estado vigente al momento de resolver la solicitud de informe de factibilidad, siempre que se encuentre vigente el informe de factibilidad y el proyecto contenga las mismas características a las evaluadas en el procedimiento para la obtención del mismo. En aquellos casos que se estime necesario el Departamento de Licencias de Construcción podrá requerir estudios de curvas de nivel para poder definir las zonas generales aplicables a los predios.

Lo anterior será aplicable con relación a las exigencias de las normativas municipales, no aplicando a requisitos requeridos por normativas nacionales, o requisitos no evaluados dentro del informe de factibilidad.

CAPÍTULO II LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 88. Licencia de fraccionamiento.

La licencia de fraccionamiento es la autorización municipal que faculta al propietario de un inmueble a solicitar e inscribir el fraccionamiento de un predio en el Registro General de la Propiedad. Todo fraccionamiento dentro del Municipio de Santa Catarina Pinula deberá ajustarse a las normas definidas en el presente Plan, a sus normas complementarias o planes urbanos integrales.

Se incluyen en el concepto de fraccionamiento las particiones o desmembraciones por sí mismo o para terceras personas, partición de la casa común, así como el desarrollo de parcelamientos, urbanizaciones, condominios o cualquier otro tipo de desarrollo urbano o rural que involucre la división predial. No serán aplicables los parámetros normativos de fraccionamiento para la desmembración y/o partición de fincas filiales dentro de un régimen de propiedad horizontal, ni se requerirá autorización municipal para su inscripción en el Registro General de la Propiedad. La unificación de predios no requerirá de licencia o autorización municipal alguna.

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 otras obligaciones que se disponga en el presente Plan o en los planes urbanos integrales 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 de sus calles y áreas de servicios.

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.

En aquellos casos que estando vigente el presente Plan se haya inscrito un fraccionamiento en el Registro General de la Propiedad sin constar con la licencia municipal de fraccionamiento, no podrán autorizarse licencias de obra o licencias de uso del suelo en inmuebles si dicho fraccionamiento no se ajusta a las normas contenidas en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes urbanos integrales aprobados por el Concejo Municipal.

El Departamento de Licencias de Construcción determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar las licencias fraccionamiento, con el acompañamiento y aprobación de la Dirección de Catastro.

Artículo 89. Legitimación para la obtención de una licencia de fraccionamiento.

Las licencias de fraccionamiento podrán solicitarse por el propietario, así como aquellas personas que se encuentren debidamente facultados para poder gestionar las autorizaciones en la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en nombre de los propietarios. Las respectivas calidades deberán acreditarse con los documentos legales que el Departamento de Licencias de Construcción defina.

Las licencias de fraccionamiento podrán solicitarse por la persona con derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, así como aquellas personas que se encuentren legalmente facultadas. Las respectivas calidades deberán demostrarse con los documentos legales que acrediten dicha circunstancia.

Artículo 90. Licencias de fraccionamiento en áreas sujetas a planes urbanos integrales.

Las solicitudes de licencia de fraccionamiento en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un plan urbano integral no podrán extenderse hasta que se elabore el Plan Urbano Integral y se apruebe por parte del Concejo Municipal.

Toda licencia de fraccionamiento luego de aprobado el plan urbano integral deberá ajustarse a sus disposiciones.

Artículo 91. Vigencia de las licencias de fraccionamiento.

Las licencias de fraccionamiento tendrán una vigencia de seis meses, sin embargo, en proyectos de urbanización el Departamento de Licencias de Construcción podrá extender las licencias de fraccionamiento por el mismo plazo que se otorga la licencia de obra correspondiente. 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 urbano integral.

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

Las licencias de fraccionamiento que se deriven de una licencia de obra de urbanización podrán extenderse hasta que el solicitante obtenga la constancia de obra conforme de todas las obras de urbanización del proyecto.

Artículo 92. Fraccionamiento de áreas de servicio público a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

Las áreas de servicio público que se transferían 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 de que se autorice el fraccionamiento del polígono respectivo.

Artículo 93. Requisitos aplicables para solicitar licencias de fraccionamiento.

Para poder extender una licencia de fraccionamiento se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- Formulario firmado por el propietario y/o representante legal.
- Copia legalizada del Acta Notarial de nombramiento del representante legal vigente, cuando aplique.
- Copia de boleto de ornato del propietario, extendido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, o en su defecto el boleto de ornato extendido por otra municipalidad.
- Copia de Documento Personal de Identificación de los firmantes de la solicitud.
- Certificación completa extendida por el Registro General de la Propiedad con un máximo de tres meses de emisión.
- Certificación catastral extendida por la Dirección de Catastro.
- Solvencia municipal extendida por el Departamento de Tesorería.
- Planos:
 - De la o las desmembraciones.
 - Del lote resultante de la Finca Matriz.

CAPÍTULO III LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 94. Licencia de obra.

La licencia de obra es la autorización municipal que faculta la realización de una obra en un inmueble, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, explotación de recursos naturales, cortes o rellenos), urbanización, pavimentación, trazo de construcción, zanjo, 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 y topográficas del inmueble, o algún parámetro normativo regulado por el presente Plan y/o sus planes urbanos integrales. 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 declara expresamente en el expediente administrativo que tiene pleno conocimiento que dichas autorizaciones no incluyen ni generan autorización municipal para futuras obras dentro del predio.

Todos los proyectos pueden optar por desarrollarse en fases. Para poder optar a esta modalidad de construcción, el interesado deberá presentar el proyecto en conjunto, contemplando los usos, metros cuadrados de construcción en cada una de las fases futuras y la totalidad del área que ocupará el proyecto en conjunto. Si las futuras fases se ubicaran en más de un inmueble, la propuesta deberá incluir los otros inmuebles. En estos casos el Departamento de Licencias de Construcción podrá definir obligaciones que se deriven de evaluar el proyecto en su conjunto, y el desarrollador tendrá el derecho que no se adicionen mayores obligaciones a las definidas en el procedimiento de aprobación de la primera licencia, salvo hubiere cambios en la legislación nacional al momento de solicitar la licencia municipal para la fase correspondiente.

Artículo 95. Obras de carácter ligero.

Se entenderán como obras de carácter ligero aquellos trabajos que no alteren la estructura de la edificación, no alteren las características funcionales, ambientales o de seguridad del inmueble, que no superen los treinta metros cuadrados y no modifiquen algún parámetro normativo regulado en el presente Plan, incluyendo entre ellos repellos y cerridos, arreglos al dolo raso, pintura, instalación de molduras o elementos decorativos, apertura de puertas laterales, instalación de portones y ventanas, instalación rejas y balcones, reparaciones a la edificaciones existentes, y todas aquellas obras de similar naturaleza a las anteriores.

Como mecanismo de control, el Departamento de Licencias de Construcción realizará una o más visitas al predio donde se desarrollará la obra de carácter ligero para verificar que las modificaciones cumplan con los trabajos especificados por el interesado. Para tal fin, el Departamento de Licencias de Construcción generará un formulario específico para su registro, determinando la temporalidad para realizar las obras de carácter ligero, debiendo cancelarse las tasas administrativas correspondientes.

Artículo 96. 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 el Departamento de Licencias de Construcción defina.

Las licencias de obra podrán solicitarse por el propietario o poseedor legítimo de un inmueble, así como aquellas personas que se encuentren debidamente facultadas. Las respectivas calidades deberán demostrarse con los documentos legales que acrediten dicha circunstancia. El poseedor legítimo de un inmueble es aquella persona que acredite el justo título de su posesión.

Artículo 97. 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 autorizables según lo contemplado en el presente Plan, sus normas complementarias o sus planes urbanos integrales.

Artículo 98. Análisis de topografía de los terrenos en la emisión de licencias de obra.

El Departamento de Licencias de Construcción en aquellos casos que no se cuente con un estudio de curvas del nivel del predio en los que se solicita una licencia municipal, podrá requerir que el interesado presente un estudio de curvas de nivel a cada metro como mínimo para definir la clasificación del suelo y las zonas generales aplicables al predio en cuestión. El interesado en todo caso podrá presentar un estudio de curvas de nivel para determinar los sectores aplicables al predio y sus respectivos parámetros normativos.

Artículo 99. Condiciones para la emisión de la licencia de obra.

Toda licencia de obra implica que el interesado acepte los condicionantes que el Departamento de Licencias de Construcción defina al momento de otorgar la licencia. Las condiciones pueden abarcar los siguientes aspectos:

- Garantizar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Plan, sus normas complementarias y sus planes urbanos integrales.
- Minimizar la incidencia negativa sobre el entorno en que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a vecinos y transeúntes y/o al ambiente.
- Garantizar que los daños en que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a las áreas de servicio público.
- Así como toda otra condición que se defina en las autorizaciones de otras dependencias del Estado u otras dependencias municipales.

Artículo 100. Tipos de licencias de obra.

El Departamento de Licencias de Construcción podrá autorizar los siguientes tipos de licencias de obra:

- 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.
- 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, así como toda infraestructura complementaria y obra civil necesaria para la ejecución del movimiento de tierra y/o excavación solicitada.
- 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, preparándose para su uso pretendido a través de la introducción de instalaciones y los 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, modificando sustancialmente su infraestructura de servicios.
- Licencia de obra de construcción menor:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones de hasta sesenta metros cuadrados (60 m²), en caso se determinara que es una vivienda de interés social, podrá autorizarse la ejecución de construcción de vivienda hasta los 80m².

- Licencia de obra de construcción mayor:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones mayores de sesenta metros cuadrados (60 m²), así como la construcción de muros perimetrales y/o muros de contención.
- Licencia de obra de proyectos de gran magnitud:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la realización de obras para condicionar usos comerciales y servicios, con el fin de abastecer las necesidades del sector en donde se realizará el proyecto y la necesidad de distintos tipos de equipamientos.

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 juntamente con la solicitud de esta licencia. 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.

Artículo 101. Licencia de obra consolidada.

Si el proyecto que se presenta ante el Departamento de Licencias de Construcción implica obras que conlleven más de una de las autorizaciones definidas en el artículo anterior, se deberá emitir una sola licencia municipal para todo el proyecto, y cada una de las licencias que se otorguen, según su tipo, se sujetará al plazo de la licencia con mayor plazo.

Si el interesado solicita expresamente que cada una de las licencias se otorgue por separado, el otorgamiento de una licencia municipal no conlleva el otorgamiento de la otra, y tampoco exige que el interesado deba presentar y ejecutar todos los estudios y obras necesarias para llevar a cabo el proyecto en su totalidad.

Artículo 102. 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 en las que no haya sido expresamente autorizado el aprovechamiento temporal según lo contemplado en el presente Plan.

Artículo 103. Vigencia de las licencias de obra.

Las licencias de obra estarán vigentes por los plazos siguientes:

- Las licencias de obra de demolición hasta por seis meses.
- Las licencias de obra de movimientos de tierra y excavaciones hasta por seis meses.
- Las licencias de obra de urbanización hasta por dieciocho meses.
- Las licencias de obra de construcción menores hasta por seis meses.
- Las licencias de obra de construcción mayor hasta por un año.
- Las licencias de obra de proyectos de gran magnitud hasta por dieciocho meses.

El interesado, de acuerdo a la complejidad o magnitud de la obra, podrá solicitar un plazo de vigencia mayor, lo cual deberá acreditar ante el Departamento de Licencias de Construcción. Para dicho efecto deberá definir un cronograma detallado de la ejecución de la obra y sus respectivas fases. El Departamento estará facultado para ampliar los plazos dispuestos anteriormente hasta tres veces. El incumplimiento del cronograma de ejecución de obras sin una causa justificable motivará la pérdida de vigencia de la licencia de obra otorgada, asimismo, podrá solicitar al Departamento de Licencias de Construcción hasta dos prórrogas de la licencia de obra.

Para la obtención de la **primera prórroga** de licencia de Urbanización y/o de construcción, la persona individual o jurídica deberá hacer efectivo el pago equivalente al porcentaje de la obra pendiente de ejecutar por el setenta y cinco por ciento (75%) del monto establecido en la licencia original en función al dictamen emitido por el Inspector por concepto inspección ocular, análisis de documentación legal, análisis de la planificación, verificación de la construcción y autorización de permiso de ocupación, otorgando hasta el cincuenta por ciento (50%) o del tiempo autorizado originalmente en función del avance de la obra.

Para la obtención de la **segunda prórroga** de licencia de Urbanización y/o de construcción, la persona individual o jurídica deberá hacer efectivo el pago equivalente al porcentaje de la obra pendiente de ejecutar por el cincuenta por ciento (50%) del monto establecido en la licencia original en función al dictamen emitido por el Inspector por concepto inspección ocular, análisis de documentación legal, análisis de la planificación, verificación de la construcción y autorización de permiso de permiso de ocupación, otorgando hasta el veinticinco por ciento (25%) o del tiempo autorizado originalmente en función del avance de la obra.

En proyectos que se hubieren aprobado por fases, las licencias municipales que se emitan y/o prórrogas, estarán sujetas al cumplimiento del cronograma planteado por el interesado. No podrá autorizarse continuar con las fases previstas, sin previo acreditar que se han cumplido las fases anteriores, debiéndose haber emitido las constancias de obra conforme correspondientes.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una nueva licencia y cumplir con la normativa vigente al momento de presentar la solicitud.

Artículo 104. Suspensión del plazo de vigencia de la licencia de obra por causas de fuerza mayor.

El interesado que hubiere obtenido una licencia de obra por parte del Departamento de Licencias de Construcción podrá solicitar por causas de fuerza mayor que la licencia de obra se suspenda. La suspensión se dará por todo el tiempo en que ocurriera la fuerza mayor, sin que pueda exceder del plazo de un año.

Artículo 105. De la constancia de obra conforme.

Una vez concluida la obra el interesado deberá solicitar al Departamento de Licencias de Construcción 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.

Una vez extendida la constancia de obra conforme se podrá emitir la licencia de uso del suelo y se podrá ocupar el inmueble. Se podrá emitir constancias de obra parcial siempre que se defina en la licencia de obra las etapas o fases que puedan ser objeto de entregas parciales. Las etapas o fases se definirán por el Departamento de Licencias de Construcción de acuerdo a las características del proyecto y la solicitud hecha por el interesado.

Artículo 106. Licencias de obra en áreas sujetas a planes urbanos integrales.

Las solicitudes de licencia de obra en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un plan urbano integral no podrán extenderse hasta que se elabore y apruebe el plan urbano integral por el Concejo Municipal. Toda licencia de obra luego de aprobado el plan urbano integral deberá ajustarse a sus disposiciones.

Artículo 107. Requisitos aplicables para solicitar licencias de obra.

Para poder solicitar una licencia de obra, de acuerdo a la tipología de licencia, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A. Para solicitar Licencia de Obra de Demolición o Licencia de Obra de Movimientos de tierra o excavación:

- Formulario de solicitud para licencia de construcción que proporcione la Dirección Municipal de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- Fotocopia legalizada del acta notarial de representación legal del Representante Legal vigente de la entidad.
- Boleto de ornato del propietario o representante legal de la entidad, según corresponda, extendido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula o en su defecto, de otra municipalidad.
- Boleto de ornato del planificador y ejecutor del proyecto, extendido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula o en su defecto de otra municipalidad.
- Fotocopia del Documento Personal de Identificación del propietario o representante legal de la entidad.
- Solvencia Municipal del propietario, extendida por el departamento de tesorería.
- Certificación Catastral del propietario extendida por la Dirección de Catastro.
- Certificación del historial completo, extendida por el Registro General de la Propiedad, con un máximo de tres meses de emisión.
- Constancia del Colegiado Activo vigente del planificador y ejecutor.
- Carta en donde la Asociación de Vecinos, debidamente registrada, manifieste que no tiene dificultad para el desarrollo de la obra solicitada ante el departamento de licencias de construcción.
- Carta de autorización para realizar los trabajos correspondientes, y copia de DPI de los dueños (en caso que el inmueble esté a nombre de dos o más personas.)

- xii. Acta notarial en la que conste que el interesado asume la responsabilidad de los daños que en la ejecución del proyecto puedan ocasionarse a terceros eximiendo a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula de toda responsabilidad.
- xiii. Copia de la resolución final aprobada por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, según Acuerdo Gubernativo 137-2016.
- xiv. Copia de la licencia ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente.
- xv. Dos juegos de los planos del proyecto, numerados, timbrados, sellados y firmados por el propietario o representante legal, y planificador. Los planos deberán estar sellados por la Asociación de Vecinos, autorizando la planificación (en caso que el inmueble se encuentre dentro de un residencial o condominio). Planos a presentar:
- Plano de localización
 - Plano de ubicación
 - Plano de curvas de nivel
 - Plano de curvas de nivel modificadas
 - Plano de secciones indicando las áreas de corte y relleno
 - Detalle del volumen de la tierra a mover en M³.
 - Planos constructivos de las obras de mitigación necesarias para estabilizar los taludes o rellenos que se conformarán.
 - Planos de planta arquitectónica, elevaciones y secciones de la construcción existente (en caso de demolición)
- xvi. Localización geográfica del lugar del botadero, carta de autorización y copia de DPI del propietario.
- xvii. Copia digital de los planos, en formato DWG

B. Para solicitar Licencia de Obra de Construcción Menor:

- i. Formulario debidamente firmado por el propietario del inmueble o representante legal en caso de personas jurídicas.
- ii. Fotocopia de Boleto de ornato emitido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula o en su defecto de otra municipalidad, a nombre del propietario.
- iii. Solvencia Municipal, extendida por tesorería.
- iv. Fotocopia del documento personal de identificación del propietario o representante Legal según corresponda.
- v. Fotocopia del recibo de pago del servicio de agua potable.
- vi. Fotocopia de la Certificación del Registro de la Propiedad con no más de tres meses de emisión. En caso de ser derechos poseedores presentar copia autenticada de la escritura.
- vii. Planos a presentar (deben ser firmados, sellados y timbrados por un profesional colegiado):
- Plano de localización del inmueble
 - Plano de ubicación de la construcción dentro del inmueble
 - Plano de distribución arquitectónica y acotada
 - Planos constructivos y de drenaje de aguas residuales
- viii. Carta de autorización para realizar la construcción y copia de DPI de los dueños, en caso que el inmueble esté a nombre de dos o más personas
- ix. Copia legalizada del acta notarial de nombramiento de Representante Legal, debidamente escrita y vigente en el Registro Mercantil de la República
- x. Carta de autorización de la asociación de Vecinos (en caso que el inmueble se encuentre en residencial o condominio)
- xi. Copia de resolución de aprobación del instrumento de Evaluación Ambiental emitida por el MARN según Acuerdo Gubernativo 81-2015

C. Para solicitar Licencia de Obra de Construcción Mayor

- i. Formulario firmado por el propietario, poseedor y/o representante legal, planificador y ejecutor.
- ii. Copia legalizada del acta notarial de nombramiento del representante legal vigente.
- iii. Copia de boleto de ornato del propietario, planificador y ejecutor extendidos por la municipalidad de Santa Catarina Pinula o en su defecto, de otra municipalidad
- iv. Copia de DPI del propietario o representante legal, según corresponda
- v. Constancia vigente del colegiado activo del planificador y ejecutor
- vi. Certificación completa extendida por el Registro General de la propiedad con un máximo de tres meses de emisión.
- vii. Certificación catastral extendida por La Dirección de catastro
- viii. Solvencia municipal extendida por el departamento de tesorería
- ix. Para las viviendas que obtienen el servicio de agua potable por una empresa privada, deberán de presentar un dictamen de agua y saneamiento
- x. Para las viviendas que obtienen el servicio de agua potable de la municipalidad, deberán de presentar la constancia de pago del último mes
- xi. Para las viviendas que posean pozo artesanal, deberán de presentar el dictamen de autorización de la dirección de agua y saneamiento.
- xii. Carta en donde la asociación de vecinos debidamente registrada, manifieste que no tiene dificultad para el desarrollo de la obra solicitada ante el departamento de Licencias de Construcción
- xiii. Carta de autorización para realizar la construcción y copia de DPI de los dueños (en caso que el inmueble esté a nombre de dos o más personas)
- xiv. Acta notarial en la que conste que el o los interesados asumen la responsabilidad de los daños que en la ejecución del proyecto puedan ocasionarse a terceros, eximiendo de responsabilidad a la municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- xv. Fotocopia de la resolución de aprobación del instrumento de evaluación ambiental según sea la magnitud de la obra, emitida por el ministerio de ambiente y recursos naturales, según acuerdo gubernativo 137-2016, (7 avenida 3-87, Zona 13)
- xvi. Fotocopia de la licencia ambiental emitida por el ministerio de ambiente y recursos naturales.
- xvii. Dos juegos de los planos del proyecto, numerados, timbrados, sellados y firmados por el propietario o representante legal y planificador. Los planos deberán de estar sellados por la asociación de vecinos con para el conocimiento para la emisión del oficio en donde se dan por enterado el proyecto.
- xviii. Planos a presentar:
- Plano de ubicación
 - Elevaciones y secciones
 - Plano de Localización
 - Lasas y vigas con sus respectivos detalles
 - Planta acotada
 - Drenaje pluvial con sus respectivos detalles
 - Detalle de puertas y ventanas
 - Instalación eléctrica (iluminación)
 - Cimentación y columnas más detalles
 - Instalación eléctrica (fuerza)
 - Instalación hidráulica más detalles
 - Secciones indicando áreas de corte y relleno
 - Aguas negras más detalles
 - Detalle de volumen de tierra a mover, cuantificado en curvas de nivel metros cúbicos
 - Planta amueblada
 - Planta de acabados
 - Localización geográfica del lugar del botadero, con autorización del propietario debidamente identificado
 - y otros que sean necesarios, según a criterio de la DMP
- xix. Copia digital de los planos del proyecto en formato DWG

D. Para solicitar Licencia de Obra de Urbanización, Licencia de obra de proyectos de gran magnitud o Licencia de Obra Consolidada

- i. Formulario de solicitud para licencia de construcción que proporciona la Dirección Municipal de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- ii. Copia legalizada del acta notarial del nombramiento del representante legal, debidamente inscrita y vigente en el Registro Mercantil General de la República, cuando corresponda.
- iii. Copia legalizada del Documento Personal de Identificación del propietario o representante legal, según corresponda.
- iv. Boleto de Ornato del propietario del proyecto o representante legal, extendido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- v. Boleto de ornato del planificador y ejecutor del proyecto, extendido por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- vi. Constancia original del Colegiado Activo del planificador y ejecutor vigentes.
- vii. Certificación reciente de la primera y última inscripción de dominio de la finca o fincas en la que se realizará el proyecto, extendida por el Registro General de la Propiedad, con sus anotaciones, con no más de tres meses de emisión.
- viii. Declaración Jurada otorgada por el propietario del proyecto donde asume ante la Municipalidad el compromiso de cumplir con todos los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos municipales y otras que correspondan y que sean aplicables al proyecto.
- ix. Certificación catastral del inmueble, extendida por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- x. Solvencia Municipal extendida por el Departamento de Tesorería.

- xi. Fotocopia del recibo de pago del servicio de agua potable. (Si el suministro de agua fuere por medio de perforación de pozo mecánico, presentar aprobación dicho pozo por parte de la Dirección de Agua y Saneamiento)
- xii. Los requisitos adicionales que procedan conforme la ley.
- xiii. Otros requisitos que a criterio de la Dirección tengan una justificación técnica.
- xiv. Memorial dirigido al Alcalde solicitando Licencia de Construcción indicando el tipo de proyecto a ejecutar.
- xv. Carta de autorización de Asoc. de Vecinos (en caso de ser dentro de Residencial o Condominio).
- xvi. Cronograma general de ejecución del proyecto.
- xvii. Estudio de cambio de uso de suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques INAB, con sello de recibido de este.
- xviii. Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el INAB.
- xix. Copia autenticada de la resolución favorable del Ministerio de Salud, referente a la calidad del agua y tratamiento de las aguas residuales y pluviales.
- xx. En el caso de derivados del petróleo se solicitará la licencia otorgada por el Ministerio de Energía y Minas.
- xxi. Autorización extendida por el delegado de Derecho de Vía, Asesoría Jurídica de Caminos.
- xxii. Presentar lo conforme a las normas para la reducción de Desastres NRD 1, NRD2 y NRD 3, de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres y la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica, presentar también:
- xxiii. Planos estructurales firmados y sellados por un Ingeniero Civil facultado, quien actúa como el diseñador estructural responsable.
- xxiv. Memoria de diseño estructural de la edificación a construir.
- xxv. Acta Notarial en la que conste que el interesado asume la responsabilidad de los daños que en la ejecución del proyecto puedan ocasionarse a terceros eximiendo a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula de toda responsabilidad.
- xxvii. Firma de cumplimiento a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula del proyecto a realizar, de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Municipal.
- xxviii. Presupuesto por renglones de la construcción a realizar.
- xxix. Copia del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental con sello de recibido.
- xxx. Copia autenticada de la resolución final aprobado por el Ministerio de Ambiente y de Licencia Ambiental, debidamente legalizada.
- xxxi. Acta Notarial en la que se compromete a cumplir las resoluciones del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques (INAB).
- xxxii. Resolución favorable del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social referente a la calidad del agua potable y tratamiento final de las aguas residuales y pluviales.
- xxxiii. Las construcciones deberán presentar Estudio de Impacto Vial.
- xxxiv. Dos copias de planos del proyecto, ordenados, numerados, firmados por el propietario y/o representante legal, así mismo la firma, timbre y sello del profesional que actúa como planificador y copia digital de dichos planos, en disco compacto en forma digital, acad.dwg.
- Plano de ubicación
 - Plano de localización.
 - Polígono del terreno.
 - Curvas de nivel.
 - Conformación de plataformas y perfiles del polígono.
 - Geometría de lotes, áreas de circulación y áreas verdes identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados y porcentuadas.
- xxxv. Red de drenajes de aguas negras, perfil, detalles de candelas, cajas, pozos de absorción y toda la infraestructura a utilizar, sistema de tratamiento y sistema de derivación fina.
- xxxvi. Plano de ubicación de la planta de tratamiento la cual deberá estar debidamente circulada e indicar detalles del cerramiento, así como detalles constructivos de la misma.
- xxxvii. Red de drenaje de aguas pluviales, perfil, detalles de candelas, cajas, pozos de absorción y toda infraestructura a utilizar, sistema de derivación final y detalles.
- xxxviii. Red de distribución de agua potable que indique sistema y capacidad de almacenamiento y su fuente de alimentación, detalles de acometidas, cajas, etc.
- xxxix. Plano de ubicación del pozo mecánico señalando los pozos cercanos al mismo, que deberán estar ubicados a una distancia radial no menor de 100.00 metros.
- xl. Red de energía eléctrica indicando tipo o sistema de distribución a cada unidad del conjunto, alumbrado público tipo led, detalles de acometidas, cajas, postes y toda la infraestructura a utilizar, la cual deberá ser de forma subterránea.
- xli. Red de instalaciones especiales como cable, TV, teléfonos, intercomunicadores, y otros, indicando sistema de distribución y detalles de acometidas, esta deberá ser de forma subterránea.
- xlii. Áreas de uso común debidamente identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados.
- xliii. Vías vehiculares y peatonales.
- xliv. Ubicación del inmueble señalando la vía pública municipal en donde se ubicará el ingreso o acceso al proyecto.
- xlv. Los planos hidráulicos de agua potable, drenajes aguas negras y pluviales, plantas de tratamiento, deberán ser autorizados por ingeniero Sanitario Colegiado Activo.
- xlvi. Memoria descriptiva del diseño arquitectónico del proyecto a desarrollar, tanto de urbanización como de construcción.
- xlvii. Reglamentos internos del condominio.
- xlviii. Reglamento de copropiedad del condominio.
- xlix. Reglamentos de uso de agua potable del condominio.
- I. Reglamentos o manual de mantenimiento de operación de planta de tratamiento, la cual deberá adaptarse como mínimo a las leyes y reglamentos emitidos por los órganos encargados de velar por el medio ambiente.
- II. Localización geográfica del lugar de botadero de río con carta de autorización del propietario del mismo.

E. Complemento de Requisitos según sea el caso:

Para obra de perforación de Pozo mecánico, presentar:

- i. Memorial dirigido al alcalde indicando datos del solicitante y del proyecto a desarrollar.
- ii. Copia de Estudio de Impacto Ambiental con sello de recibido por el Ministerio de Ambiente.
- iii. Resolución final del estudio de Impacto ambiental donde se aprueba el proyecto.
- iv. Resolución favorable del Ministerio de Salud, Referente a la calidad del agua.
- v. Presupuesto de la perforación del Pozo.
- vi. Dictamen favorable de la Dirección de Agua y Saneamiento de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- vii. Acta de Compromiso de Responsabilidad de Daños a Terceros.
- viii. Plano de Ubicación de Pozos existentes cercanos a un radio no menor a 100 metros.
- ix. Plano de detalle de Pozo a perforar.

Para estructura de Posteo y tendido eléctrico

- x. Memorial dirigido al Alcalde indicando datos del solicitante y del proyecto a desarrollar.
- xi. Fotocopias de patentes de Comercio de Sociedad, asimismo, la constitución de la Sociedad.
- xii. Aprobación de la Unidad de Control y Supervisión de Televisión por Cable, del Ministerio de Telecomunicaciones, Infraestructura y Vivienda.
- xiii. Acta de Compromiso Público ante la municipalidad de dejar en buen estado la infraestructura de la obra civil.
- xiv. Plano del sector a trabajar.
- xv. Plano de Localización.
- xvi. Plano de Detalle del poste y toda la infraestructura a instalar.
- xvii. Planta acotada.

Para proyectos de antenas de transmisión

- xviii. Memorial dirigido al alcalde indicando datos del solicitante y del proyecto a desarrollar.
- xix. Copia del boleto de Ornato de Santa Catarina Pinula o de otra municipalidad, de Q.100.00 del arrendatario.
- xx. Copia del contrato de arrendamiento del inmueble.
- xxi. Copia de DPI del arrendatario.
- xxii. Acta Notarial de acreditación del Representante Legal de la empresa arrendataria, debidamente legalizada por un notario.
- xxiii. Copia del estudio de impacto ambiental con sello de recibido por el ministerio de ambiente.
- xxiv. Resolución final del estudio de impacto ambiental donde se aprueba el proyecto.
- xxv. Acta de compromiso publico ante la municipalidad de cumplir las resoluciones del MARN y esta municipalidad.
- xxvi. Resolución de aeronáutica civil, donde aprueban la instalación de la antena.
- xxvii. Acta de compromiso de responsabilidad de daños a terceros.
- xxviii. Declaración jurada donde el propietario haga saber que tiene conocimiento del incremento al valor del IUSU de su inmueble debido a la construcción de la antena.
- xxix. Plano de ubicación.
- xxx. Plano de localización.

- xxxí. Plano de la estructura de la torre.
- xxxii. Planta acotada.
- xxxiii. Plano de detalle de casetas, base y muro perimetrales.

Para proyecto de cabinas telefónicas

- xxxiv. Memorial dirigido al alcalde indicando datos del solicitante y del proyecto a desarrollar.
- xxxv. Acta de compromiso público donde se compromete a dejar en buen estado o en mejores condiciones la infraestructura sobre la cual se instalan las cabinas.
- xxxvi. Carta de autorización de vecinos (en caso de ser frente de residencial).
- xxxvii. Plano de ubicación de las cabinas a instalar (o fotomontaje con dirección exacta de cada unidad).
- xxxviii. Plano del detalle de la cabina telefónica.

CAPÍTULO IV LICENCIAS DE USOS DEL SUELO

Artículo 108. Usos del suelo y localización de establecimientos abiertos al público.

El uso del suelo se regulará en los siguientes aspectos:

- a. El uso del suelo propiamente dicho, que corresponde a la autorización de la actividad que se llevará a cabo en un inmueble de acuerdo con una localización y ubicación específica, según la clasificación de los usos del suelo primarios establecida en el presente Plan; y
- b. La localización de establecimientos abiertos al público, que corresponde a la autorización de la ubicación para el funcionamiento de este tipo de empresas, de conformidad con la ley.

Artículo 109. Tipos de usos del suelo.

Los usos del suelo al que esté destinada la totalidad o parte de la superficie de un predio, un inmueble, una finca independiente, una edificación o una estructura, pueden ser:

- a. Usos del suelo primarios: Son todos aquellos usos del suelo principales que tienen o pueden tener lugar en un inmueble. En un mismo inmueble podrán presentarse uno o más usos del suelo primarios según la clasificación de usos del suelo prevista en el presente Plan.
- b. Usos del suelo accesorios: Comprenden las superficies del inmueble destinadas a actividades complementarias o suplementarias a las de los usos del suelo primarios.

Para los inmuebles que cambien de uso del suelo o para los cuales se solicite una licencia de obra de construcción se deberá obtener obligatoriamente la respectiva licencia de uso del suelo, únicamente en lo concerniente a los usos del suelo primarios. Ningún uso del suelo accesorio podrá darse sin el uso del suelo primario al que sirve.

Artículo 110. 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 Plan, sus normas complementarias y los planes urbanos integrales.

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 continuada.

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 en la debida autorización municipal.

Artículo 111. 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 Plan, 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 ésta 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.
- 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.

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 112. Autorización Municipal y Dictamen para 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 Santa Catarina Pinula, previo a obtener la autorización municipal correspondiente.

Se solicitará la emisión de un nuevo dictamen de establecimiento abierto al público, media vez surjan los siguientes supuestos posteriores:

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

Los usos del suelo que requieren de un dictamen para la localización de establecimiento abierto al público están incluidos en el Anexo II, Clasificación detallada de Usos del Suelo Primarios y de Establecimientos Abiertos al Público.

Artículo 113. 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 deben contar con los 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 el espacio vial, 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 Plan.

Artículo 114. Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno.

Se prohíbe realizar en inmuebles actividades que incidan negativamente sobre el entorno, entendiendo 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 y/o 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 éstos 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 vial, 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 vial, el espacio público y/o 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 esté motivando el daño sobre el entorno.

El Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito 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 Plan y el Código Municipal. El Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito 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 Plan y las normas vigentes al momento de su solicitud.

Artículo 115. Vigencia de la licencia de uso del suelo.

Las licencias 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 transcurrido el plazo se podrá renovar por un plazo indefinido.
- c. Para usos del suelo condicionados: por el plazo que se defina por la Junta de Ordenamiento Territorial, los cuales no podrá ser superiores a dos años, la cual se podrá renovar por plazos iguales al originalmente establecido.
- d. Para usos del suelo naturales: por un plazo indefinido.

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.
- f. Que se cambie el uso del suelo para el cual fue emitida la licencia.
- g. Que se incumpla con las condiciones o prohibiciones que se hayan determinado al momento de su emisión.
- h. En los casos que corresponda, cuando no se solicite la renovación de la licencia previo a su vencimiento.

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, solo deberá tramitarse el dictamen de establecimiento abierto público, sin perjuicio de las condiciones especiales que puedan imponerse al momento de su otorgamiento.

Artículo 116. 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. Las respectivas calidades, deberán demostrarse con los documentos legales que acrediten dicha circunstancia. El poseedor legítimo de un inmueble es aquella persona que acredite el justo título de su posesión.

El Departamento de Licencias de Construcción determinará los requisitos que deben cumplirse para solicitar las licencias de uso del suelo y los dictámenes de establecimientos abiertos al público.

Artículo 117. Requisitos aplicables para solicitar licencias de uso del suelo.

Para poder solicitar una licencia de uso del suelo se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Carta de solicitud para la Licencia de Uso de Suelo, indicando datos del inmueble y de contacto.
- b) Solvencia Municipal del inmueble donde se llevará a cabo el proyecto.
- c) Copia de DPI y Boleto de Ornato del propietario o representante legal, según sea el caso.
- d) Copia de acta de nombramiento de representante legal según aplique.
- e) Copia de Boleto de Ornato del profesional planificador.
- f) Colegiado Activo vigente del profesional planificador.
- g) Memoria descriptiva del proyecto donde se deberá indicar como mínimo:
- h) Tipo de proyecto a proponer: Residencial, Comercial o Servicios.
- i) Forma de abastecimiento de agua potable y quien será el responsable de la administración del servicio.
- j) Tipo de tratamiento de agua residual, desfogeo final y quien será el responsable de la administración del servicio.
- k) Desfogeo final de las aguas pluviales.
- l) Cantidad de parques de visita.
- m) Ancho de calles.
- n) Área y porcentaje de usos de suelo.
- o) Construcción en áreas sociales y comunales.
- p) Plano de Ubicación del Inmueble.
- q) Plano de localización del inmueble.
- r) Plano de ubicación con colindancias.
- s) Plano de planta de conjunto.
- t) Plano de planta de geometría de lotes (Según aplique)
- u) Plano de planta amueblada.
- v) Plano de elevaciones y secciones.
- w) Plano de curvas de nivel y curvas de nivel modificadas con plataformas.
- x) Perfiles naturales y modificados, secciones transversales y longitudinales.
- y) Plano de señalización.
- z) Copia digital de los planos en formato acad.
- aa) Resolución favorable de la CONRED con el cumplimiento de la NRD-2 (Para áreas de uso público)

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 118. Revisión de expedientes.

El Departamento de Licencias de Construcción recibirá toda solicitud para la gestión de servicios administrativos en materia de ordenamiento territorial, y deberá resolver en los términos previstos en la ley. Recibida la solicitud, revisará que se adjunten todos los documentos requeridos. En caso hiere

falta algún documento, informará al interesado la falta de cumplimiento de los requisitos necesarios para formular la petición.

Una vez esté completa la documentación para formular la petición, se asignará número de expediente y analizará los contenidos de dicha documentación para identificar si hidere falta alguna información o si la información incorporada debe ampliarse. En cualquiera de los dos casos, resolverá informando al interesado sobre aquella información que deberá incorporar para poder proceder al análisis de la solicitud.

Estando la documentación y la información completa y en el nivel de detalle requerido, se procederá a evaluar la solicitud, con el objeto de determinar si se cumple con los parámetros normativos contenidos en el Plan, otras normas municipales en materia de ordenamiento territorial, así como con otros requisitos de ley, y definirá cuáles serían los procedimientos aplicables para autorizar la solicitud.

Los 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 Plan o debido que a criterio de esta dependencia el expediente no fuese subsanable sin cambios sustanciales a la propuesta, resolverá denegando la solicitud.

En aquellos casos en los que la solicitud esté dentro de los rangos establecidos en los parámetros normativos contenidos en este Plan o tuviere previos subsanables sin cambios sustanciales a la propuesta, se cursará el expediente a las dependencias que corresponda e informará al interesado sobre aquellos aspectos subsanables que no se han cumplido, otorgándole el plazo máximo de seis meses para realizar los cambios pertinentes. Asimismo, en los que las dependencias competentes resuelvan desfavorablemente o en los que, cumplido el plazo establecido, el interesado no presente una propuesta en la que subsane los aspectos indicados, se denegará la solicitud, estando facultado el solicitante a utilizar los recursos legales correspondientes.

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 resolver la solicitud.

Artículo 119. Procedimiento con resolución del Departamento de Licencias de Construcción.
El procedimiento con resolución del Departamento de Licencias de Construcción es el procedimiento por medio del cual el Departamento de Licencias de Construcción 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 legales correspondientes. Será aplicable el procedimiento con resolución del Departamento de Licencias de Construcción para todo parámetro normativo que no tenga definido un procedimiento distinto, según lo contenido en el presente Plan.

Artículo 120. Procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial.
El procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial es el procedimiento por medio del cual con base al análisis efectuado y a la resolución emitida por la Junta de Ordenamiento Territorial, el Departamento de Licencias de Construcción da cumplimiento a lo resuelto extendiendo o denegando la licencia municipal correspondiente. Para el efecto el Departamento de Licencias de Construcción enviará los casos a la Junta de Ordenamiento Territorial 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 Plan y las normas nacionales vigentes aplicables.

Si la Junta de Ordenamiento Territorial lo estima conveniente podrá consultar a los vecinos del sector, comités de vecinos organizados, u otras asociaciones organizadas que considere conveniente, 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 Plan se disponga que la Junta de Ordenamiento Territorial tiene que resolver, opinar o dictaminar dentro de una solicitud.

La Junta de Ordenamiento Territorial deberá considerar lo siguiente para la emisión de sus resoluciones:

- Deberán ser claras, objetivas, equitativas, justificadas y racionales en los aspectos que corresponda.
- Deberán ajustarse al principio de aplicación equitativa de cargas territoriales y beneficios.
- Deberán ser consistentes con las resoluciones emitidas con anterioridad en análogas circunstancias y, en caso de no serlo, deberán justificar las razones objetivas por las que se emita una resolución diferente.
- Deberán contemplar el potencial daño o peligro que las obras o usos del suelo causarían a los bienes colindantes o a la seguridad de los habitantes vecinos o de los transeúntes, los perjuicios o minusvalías que podrían causarse y el potencial efecto negativo que puedan causarse sobre las buenas costumbres, el ornato y limpieza de las poblaciones, el medio ambiente, la salud, los servicios públicos municipales y los servicios públicos en general.
- Deberán ser congruentes con los objetivos y las políticas públicas de ordenamiento territorial contenidas en el presente Plan.
- No deberán contravenir todas aquellas disposiciones contenidas en la ley o en resoluciones administrativas de dependencias del Estado en el ámbito de su competencia.

Los elementos dispuestos con anterioridad serán igual de aplicables a otras dependencias municipales al momento de emitir sus resoluciones y/o dictámenes. La Junta de Ordenamiento Territorial, en la resolución respectiva, podrá aprobar, denegar o imponer condiciones especiales a la emisión de la respectiva licencia o autorización municipal, de acuerdo con el caso considerado.

Artículo 121. Procedimiento con resolución del Concejo Municipal.
El procedimiento con resolución del Concejo Municipal es el procedimiento por medio del cual con base al análisis efectuado, el dictamen técnico brindado por la Junta de Ordenamiento Territorial, y la resolución del Concejo Municipal, el Departamento de Licencias de Construcción da cumplimiento a lo resuelto, extendiendo o denegando la licencia municipal correspondiente. Para el efecto el Departamento de Licencias de Construcción enviará los casos a la Junta de Ordenamiento Territorial y posteriormente al Concejo Municipal, al haber 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 Plan. El Concejo Municipal, en la resolución respectiva, podrá aprobar, denegar o imponer condiciones especiales a la emisión de la respectiva licencia o autorización municipal, de acuerdo con el caso considerado. La Junta de Ordenamiento Territorial al emitir su dictamen tendrá las mismas facultades y obligaciones previstas para el procedimiento con resolución de la Junta de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO VI HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I PLANES MAESTROS

Artículo 122. Planes Maestros.
El Departamento de Diseño y Planificación deberán formular, en conjunto con las unidades municipales competentes de la materia, los siguientes Planes Maestros:

- Plan Maestro de Movilidad y Vialidad:** Tendrá como objetivo definir la estrategia de desarrollo de un sistema multimodal de transporte y el sistema vial del municipio.
- Plan Maestro de Equipamientos:** Tendrá como objetivo definir las estrategias de desarrollo de equipamientos dentro del municipio.
- Plan Maestro de Infraestructuras de Servicios:** Tendrá como objetivo definir las estrategias de desarrollo de infraestructura de servicios del municipio.
- Plan Maestro de Agua y Saneamiento:** Tendrá como objetivo definir las estrategias de desarrollo de un sistema de alcantarillado y drenaje público, sistemas de captación, almacenamiento y distribución de agua potable, así como de tratamiento de aguas residuales y pluviales y plantas de potabilización, acorde a las demandas existentes y proyectadas del territorio.
- Plan Maestro de Espacio Público:** Tendrá como objetivo definir las estrategias de financiamiento, mantenimiento y creación de espacios públicos que sean accesibles a los vecinos del Municipio y que reúnan las condiciones de accesibilidad universal.
- Plan Maestro de Vivienda Asequible:** Tendrá como objetivo definir las estrategias de desarrollo de Vivienda Asequible destinada a personas de escasos recursos estableciendo los sectores del municipio que reúnan las condiciones para la implementación de los programas.
- Plan Maestro de Seguridad Hídrica e Hidrológico Municipal:** Tendrá como objetivo desarrollar la línea base municipal del agua asociada al nivel regional (hidrología de cuencas y sub-cuencas, línea base de calidad hídrica) sobre el que se realizará todo análisis de potenciales impactos hídricos de los proyectos de obra y/o uso del suelo y su correspondiente área de influencia.

H. Plan Maestro de Transformación de Barrancos: Tendrá como objetivo definir las condiciones y sectores del municipio en los que se permitirá que el suelo de protección sea objeto de un relleno controlado que permita su posible urbanización.

Los contenidos de los Planes Maestros deberán aprobarse por el Concejo Municipal, previo dictamen técnico de la Junta de Ordenamiento Territorial y serán vinculantes en la determinación de los contenidos de los planes urbanos integrales y en las resoluciones que emitan las autoridades de ordenamiento territorial en el marco de su competencia.

Únicamente bajo los lineamientos del Plan Maestro de Transformación de Barrancos se podrán elaborar planes urbanos integrales, en los que se pueda re-clasificar el suelo de protección en atención al beneficio social y urbano del municipio de Santa Catarina Pinula; sin embargo, en estos casos el cincuenta por ciento (50%) del suelo re-clasificado deberá destinarse para la incorporación al municipio de áreas de servicio público con vocación industrial y recreativa, pudiendo ser objeto de transferencia a otros suelos urbanizables del municipio dicho porcentaje, haciendo las equivalencias de valor correspondiente y dotando siempre como mínimo la áreas de servicio público en una relación uno a uno (1:1).

CAPÍTULO II PLANES URBANOS INTEGRALES

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 123. Planes Urbanos Integrales.

Los planes urbanos integrales son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y el desarrollo territorial definido en el presente Plan. El ordenamiento territorial podrá ser adecuado a las condiciones particulares de los sectores del municipio a través de planes urbanos integrales.

El Concejo Municipal deberá aprobar los planes urbanos integrales con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, previo dictamen favorable de la Junta de Ordenamiento Territorial. Una vez aprobados, los planes urbanos integrales tendrán una duración indefinida hasta que sean sustituidos por otros o el Concejo Municipal expresamente los derogue, reforme o haya definido un plazo para los mismos.

La elaboración de planes urbanos integrales es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente Plan. Los planes urbanos integrales no podrán modificar la clasificación del suelo de protección, salvo proceda su re-clasificación y/o re-delimitación.

Artículo 124. Objetivos de los Planes Urbanos Integrales.
Los planes urbanos integrales tendrán los siguientes objetivos:

- Planificar detalladamente un sector del territorio, teniendo como fundamento los principios y objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial, atendiendo a sus características y condiciones propias.
- Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Articular en sectores específicos las decisiones sectoriales previstas en los distintos instrumentos de planificación, y acorde con los requerimientos que suscitan los nuevos desarrollos, concretar las fuentes de financiamiento de las obras de infraestructuras de soporte ligadas a los procesos de desarrollo urbano y establecer las etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
- Definir los ámbitos especiales de aplicación equitativa de las cargas territoriales y los beneficios, a través de las unidades de actuación urbanística u otros sistemas que posibiliten la cooperación entre partícipes y aseguren el cumplimiento de las obligaciones territoriales que se definan.
- Mejorar el aspecto urbanístico de un sector en particular.
- Establecer las condiciones de participación en las obligaciones y en los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios del suelo, buscando una gestión asociada de los proyectos inmobiliarios.

Artículo 125. Tipos de planes urbanos integrales.

Los planes urbanos integrales pueden ser de los siguientes tipos:

- Planes Urbanos Integrales en Suelo de Transformación:** Son aquellos que se definen en suelo urbano que tiene una tendencia a un desarrollo definido y estable, sin embargo, se quieren implementar normas específicas que permitan un mejor desarrollo del territorio o su renovación urbana. No obstante lo anterior, según el tipo de tratamientos territoriales que se definan podrán disponerse de normas que permitan la correcta transformación de un territorio.
- Planes urbanos integrales en Suelo de Desarrollo:** Son aquellos que se definen en áreas urbanizables o construíbles, localizados en suelo urbano o de expansión urbana que por el tamaño del lote o del proyecto se requiere de un tratamiento especial para su desarrollo con el objeto de dotar la infraestructura de soporte que habilite su desarrollo.

Dentro de un plan urbano integral pueden definirse varios tipos de tratamientos territoriales según las necesidades de los territorios y las categorías del suelo del territorio a intervenir.

Los planes urbanos integrales en suelo de transformación deberán elaborarse para una extensión mínima de tres hectáreas. La Junta de Ordenamiento Territorial tendrá la potestad de instar planes urbanos integrales en suelo de transformación, debiendo definir para el efecto el ámbito de aplicación de cada uno de ellos. Ante la solicitud expresa de todos los propietarios de un sector en particular se podrán aprobar planes urbanos integrales en suelo de transformación en extensiones menores.

Artículo 126. Tipos de tratamientos territoriales:

Los planes urbanos integrales podrán definir unidades de actuación sujetas a uno o varios tratamientos territoriales, dependiendo de las necesidades de servicios públicos e infraestructura de soporte del sector en análisis. Al efecto se establecen los siguientes tipos de tratamientos territoriales:

- Conservación:** Es aquel que se define en sectores con valor urbanístico, histórico, arquitectónico y paisajístico.
- Transformación:** Es aquel que se define en sectores que tiene una tendencia a un desarrollo definido y estable.
- Redesarrollo:** Es aquel que se define en sectores con conflicto funcional, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.
- Renovación:** Es aquel que se define en sectores deteriorados, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.
- Mejoramiento Integral:** Es aquel que se define en sectores con desarrollo incompleto e inadecuado, en los centros poblados localizados en suelos de protección o en los cuales se hayan producido procesos de extracción de recursos naturales, entre otros de similar naturaleza.

El Concejo Municipal podrá emitir acuerdos específicos en los que delimite los tratamientos territoriales aplicables a sectores en particular, así como otro tipo de tratamiento territoriales, en los cuales se podrán definir normas especiales que permitan su adecuado desarrollo.

Artículo 127. Sectores sujetos a planes urbanos integrales en suelo de desarrollo.

Todo predio igual o mayor a una hectárea, que no se encuentre previamente urbanizado o que se pretenda re-urbanizar, está sujeto a la elaboración de un Plan Urbano Integral en suelo de Desarrollo. No se podrán extender licencias de obras, fraccionamiento y uso del suelo sin previamente haberse aprobado el plan urbano integral para el sector delimitado.

Independientemente que deban cumplirse con las áreas de servicios públicos definidas en el presente Plan para el otorgamiento de licencias municipales, los territorios sujetos a la elaboración de un Plan Urbano Integral en suelo de Desarrollo deberán habilitar la infraestructura del sistema vial prevista en el territorio por el presente Plan para que los mismos puedan ser aptos para urbanización; el acceso al índice de edificabilidad y altura ampliada estará sujeto al cumplimiento de las cargas territoriales que se definan adicionales en el acuerdo que los apruebe; los cuales deberán estar acordados con los beneficios que se otorguen.

En el proceso de aprobación de un Plan Urbano Integral deberán opinar las unidades municipales encargadas de definir y/o delimitar la infraestructura de soporte del territorio; el plan que se apruebe deberá garantizar que todas las necesidades del territorio sean satisfechas por los partícipes.

El Concejo Municipal mediante acuerdos específicos podrá designar áreas del municipio que estén sujetas a la elaboración de los distintos tipos de planes urbanos integrales, inclusive en predios menores al tamaño expuesto en el primer párrafo, que se encuentren en territorios no urbanizados del municipio.

Artículo 128. Unidades de Actuación.

Dentro de los planes urbanos integrales se podrán definir Unidades de Actuación, las cuales deberán garantizar los siguientes objetivos:

- La adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de la unidad de actuación.
- La prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
- La generación de los equipamientos requeridos para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes.
- La mezcla de usos, buscando la armonía entre los distintos usos del suelo en un territorio.
- La adecuada aplicación equitativa de cargas territoriales entre los participantes.

Los planes urbanos integrales podrán elaborarse a nivel detallado y a nivel preliminar. Sin embargo, sólo las unidades de actuación que se hayan elaborado a nivel detallado podrán ser objeto del otorgamiento de licencias de fraccionamiento, obra y de uso del suelo.

Las unidades de actuación que se hayan definido a nivel preliminar como mínimo deben definir las áreas de servicio público, las cuales deberán cederse, en los casos que aplique, a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula previo al otorgamiento de cualquier licencia de obra y/o uso del suelo que posibilite su desarrollo; o en su caso, constituir las servidumbres de uso público correspondientes.

Artículo 129. Contenidos de los planes urbanos integrales.

Los planes urbanos integrales podrán definir los siguientes contenidos:

- La re-categorización de las Zonas Generales determinadas en el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, pudiendo modificar cada categoría solamente a la categoría mayor más cercana, siempre y cuando las nuevas condiciones de movilidad y viales mejoren la accesibilidad y conectividad de la zona a intervenir.
- La incorporación de suelo de protección adicional al establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, y su reclasificación y/o reificación acorde a estudios detallados sobre la materia.
- Parámetros normativos relacionados con el ciclo de fraccionamiento, incluyendo la regulación del parámetro normativo de superficie de predio, frente de predio y tamaño de manzana, y otros parámetros relacionados o de similar naturaleza.
- Parámetros normativos relacionados con el ciclo de obra, incluyendo el índice de edificabilidad, porcentaje de permeabilidad, altura, densidad poblacional, entre otros de similar naturaleza, los cuales podrán aplicar para parte o todo el ámbito de aplicación.
- Parámetros normativos relacionados con el ciclo de uso del suelo: Usos del suelo autorizables, prohibidos y/o condicionados, inclusive delimitar sectores residenciales, mixtos y/o exclusivamente residenciales.
- Parámetros normativos de diseño arquitectónico.
- Parámetros normativos de dotación y diseño de estacionamientos.
- Designación y delimitación de áreas de servicio público, y sus condiciones de accesibilidad y seguridad.
- Las cargas territoriales que deben cumplirse, las cuales deberán estar acorde a los beneficios otorgados.
- La evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución.
- Las unidades de actuación urbanística o sectores que conformarán el plan urbano integral.
- Toda herramienta de gestión del territorio que se estime necesaria incluir para cumplir los objetivos trazados por el plan urbano integral, así como las infraestructuras de soporte que debe incluirse.
- El reajuste de tierras establecido por los propietarios para un mejor aprovechamiento del suelo, documentando los derechos y obligaciones que cada partícipe debe colaborar en el proceso de desarrollo.

Artículo 130. Elaboración de los planes urbanos integrales.

El Área de Desarrollo Urbano y Territorial, deberá definir los contenidos de los planes urbanos integrales, el cual deberá contar con dictamen favorable de la Junta de Ordenamiento Territorial para su posterior conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal. Los interesados en formular un plan urbano integral podrán presentar una propuesta de su contenido la que deberá validarse por el Área de Desarrollo Urbano y Territorial, previo a la obtención del dictamen de la Junta de Ordenamiento Territorial y su conocimiento y aprobación por el Concejo Municipal.

Una norma complementaria sobre la materia definirá los procedimientos aplicables para la formulación y aprobación de planes urbanos integrales, sus disposiciones técnicas, así como los tipos de planes urbanos integrales y sus tratamientos territoriales.

SECCIÓN II DISPOSICIONES TÉCNICAS

Artículo 131. Áreas de servicio público en suelos sujetos a un plan urbano integral en suelo de desarrollo.

Toda urbanización a ejecutarse en un predio o un conjunto de predios sujeto a un plan urbano integral en suelo de desarrollo deberá dotar como mínimo (carga mínima) los siguientes porcentajes de áreas de servicio público:

- Espacio vial e infraestructuras de servicios: diez por ciento (10%) del área total del predio o predios en el que se busca ejecutar un proyecto.
- Parques, zonas boscosas, áreas verdes, recreativas y deportivas: siete por ciento (7%) del área total del predio o predios en el que se busca ejecutar un proyecto, el cual como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del suelo debe habilitarse como suelo permeable.
- Equipamientos municipales: Cinco por ciento (5%) del área total del predio o predios en el que se busca ejecutar un proyecto.

Para hacer el cálculo anterior no deberá tomarse en consideración las superficies del predio que constituyan suelo de protección.

La dotación de espacio vial e infraestructuras de servicios podrá reducirse y transferirse para la habilitación de equipamientos municipales, siempre que la Junta de Ordenamiento Territorial dictamine favorablemente dentro del expediente administrativo a esa solicitud. El tipo de equipamiento a habilitar deberá estar acorde al Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas definido para el sector. La dotación de parques, áreas verdes, áreas recreativas y/o deportivas podrán reducirse a tres por ciento (3%) del área total del predio, en aquellos casos que sea necesario dotar mayor espacio vial público de conformidad con los estudios viales aprobados por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

Las áreas de servicio público definidas en el presente artículo deberán cederse a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en los siguientes casos:

- Cuando las áreas de servicio público se encuentran delimitadas en los predios por el presente Plan, sus normas complementarias, diseños viales específicos, y las normas dispongan su condición de suelo público;
- Cuando los estudios de Impacto vial definan la necesidad de habilitar vías públicas para el efecto;
- Cuando los estudios de impacto hídricos definan la necesidad de habilitar infraestructuras de servicios para el efecto;
- En todos los casos, para la habilitación del suelo destinado a equipamientos municipales.

Si perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la carga territorial definida en el presente artículo deberá cumplirse en el proyecto en cuestión, y sólo con el dictamen favorable de la Junta de Ordenamiento Territorial, podrá optarse a cualquiera de las siguientes opciones:

- Acceder a los mecanismos voluntarios y alternativos definidos en el presente Reglamento;
- Satisfacer las mismas por medio de la constitución de servidumbres de uso público que garanticen su accesibilidad pública; en este caso el mantenimiento correrá por cuenta del propietario del suelo correspondiente.

Para definir la carga territorial para proyectos que se ejecuten por fases, deberá cuantificarse el proyecto en conjunto, sin embargo, podrán cumplirse con la dotación de cargas territoriales para cada fase del proyecto. En estos casos deberá constar en el expediente administrativo el total de cargas territoriales que debe cumplir el proyecto previo a que se extienda la primera licencia de fraccionamiento y/o de obras.

Si el interesado no tiene una propuesta del proyecto total, pero el predio está sujeto a un plan urbano integral en suelo de desarrollo, la carga territorial para el territorio que busca desarrollarse deberá cuantificarse tomando en consideración lo dispuesto en el presente artículo, independientemente que el proyecto no abarque la totalidad del predio, sin embargo su reificación se hará en proporción al área a urbanizar correspondiente. Si habiéndose definido las cargas territoriales el proyecto posteriormente se modifica, deberá evaluarse el proyecto con el objeto que se amplien, cuando

aplique, las cargas territoriales en función a los cambios solicitados. Si no se determinan las cargas territoriales para la totalidad del inmueble, los proyectos que se ejecuten posteriormente deberán sujetarse a las disposiciones del presente artículo.

Artículo 132. Determinación de cargas territoriales y parámetros normativos.

Para poder definir las cargas territoriales totales a otorgarse que debe cumplirse dentro de un territorio sujeto a la aprobación de un plan de desarrollo integral en suelo de desarrollo, así como los beneficios normativos a incluirse en el instrumento, previamente las unidades municipales deberán definir la infraestructura de soporte y las necesidades urbanísticas del territorio, las cuales deberán estar acorde con los Planes Maestros aprobados. La carga mínima dispuesta en el artículo anterior será objeto de ampliación en la medida de las necesidades del territorio dentro del plan urbano integral a aprobarse, debiendo respetarse en todo momento la aplicación equitativa de cargas territoriales y beneficios. Los preceptos dispuestos anteriormente serán igual de aplicables para cualquier tipo de plan urbano integral que se apruebe.

Artículo 133. Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas.

El Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas constituye el conjunto de estudios técnicos elaborado por el Área de Desarrollo Urbano y Territorial para las distintas zonas o sectores de Santa Catarina Pinula, que toma en consideración la demanda y necesidad de equipamientos e infraestructuras de servicios 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 Plan o los planes urbanos integrales aprobados por el Concejo Municipal. Todo Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas deberá estar acorde con los Planes Maestros que se aprueben para el efecto.

Para la elaboración de los estudios técnicos el Área de Desarrollo Urbano y Territorial 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 para el sector en particular en el que se busque desarrollar el proyecto.

SECCIÓN III MECANISMOS VOLUNTARIOS Y ALTERNATIVOS DE CUMPLIMIENTO

Artículo 134. Mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento de cargas territoriales.

Se establece los siguientes mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento de cargas territoriales:

- Cesión de suelo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en un lugar distinto al proyecto:** El interesado podrá cumplir su carga territorial transfiriendo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula el suelo equivalente en otro sector, tomando como referencia el valor del suelo en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión, la cual nunca podrá ser inferior en tamaño a la obligación que lo aplique. Para efecto de lo anterior, se deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro. El suelo por transferirse debe ser apto para la dotación del área de servicio público correspondiente. En estos casos el área de servicio público deberá transferirse a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula previo al otorgamiento de la autorización municipal solicitada. Los suelos por transferir a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula deberán cumplir con las características definidas en el presente Plan.
- Ejecución de obra pública:** El interesado podrá cumplir su carga territorial ejecutando obra pública para la habilitación de áreas de servicio público, o gestionar su ejecución por medio de un tercero. Para determinar el monto de inversión a ejecutarse en concepto de obra pública deberá hacerse una equivalencia del suelo, infraestructura y mobiliario que debería habilitarse, tomando en consideración el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión y sus costos de construcción y su resultado deberá multiplicarse por un punto veinte (1.20). Los valores anteriores deberán presentarse por el interesado, debiendo contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro. En estos casos, previo al otorgamiento de la licencia municipal el interesado deberá suscribir un contrato de obra y reconocimiento de deuda con la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en los que se defina las obras a ejecutarse, así como la obligación de pago del monto de inversión en caso de incumplimiento en la ejecución de las obras correspondientes. Las obras que se ejecuten a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula deberán garantizarse mediante fianzas de conservación de obra por el plazo mínimo de cinco años. Las obras que sean de obligado cumplimiento para el otorgamiento de licencias municipales que se deriven de estudios viales y/o hídricos, u otras de similar naturaleza, no podrán ser objeto de las obras a ejecutarse por medio del presente mecanismo voluntario y alternativo de cumplimiento, salvo la Municipalidad de Santa Catarina Pinula requiera obras adicionales a las definidas en los estudios correspondientes.
- Aportes dinerarios para el abastecimiento de servicios públicos:** El aporte dinerario para la dotación de servicios públicos podrá aplicarse cuando la cuantificación de área de servicio público a dotarse no supere los quinientos metros cuadrados (500 m²), o cuando habiéndose cumplido parcialmente por medio de los otros mecanismos dispuestos, el excedente no supere la superficie anteriormente descrita. Para determinar su monto deberá hacerse una equivalencia del suelo, infraestructura y mobiliario que debería habilitarse, tomando en consideración el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión, y los costos de construcción equivalentes. Los valores anteriores deberán contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro, sin perjuicio de utilizar los estudios que para el efecto brinde el interesado.

Los recursos captados por este concepto deberán utilizarse para adquirir suelo, habilitar y/o construir edificaciones que permitan complementar el Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas, los Planes Maestros y/o la ampliación de cobertura de servicios públicos planificados para el sector en la cual se ejecutará el proyecto. Los fondos recaudados también podrán utilizarse para habilitar y construir edificaciones en áreas de servicio público existentes. En estos casos, con la acreditación de haberse hecho el pago del monto correspondiente al aporte dinerario el Departamento de Licencias de Construcción podrá extender las licencias municipales correspondientes.

Los interesados en acceder a los mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento de cargas territoriales deberán presentar una solicitud ante la Junta de Ordenamiento Territorial incorporando los estudios de valor necesarios para hacer las equivalencias respectivas, los cuales deberán ser validados por la Dirección de Catastro Municipal. Los estudios deberán elaborarse por profesionales en la materia debidamente autorizados. Sólo con la conformidad de la Junta de Ordenamiento Territorial podrán utilizarse los estudios presentados para hacer las equivalencias respectivas. El interesado podrá optar a uno o varios de los mecanismos voluntarios y alternativos según las reglas dispuestas en cada una.

Las normas dispuestas en la presente sección serán aplicables para todo caso en los que se haga referencia a los mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento.

CAPÍTULO III NORMAS COMPLEMENTARIA SECCIÓN I INCENTIVOS

Artículo 135. Incentivos de ordenamiento territorial.

El Concejo Municipal podrá establecer un régimen de incentivos de ordenamiento territorial como una herramienta de gestión del territorio de aplicación voluntaria que permita mayores aprovechamientos del suelo. En los suelos objeto de desarrollo de planes urbanos integrales los incentivos deberán acogerse a lo que se disponga en dichos cuerpos normativos. Todo lo relativo a los incentivos y prácticas incentivables se regirá por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, las cuales también podrán definirse en los planes urbanos integrales, sin perjuicio de que aplique las prácticas incentivables que regula la presente sección.

Artículo 136. Práctica incentivable por desarrollar obra que mitigue el impacto hídrico

Constituye una evaluación completa y detallada del impacto hídrico avalado por la Dirección de Agua y Saneamiento. Para ello se requiere de estudios de ingeniería del agua (hidrología, hidrogeología, hidráulica) que permitan estimar indicadores de impacto y generar información para la toma de decisiones y análisis. Este estudio se deberá elaborar por parte del interesado en obtener una licencia de obra y/o uso del suelo.

La Dirección de Agua y Saneamiento deberá de plantear las acciones a través de un estudio de impacto hídrico, estas estarán determinadas a través de cesiones de suelo, aportes dinerarios, servidumbres de uso público y/o construcción de obras públicas de infraestructura verde y/o gris del agua. El interesado deberá cumplir con dichas obligaciones de acuerdo con las condiciones que defina la Municipalidad.

El Departamento de Licencias de Construcción no podrá extender las licencias de obra y/o de uso del suelo si no se acredita o se garantiza que las medidas de mitigación definidas serán cumplidas por el interesado.

I. Infraestructura verde:

- Acciones para la protección y/o recuperación de cobertura vegetal en suelos de protección, zonas de alto potencial de recarga hídrica, riberas de ríos y riachuelos o áreas asociadas a fuentes de agua.
- Construcción de pozos de absorción de agua de lluvia, curvas de nivel asociada a reforestación y humedales estacionales de época lluviosa.
- Reutilización de aguas grises para instalaciones sanitarias, actividades de limpieza y/o riego de jardines o zonas de reforestación.
- Construcción y/o aportes a proyectos de espacios urbanos verdes en áreas de servicio público.
- Diseño y construcción de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS).

II. Infraestructura gris:

- Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales ordinarias y/o especiales;
- Construcción de drenajes y alcantarillado;
- Estudios hidrogeológicos y construcción de pozos;
- Diseño y construcción de obras de captación de agua de lluvia con potabilización para incorporación a la red de distribución municipal.
- Otras infraestructuras de servicios relacionados con el abastecimiento de agua potable y el tratamiento de aguas residuales a nivel municipal, y/o asociados a la dotación de servicios públicos mínimos, el desarrollo de vivienda asequible y las áreas de servicio público.

El interesado en solicitar una licencia de obra que tenga por objeto acceder al índice de edificabilidad ampliado de un predio podrá voluntariamente acceder a la práctica incentivable por desarrollar obras de para mitigar el impacto hídrico. En estos casos por cada 75% de mitigación de impacto hídrico, otorgará al cedente el derecho de acceder a:

- Zona General – Área Núcleo (SCP-3):** uno punto cuatro por ciento (1.4 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de Usos Mixtos (SCP-2):** dos punto cero por ciento (2.0 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1):** dos punto cinco por ciento (2.5 %) del índice de edificabilidad ampliado.

Artículo 137. Práctica incentivable por transferir áreas de servicio público.

El interesado en solicitar una licencia de obra que tenga por objeto acceder al índice de edificabilidad ampliado de un predio podrá voluntariamente acceder a la práctica incentivable por transferir áreas de servicio público a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

En estos casos, por cada uno por ciento (1%) de suelo que se ceda a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula para integrar como área de servicio público, otorgará al cedente el derecho de acceder a:

- Zona General – Área Núcleo (SCP-3):** dos punto cero por ciento (2.0 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de Usos Mixtos (SCP-2):** dos punto ochenta y seis por ciento (2.86 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1):** cuatro punto cero por ciento (4.0 %) del índice de edificabilidad ampliado.

El interesado podrá cumplir la práctica incentivable aplicando a los mecanismos voluntarios y alternativos, según las reglas aplicables a cada mecanismo. En estos casos no será obligación la habilitación del área de servicio público correspondiente.

Lo dispuesto en la presente práctica incentivable será igual de aplicable en caso se cedan suelos a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula para el desarrollo de programas de viviendas accesibles para personas de escasos recursos, o se incorporen proyectos de vivienda de interés social en nuevos proyectos inmobiliarios.

En los casos que el desarrollador además de realizar la transferencia del suelo genere alguna inversión en obras viales, obras de impacto hídrico, espacios públicos y/o equipamientos, o su equivalente en mecanismos voluntarios y alternativos, diferentes de lo determinado por las cargas mínimas de suelo, el impacto vial o impacto hídrico, podrá duplicar el porcentaje del índice de edificabilidad ampliado establecidos de acuerdo a cada categoría en los numerales a, b y c del presente artículo.

Una vez determinado el índice de edificabilidad ampliado y su mecanismo de aprovechamiento y uso, el desarrollador podrá solicitar también la modificación del parámetro de altura, pasando del valor base al valor máximo ampliado que le permita utilizar los metros cuadrados a su disposición con la edificabilidad amplificada gracias a las prácticas incentivables.

Artículo 138. Práctica incentivable por constituir servidumbres de uso público.

El interesado en solicitar una licencia de obra que tenga por objeto acceder al índice de edificabilidad ampliado de un predio podrá voluntariamente acceder a la práctica incentivable por constituir servidumbres a peaje de uso y acceso público. En estos casos por cada uno por ciento (1%) de suelo en la que se constituya servidumbre de uso y acceso público a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula para habilitar área de servicio público, otorgará al interesado el derecho de acceder a:

- Zona General – Área Núcleo (SCP-3):** uno punto cuatro por ciento (1.4 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de Usos Mixtos (SCP-2):** dos punto cero por ciento (2.0 %) del índice de edificabilidad ampliado.
- Zona General – Área de carácter mayoritariamente Residencial (SCP-1):** dos punto cinco por ciento (2.5 %) del índice de edificabilidad ampliado.

En los casos que el desarrollador además de constituir servidumbres de uso público del suelo genere alguna inversión en obras viales, obras de impacto hídrico, espacios públicos y/o equipamientos, o su equivalente en mecanismos voluntarios y alternativos, diferentes de lo determinado por las cargas mínimas de suelo, el impacto vial o impacto hídrico, podrá duplicar el porcentaje del índice de edificabilidad ampliado establecidos de acuerdo a cada categoría en los numerales a, b y c del presente artículo.

Una vez determinado el índice de edificabilidad ampliado y su mecanismo de aprovechamiento y uso, el desarrollador podrá solicitar también la modificación del parámetro de altura, pasando del valor base al valor máximo ampliado que le permita utilizar los metros cuadrados a su disposición con la edificabilidad amplificada gracias a las prácticas incentivables.

SECCIÓN II TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Artículo 139. Transferencia de Edificabilidad.

El Concejo Municipal podrá establecer un régimen de transferencia de edificabilidad como una herramienta de gestión del territorio de aplicación voluntaria que permita trasladar los potenciales de edificación de un inmueble por razones de protección ambiental, conservación de patrimonio por razones de valor histórico, urbanístico, arquitectónico y paisajístico, así como por limitaciones que se establezcan en un inmueble por motivo de designaciones de áreas de servicio público. Al efecto, podrán designarse áreas emisoras de edificabilidad y áreas receptoras de edificabilidad, así como regular los beneficios urbanísticos que puedan otorgarse por el traslado de la edificabilidad y las obligaciones asociadas al traslado de la misma.

Todo lo relativo a la transferencia de edificabilidad se registrará por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, lo cual también podrá definirse en los planes urbanos integrales que se aprueben.

Artículo 140. Transferencia de Edificabilidad aplicable al Suelo de Protección SCP-0.

El índice de edificabilidad de los suelos de protección se podrá transferir a otros predios de otras categorías, propios o de terceros, dentro de su índice de edificabilidad ampliado, siempre que los suelos de protección constituyan parte de un proyecto urbano ambiental autorizado por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, y en el inmueble emisor (suelo de protección) de la

edificabilidad se constituya una servidumbre de uso público ambiental que garantice que el proyecto urbano se desarrolle de conformidad con los criterios definidos por el municipio.

La edificabilidad transferida deberá documentarse en certificados emitidos por la Municipalidad, susceptibles de transferencia a terceros, o en las licencias de obras que se emitan, y dicha edificabilidad deberá ser aplicada a un predio receptor específico determinado por el interesado. Los certificados no podrán tener una vigencia mayor de ocho años contados a partir de su primera emisión, transcurrido dicho plazo, los mismos perderán su vigencia.

Artículo 141. Otorgamiento de mayor edificabilidad por la transferencia de edificabilidad.

La cesión sin costo y voluntaria de suelo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula para la integración de áreas de servicio público permitirá a su cedente transferir la edificabilidad base del predio cedido, la cual podrá utilizarla para acceder al índice de edificabilidad ampliado en otro inmueble. El índice de edificabilidad máximo que pueda autorizarse en las áreas receptoras de edificabilidad al utilizar esta herramienta de gestión del territorio dispuesta en el presente artículo podrá ser superior hasta en un cincuenta por ciento (50 %) del índice de edificabilidad determinado para la zona general en cuestión.

La transferencia de edificabilidad que faculte el presente artículo no aplicará cuando el presente Plan, sus planes urbanos integrales, o sus normas complementarias otorguen algún tipo de beneficio de edificabilidad por la cesión del suelo, sea producto de la aplicación del régimen de incentivos, o cuando la cesión del suelo sea producto de una obligación territorial dispuesta por una norma municipal.

No podrá designarse como áreas receptoras de edificabilidad los suelos de protección.

Artículo 142. Cumplimiento obligatorio de actividades para el acceso a incentivos y transferencia de edificabilidad.

Para que en un proyecto puedan autorizarse los incentivos y transferencia de edificabilidad para acceder al índice de edificabilidad ampliado dentro del mismo deberán cumplirse como mínimo con lo siguiente:

- Cumplir con todas las normas de accesibilidad para discapacitados contenidas en el "Manual Técnico de Accesibilidad para Personas con Discapacidad al Espacio Físico y Medios de Transporte en Guatemala", elaborado por el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad (CONADI), o aquel que lo sustituya, para las áreas comunes o de acceso público del proyecto.
- Construir aceras con un ancho de al menos dos metros (2.0 m) a lo largo de todas las colindancias del predio con el espacio vial. Si el inmueble no tuviere acera o no la tuviera del ancho dispuesto anteriormente, la ampliación requerida o la nueva acera debe construirse hacia el interior del predio y no hacia el espacio vehicular existente, el ancho total de la nueva acera o la acera ampliada deberá permanecer constante y permanentemente abierta a cualquier transeúnte sin que medie ningún tipo de corrimiento físico que impida la accesibilidad peatonal hacia cualquier porción de su superficie y la acera deberá construirse según las especificaciones técnicas y de diseño definidas y/o aprobadas por la Dirección de Obras. Las aceras podrán ocupar hasta el cincuenta por ciento (50%) de su superficie con áreas verdes. Para garantizar su destino y accesibilidad deberá constituirse una servidumbre de uso público a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula sobre el área habilitada como acera o cederse a favor del municipio.

SECCIÓN III CARGAS TERRITORIALES

Artículo 143. Cargas territoriales en suelo urbano de transformación.

El Concejo Municipal podrá aprobar normas complementarias que definan cargas territoriales por los impactos urbanos derivados del aprovechamiento de suelo urbano consolidado que tenga por objeto dotar al municipio de áreas de servicio público y mitigar las externalidades causadas a las infraestructuras de soporte por los desarrollos inmobiliarios.

SECCIÓN IV VIVIENDA ASEQUIBLE

Artículo 144. Desarrollo de Vivienda Asequible. El Concejo Municipal podrá definir normas complementarias vinculadas a la construcción de viviendas asequibles para personas de escasos recursos. Dicho acuerdo podrá contemplar cargas territoriales menores a las definidas en el presente Plan con el objeto de incentivar la construcción de vivienda para personas de escasos recursos. Los planes urbanos integrales podrán definir lo dispuesto con anterioridad, pudiendo inclusive definir como carga territorial la inclusión de Vivienda Asequible, u otorgar mayores beneficios de edificabilidad, densidad poblacional o usos del suelo por el desarrollo de ese tipo de vivienda en otros territorios del municipio que sean aptos para su urbanización.

Los beneficiarios de este tipo de viviendas deberán determinarse por la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula (EMUVI), para lo cual podrá crear alianzas con otros órganos del Estado con el objeto de lograr su adecuada gestión.

TÍTULO VII ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO

Artículo 145. Áreas de servicio público.

Con el objeto de promover y orientar el desarrollo integral del municipio, de mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la utilización racional de su territorio y de la realización del bien común, deberán designarse, delimitarse e integrarse áreas de servicio público en la jurisdicción municipal, según lo dispuesto en el presente Plan. Lo anterior sin perjuicio de los requerimientos de suelo para establecimientos educativos públicos y actividades deportivas establecidos por la ley.

Las áreas, superficies y edificaciones destinadas a áreas de servicio público deberán obligatoriamente ser destinadas para el uso para el que fueron concebidas. Otros usos o utilizaciones dados a ellas darán lugar a que el Concejo Municipal ya sea por denuncia, de oficio o por cualquier otro medio que llegue a su conocimiento, proceda a tomar las medidas necesarias para el restablecimiento del destino original.

Artículo 146. Tipos de Áreas de Servicio Público:

Se establecen los siguientes tipos de áreas de servicio público:

- Áreas destinadas a espacio vial:** Son aquellas áreas o superficies destinadas al uso público común para la libre locomoción de personas y bienes, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común, sean estas superficies existentes o proyectadas conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. El espacio vial comprende aquellas superficies que actualmente tienen esa función y se quieren ampliar, así como aquel espacio vial proyectado necesario para crear nuevas conexiones viales. Las superficies destinadas a espacio vial comprenden las vías para acceso vehicular, para el transporte público, caminamientos peatonales, ciclo vías, ciclo-rutas, aceras, espacio público en general y otros de similar naturaleza.
- Áreas destinadas a equipamientos:** Son aquellas áreas, superficies o edificaciones, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas. Los equipamientos pueden ser de los siguientes tipos:
 - Naturales:** Superficies donde se ubican áreas verdes, parques urbanos, parques ecológicos, entre otros de similar naturaleza.
 - Abastos:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a las actividades de compraventa de mercancías de primera necesidad y los mercados municipales.
 - Culturales:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a actividades de desarrollo cultural.
 - Deporte:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a actividades de práctica o enseñanza de deportes.

En el espacio vial no podrá autorizarse y/o desarrollarse actividades que sean distintas al fin para el cual fueron delimitadas.

- e. **Educación:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y pre-básica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
- f. **Espaciamiento:** Superficies donde se ubican establecimientos o edificaciones destinadas principalmente a actividades recreativas.
- g. **Salud:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud.
- h. **Seguridad:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública y prevención de desastres.
- i. **Social:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados a actividades comunitarias.
- j. **Movilidad:** Superficies donde se ubican establecimientos o suelos destinados a proveer servicios ligados a la movilidad urbana.
- k. **Institucional:** Superficies donde se ubican establecimientos de la autoridad pública ligados a la prestación de servicios públicos.

El presente Plan, sus normas complementarias y los planes urbanos integrales determinarán las características, modalidades y régimen de propiedad de los equipamientos, de acuerdo a las condiciones y modos que se establezcan.

- III. **Áreas destinadas a infraestructura de servicios:** Son aquellas áreas o superficies destinadas a la prestación o ubicación de las infraestructuras de soporte destinadas a la prestación de servicios públicos.

Sin perjuicio de lo contenido en el presente capítulo, los requisitos, criterios, procedimientos y cualesquiera otros aspectos que requieran ser detallados sobre la designación, delimitación, cesión, régimen de propiedad, adquisición e inscripción de áreas de servicio público se regulará por lo establecido en el presente Plan, por los planes urbanos integrales que se aprueben y por cualquier otro acuerdo que emita el Concejo Municipal sobre la materia.

Artículo 147. Designación y delimitación de las áreas de servicio público.

Las áreas de servicio público a que se refiere el artículo anterior serán asignadas como tales de la siguiente manera:

- a. Por lo dispuesto en el presente Plan.
- b. A través de la aprobación de planes urbanos integrales y Planos Maestros.
- c. A través de la aprobación de diseños viales específicos.
- d. Individualmente por el Concejo Municipal por solicitud de las dependencias municipales.

Una vez asignadas las áreas de servicio público aplicarán sobre éstas las normas para su aprovechamiento. Una vez integradas o habilitadas las áreas de servicio público se deberán utilizar para el destino para el cual fueron establecidas y sólo se permitirá su variación por resolución expresa del Concejo Municipal.

Las áreas de servicio público serán delimitadas, en el caso del espacio vial, por las alineaciones municipales definidas en el presente Plan o posteriormente por el Concejo Municipal a través de planes urbanos integrales o por medio de la aprobación de diseños viales específicos. En el caso de los equipamientos y las infraestructuras de servicios, podrán ser delimitados por el Concejo Municipal a través de acuerdos que delimiten polígonos referenciados geográficamente al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial o por medio de planes urbanos integrales.

Artículo 148. Cancelación de áreas de servicio público.

El Concejo Municipal en cualquier momento puede autorizar la cancelación de las áreas de servicio público, con el voto favorable de dos terceras partes de sus integrantes. Al efecto deberá solicitar la opinión técnica sus dependencias municipales, procurando en todo momento su re-delimitación en otra superficie del municipio. No obstante no podrán cancelarse las áreas de servicio público que ya fueron integradas parcial o totalmente como tales a favor del Municipio.

Artículo 149. Superficies de reserva municipal.

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

- a. Las superficies que sean asignadas y delimitadas como áreas de servicio público podrán ser desmembradas en su totalidad de los predios afectos. No obstante, las superficies de reserva municipal no podrán sufrir ningún tipo de fraccionamiento, salvo fuere expresamente autorizado por el Concejo Municipal.
- b. En las superficies de reserva municipal sólo podrán llevarse a cabo las obras que correspondan al fin para el que fueron asignadas y aquellas permitidas para su aprovechamiento temporal.

Artículo 150. Aprovechamiento temporal de superficies de reserva municipal.

En tanto la Municipalidad adquiere o se habilite las superficies asignadas y delimitadas como áreas de servicio público, éstas podrán utilizarse según se establece en el presente artículo, previa autorización municipal:

- I. **Aprovechamiento regular:** En las superficies de reserva municipal se podrán ubicar jardines, áreas verdes y estacionamiento de vehículos al nivel existente del terreno, sin cubierta o techo, y sin excavaciones, sótanos o rampas.

No obstante, si las superficies de reserva municipal están delimitadas para usos de acera, el aprovechamiento regular sólo podrá autorizarse para las áreas restantes si el interesado construye la acera y la misma permita la utilización irrestricta por parte de los transeúntes sin limitaciones de acceso físico o de otro tipo.

- II. **Aprovechamiento condicionado:** En predios en los que las superficies de reserva municipal superen un tercio de la superficie total del predio ($>1/3$), cuando la superficie del predio sea menor a doscientos metros cuadrados ($<200\text{ m}^2$), se podrán realizar las siguientes obras de construcción:

- a. Para usos del suelo residenciales: Obras de hasta dos pisos de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros normativos aplicables.
- b. Para usos del suelo no residenciales: Obras de hasta un piso de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros normativos aplicables.

No obstante lo anterior, también podrá autorizarse, ante petición expresa del interesado ante el Concejo Municipal, debiendo resolverse la solicitud por medio del procedimiento con resolución del Concejo Municipal previsto en el presente Plan.

Las plazas de aparcamiento que se ubiquen o puedan ubicarse en las superficies de reserva municipal podrán ser computables para el cálculo de dotación de estacionamiento requerido, sin embargo no podrá ser objeto de ningún tipo de desmembración. El aprovechamiento condicionado deberá aprobarse por la Junta de Ordenamiento Territorial, la que evaluará la conveniencia de permitir su uso y su afectación al desarrollo urbano del sector, sin perjuicio de la posibilidad prevista de hacer formular una solicitud expresa ante el Concejo Municipal.

La norma municipal que delimite y asigne las superficies de reserva municipal podrá definir o prohibir el aprovechamiento temporal que se le puede dar a las superficies. Las normas dispuestas en el presente artículo serán igual de aplicables para las áreas en las que correspondía disponer de áreas de retiro sobre el límite de la propiedad.

Artículo 151. Integración de las áreas de servicio público.

Las áreas de servicio público se integrarán de la siguiente manera, según corresponda:

- I. **Integración por cesión a favor del Municipio.** Procede en aquellos casos que, según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes urbanos integrales corresponde la cesión urbanística 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 las áreas o porcentajes definidos y el suelo estuviere inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, salvo se disponga un procedimiento distinto en la normativa municipal y/o el Concejo Municipal.
- II. **Integración por constitución de servidumbre de uso público.** Procede en aquellos casos que según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes urbanos integrales corresponde la constitución de una servidumbre de uso público. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en las áreas o porcentajes definidos y la servidumbre estuviere inscrita en el

Registro General de la Propiedad, salvo se disponga un procedimiento distinto en la normativa municipal y/o el Concejo Municipal.

- III. **Integración por adquisición posterior.** En todos los otros casos que no se incluyan en el inciso anterior, las superficies delimitadas y asignadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno o más de los siguientes mecanismos:

- a. **Por cesión voluntaria:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntaria y gratuitamente la superficie delimitada como áreas de servicio público.
- b. **Por las herramientas de gestión del territorio:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario voluntariamente cede de forma gratuita algún suelo a favor de la Municipalidad a cambio de los beneficios contemplados en las herramientas de gestión del territorio que define el Concejo Municipal a través de planes urbanos integrales, normas complementarias o el presente Plan.
- c. **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.
- d. **Por expropiación:** Constituyen aquellos casos en los que debe iniciarse las diligencias de expropiación de acuerdo con los procedimientos definidos en la ley.

Las áreas de servicio público municipales deberán registrarse en el Registro General de la Propiedad a nombre de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. La Municipalidad podrá dar en administración, usufructo, arrendamiento o concesión las áreas de servicio público ajustándose a los procedimientos establecidos en ley, sin embargo siempre deberá resguardarse que las mismas se habiliten para la finalidad para la cual fueron concebidas.

Artículo 152. Características del área de servicio público.

El área de servicio público que deba disponerse deberá ubicarse en superficies con una pendiente igual o menor a veinte grados (20°) que no constituyan áreas de riesgo, sin embargo podrá disponerse en superficies con una inclinación mayor, siempre que las superficies no se ubiquen en áreas de riesgo, y las mismas no constituyan más del cuarenta por ciento (40%) del total de área de servicio público que deba dotarse y/o constituyan suelos para la ubicación del espacio vial del municipio que cuente con dictamen favorable de la Dirección de Obras. La dotación de áreas de servicio público en suelos que constituyan suelo de protección requerirá que se deban hacer equivalencia de valor para definir la cantidad de suelo dotado, la cual como mínimo deberá tener una relación tres a uno (3:1) con relación al suelo urbanizable que deba dotarse.

Las superficies cedidas podrán destinarse para crear o ampliar áreas de servicios públicos de acuerdo con el Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas definido para la zona o sector en cuestión o los Planes Maestros aprobados por el Concejo Municipal. El interesado tendrá la obligación de construir y habilitar el área de servicio público de acuerdo con su fin y destino, independientemente del régimen de propiedad de la misma, con excepción de las áreas de servicio público destinadas a equipamientos municipales en los que se tendrá la obligación de ceder el suelo correspondiente a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

La Junta de Ordenamiento Territorial podrá autorizar que se reduzca en treinta por ciento (30%) como máximo el suelo a ceder en concepto de equipamientos municipales, con el objeto que con el valor del suelo a reducirse se habilite el equipamiento correspondiente de acuerdo a las directrices definidas por la Municipalidad. Para dicho efecto, se deberán hacer las equivalencias de valor correspondientes usando la metodología y procedimiento definidos en el apartado de mecanismos voluntarios y alternativos de cumplimiento dispuestos en el presente Plan. Las áreas de servicio público que se transfieren a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula o en las que se constituyen servidumbre de uso público deberán indicar el destino específico para el cual se transfieren o habilitan, debiendo inscribirse como tales en el Registro General de la Propiedad.

Podrán disponerse de áreas de servicio público para equipamientos municipales en edificaciones sujetas a un Régimen de Propiedad Horizontal haciendo las equivalencias de valor correspondientes. A su vez, podrán disponerse por medio de servidumbre de uso público habilitadas sobre edificaciones del proyecto, inclusive permitiendo construcciones que sobrepasen en las mismas, siempre que con ello no se deteriore el fin para el cual fueron definidas. Para el efecto el diseño que se presente deberá garantizar la accesibilidad pública al suelo correspondiente, y deberán contemplar la infraestructura necesaria para que sean de acceso universal. En ambos casos deberá contar con la aprobación de la Junta de Ordenamiento Territorial.

En aquellos casos que la Municipalidad determine por medio de los estudios de impacto vial y/o hídricos que es necesario la creación o mejoramiento de una vialidad o de una infraestructura de servicios, deberán disponerse dichas superficies para esos fines y cederse a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula si así se hubiera previsto en los estudios. Será igualmente aplicable lo anterior, en aquellos casos que el Concejo Municipal haya designado y delimitado como un área de servicio público alguna superficie.

Artículo 153. Áreas de servicio público en propiedad privada.

El área de servicio público podrá ubicarse en propiedad privada de conformidad con lo que dispongan los planes urbanos integrales y acuerdos específicos que apruebe el Concejo Municipal, 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 está dedicada al tipo de área de servicio público que le otorga, sujetándose a las condiciones y limitaciones que define el Concejo Municipal al momento de su autorización. Al efecto, deberá tomarse en consideración la vocación y fines del área de servicio público.

El Concejo Municipal deberá aceptar expresamente la constitución de la servidumbre, pudiendo establecer condiciones de manejo y administración al momento de su aceptación, inclusive autorizando o no el uso del subsuelo. En estos casos, se podrá solicitar la cancelación de la servidumbre en cuestión cuando las construcciones y/o usos del suelo que motivaron la obligación de disponer del área cesen de existir, o si el propietario del inmueble acredita que ha constituido una servidumbre en otro predio con la misma o un área mayor y que cumpla con los mismos servicios urbanos y/o ambientales que la servidumbre que se busca cancelar, en los casos que fuere factible su sustitución. La cancelación o modificación de la servidumbre, parcial o totalmente, sólo podrá autorizarse por el Concejo Municipal.

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 Junta de Ordenamiento Territorial, la que deberá analizar que el área de servicio público a disponerse se integre al espacio público existente y se encuentre acorde al Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas definido para la zona o sector en cuestión y/o acorde con los Planes Maestros aprobados por el Concejo Municipal.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

SANCCIONES

Artículo 154. Responsabilidad.

La responsabilidad por las faltas municipales corresponderá a las siguientes personas:

- a. Por las faltas o infracciones relacionadas con el fraccionamiento, al propietario del inmueble.
- b. Por las faltas o infracciones relacionadas con la realización de obras, al propietario, usufructuario, arrendatario poseedor o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble. Los planificadores y ejecutores de las obras serán responsables de forma mancomunadamente solidaria con las personas anteriores.
- 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.

Artículo 155. Sanciones.

Las sanciones, de conformidad con la naturaleza y gravedad de las faltas serán de los siguientes tipos:

- I. Por faltas en el fraccionamiento de inmuebles:
 - a. Multas.
- II. Por faltas en la realización de obras:
 - a. Multas.
 - b. Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
 - c. Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.

III. Por faltas en el uso del suelo o en la localización de establecimientos abiertos al público:

- Multas.
- 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.

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

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 156. Suspensión temporal de obra.

La suspensión temporal de obra procederá en los siguientes casos:

- Cuando el responsable no cuente con licencia de obra vigente, o no haya obtenido la licencia de obra que corresponda en el plazo establecido.
- Cuando, en el plazo establecido, no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.
- 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.

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 de Tránsito, el cual no podrá ser superior a tres meses. En aquellos casos que no se subsanen aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, procederá la cancelación de la licencia de obra, sin perjuicio del cumplimiento de pagar las multas en los casos que se hayan aplicado.

Artículo 157. Demolición total o parcial.

La demolición total o parcial procederá en los siguientes casos:

- Cuando la obra no cumpla la normativa vigente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- Cuando la falta cometida implique un peligro para la seguridad de los ocupantes o usuarios del inmueble.
- Cuando la falta cometida produzca un daño irreparable en los bienes vecinos o un peligro evidente para la seguridad de los transeúntes o los habitantes vecinos, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- Cuando se realice obras que se ubiquen en predios de terceros y no se hayan autorizado las obras, en bienes públicos de uso común o no común u construcciones no autorizadas en áreas de servicio público.

En los casos anteriormente descritos, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito determinará si concurrentemente procede la cancelación de la licencia de obra, de acuerdo con la gravedad de la falta cometida. La demolición sólo aplicará a aquella parte de la edificación o estructura donde se genera la falta que por su naturaleza y gravedad deba ser objeto de esta medida sancionatoria.

Artículo 158. Cierre provisional del establecimiento.

El cierre provisional de un establecimiento o inmueble procederá en los siguientes casos:

- Cuando el responsable no cuente con licencia de uso del suelo o autorización para operar un establecimiento abierto al público vigente.
- 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.
- 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.

El cierre provisional del establecimiento conlleva la suspensión de la licencia de uso del suelo y del dictamen de establecimiento abierto al público, cuando aplique. El cierre provisional del establecimiento será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, el cual no podrá ser superior a tres meses. En aquellos casos que no se subsanen aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, procederá la cancelación de la licencia de usos del suelo, sin perjuicio del cumplimiento de pagar las multas en los casos que se hayan aplicado.

Artículo 159. Infracciones y multas.

Las siguientes infracciones serán sancionadas con multas establecidas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito:

Procede la aplicación de la sanción de multa por las siguientes infracciones:

- Por no obtener la licencia municipal de fraccionamiento previamente a inscribir ante el Registro General de la Propiedad un parcelamiento, una desmembración, una partición, un fraccionamiento, una urbanización, o una subdivisión de predios.
- Por realizar obras sin haber obtenido previamente para ello la licencia de obra.
- Por realizar obras distintas a las autorizadas en la respectiva licencia de obra.
- Por no cumplir con las condiciones bajo las cuales se otorgó la licencia de obra o de uso del suelo temporal.
- Por ocupar para cualquier fin un inmueble del cual se haya emitido una licencia de obra sin previamente haber obtenido la constancia de obra conforme y/o el permiso de ocupación.
- Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble sin haber obtenido previamente para ello la licencia de uso del suelo aplicable según las normas del presente Plan.
- Por no obtener el dictamen de establecimiento abierto al público para un establecimiento en operación.
- Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble distinto al autorizado en la respectiva licencia de uso del suelo o cuando se incumplan las condiciones bajo las cuales fue emitida dicha licencia.
- Por no acatar una medida preventiva impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.
- Por violentar un sello del Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.
- Por oponer resistencia a la instalación de un sello del Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.
- Por no acatar una sanción de suspensión temporal de obras o de cierre provisional del establecimiento.
- Por no acatar una sanción de demolición total o parcial.
- Por oponer resistencia a la demolición total o parcial ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.
- Por depositar materiales o implementos de construcción en el espacio vial o vía pública.
- Por realizar obras que se ubiquen en predios de terceros y no cuenten con autorización, en bienes públicos de uso común o no común u construcciones no autorizadas en áreas de servicio público.
- Por realizar obras que se ubiquen en superficies en la que se haya inscrito un servidumbre de uso público de conformidad con las disposiciones del presente Plan, sus normas complementarias y sus planes urbanos integrales.
- Por no permitir al personal del Departamento de Licencias de Construcción acceso a la obra durante el proceso de construcción, al haberse finalizado la misma, o previo a la emisión de la constancia de obra conforme.
- Por incumplir con las condiciones bajo las cuales se autorizó el aprovechamiento de áreas de servicio público.
- Por inhabilitar, no dar mantenimiento para su operación, bloquear, o no permitir que se utilicen las plazas de aparcamiento dentro del proyecto.
- Por incumplir cualesquiera de las normas dispuestas en el presente Plan, sus planes urbanos integrales o normas complementarias, o las condiciones que se hubieren definido en las licencias municipales, siempre que no exista una sanción específica por el incumplimiento en cuestión.

En cualquier caso, la multa deberá imponerse por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código Municipal. Si habiéndose impuesto una multa, el infractor reincide, no suspende o realiza nuevas acciones que constituyan una infracción, se aplicará las multas que correspondan por cada hecho que sea debidamente documentado.

Artículo 160. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones.

La aplicación de una sanción conlleva a su vez las siguientes obligaciones por parte del infractor:

- En el caso de faltas o infracciones relacionadas a fraccionamientos:

- A obtener licencia de fraccionamiento y a inscribir el fraccionamiento conforme a la licencia emitida; en los casos que proceda, a realizar las rectificaciones y/o operaciones registrales en el Registro General de la Propiedad que fueren procedentes.

II. En el caso de faltas o infracciones relacionadas a obras:

- A suspender las obras que generaron la falta.
- A obtener la licencia municipal correspondiente.
- A restituir la condición de las cosas 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.

III. En el caso de faltas o infracciones relacionadas al uso de suelo o a la localización de establecimientos abiertos al público:

- 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 161. Comprobación de faltas.

El Departamento de Licencias de Construcción 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 en los que sea más probable verificar el cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial, de acuerdo con la ley. El Departamento de Licencias de Construcción documentará los hechos y reportará al Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito. Recibida la denuncia el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito deberá iniciar el procedimiento administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

Artículo 162. Medidas preventivas.

El Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito podrá dictar las medidas preventivas que considere más idóneas para proteger a las personas y sus bienes, la libre circulación en la vía pública, en caso de que una obra o un uso del suelo cause daño público, sea peligrosa para sus habitantes o el público, o resulte necesario que se detengan los trabajos de obra o las actividades que se desarrollan dentro del establecimiento o inmueble, para evitar un peligro o daño ulterior, siempre que dichas circunstancias sean inminentes y requieran una acción inmediata.

Artículo 163. Aplicación de sanciones.

El Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito sustanciará los procedimientos y aplicará las sanciones contempladas en el presente Plan una vez comprobada la comisión de las faltas. 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 de realizar las obras necesarias para devolver el estado de sus bienes a las circunstancias anteriores a la comisión de las infracciones y/o faltas.

En la misma resolución en que se imponga la sanción respectiva, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito establecerá un plazo perentorio para que los hechos, acciones u omisiones que dieron lugar a la imposición de la misma sean subsanados, previamente a la imposición de otras sanciones que procedan. Lo anterior es sin perjuicio de certificar lo conducente en aquellos casos que se haya cometido un delito.

Si habiéndose concedido la audiencia que por ley corresponda, el infractor se apersona dentro del procedimiento administrativo llevado ante el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito y la infracción cometida puede regularizarse obteniendo la respectiva autorización municipal, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito podrá emitir una resolución provisional en la cual concede un plazo perentorio para que el infractor obtenga la misma. Si dentro del plazo otorgado el interesado acredita que obtuvo la autorización municipal respectiva y si por la comisión de la falta procedía la aplicación de multas, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito le impondrá con un monto reducido acorde a lo dispuesto en el artículo siguiente. En caso el interesado no se apersona, la situación no sea regularizable o el interesado no regularice su situación en el plazo establecido, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito impondrá las sanciones que contempla el capítulo respectivo del presente Plan sin perjuicio que el infractor pueda interponer los recursos legales correspondientes.

Artículo 164. Regularización.

Si el infractor obtiene las autorizaciones municipales correspondientes luego de haberse impuesto multas, a petición del interesado, el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito podrá aplicar una reducción de hasta noventa por ciento (90%). Esto beneficio no podrá aplicarse a reincidentes.

Se entenderá que existe reincidencia si dentro del plazo de dos años anteriores a la imposición de la multa, el infractor se le ha sancionado por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito o se ha iniciado un procedimiento de imposición de infracciones, que haya culminado en una sanción, para el inmueble en el que estén solicitando la autorización respectiva.

En caso de que el responsable regularice su situación, no se cobrarán los montos correspondientes a los intereses por mora que se hubieren acumulado al momento.

Artículo 165. 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 y de Tránsito colocará un sello con la orden respectiva en los ingresos a la obra, edificación, estructura, inmueble o establecimiento.

Artículo 166. Aplicación de la demolición total o parcial.

El Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito 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, bajo el apercibimiento que de no cumplir con la orden se demolerán las edificaciones a costa del propietario.

Artículo 167. Medios de impugnación.

Contra las resoluciones y acuerdos dictados por la autoridad administrativa municipal, procederán los recursos administrativos establecidos en la Ley de la Contencioso Administrativo.

**TÍTULO VII
DISPOSICIONES ESPECIALES, TRANSITORIAS Y FINALES**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES ESPECIALES**

Artículo 168. Adquisición de áreas de servicio público en consorcio.

Los inmuebles que deban adquirirse para dotar los Planes Maestros y/o al Plan de Equipamientos e Infraestructuras Urbanas de un sector, zona o a nivel general para el municipio de Santa Catarina Pinula, podrán adquirirse a favor de ella por dos o más interesados en la adquisición de licencias municipales. En estos casos los interesados presentarán su solicitud al Departamento de Licencias de Construcción y ésta les informará el monto del aporte proporcional aplicable a cada uno, debiendo suscribir un documento legal en la que se oblige al pago de dicho aporte dinerario. Habiéndose otorgado las licencias municipales los interesados deberán acreditar la adquisición del inmueble previo al otorgamiento de constancia de obra conforme de cualquiera de los proyectos afectos, caso contrario, los obligados cancelarán el aporte dinerario correspondiente y estará sujeto a una multa equivalente al adeudo contraído, sin que ésta pueda ser superior a los límites definidos en el Código Municipal.

Artículo 169. Proyecto de urbanización en fase de fraccionamiento.

En aquellos casos que el interesado únicamente solicite el fraccionamiento del predio con el objeto de urbanizar, sin solicitar licencias de obra para los lotes particulares a crearse, éste deberá cumplir con las cargas territoriales según el Índice de edificabilidad y usos de suelo que busque que sea aplicable a cada uno de los predios, o en su defecto, con la carga territorial mínima establecida en el presente Plan según el tamaño del predio que sea objeto de urbanización, sin perjuicio que posteriormente deban ajustarse las obligaciones de conformidad con las obras y usos del suelo que se solicite en el o los inmuebles.

Artículo 170. Acuerdos, dictámenes y opiniones técnicas de inhabilitabilidad de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

En aquellos territorios en los que la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED) a través de la emisión de acuerdos, dictámenes y/o opiniones técnicas haya condicionado la ocupación y/o construcción de los predios, para poder extender licencias municipales deberá contarse con una resolución favorable de dicha entidad. Lo anterior será aplicable inclusive si el presente Plan define que en dicho territorio se permite su urbanización y/o edificación.

Artículo 171. Obras en áreas de servicio público.

Toda edificación que se construya en áreas de servicio público sin contar con autorización municipal, cualquier caso que fuere su régimen de propiedad, será considerada como una invasión al espacio público, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida dentro del plazo fijado por la Municipalidad. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación del área de servicio público, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad, quien señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del interesado efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 172. Rectificaciones y actualizaciones.

En aquellos casos que exista incompatibilidad entre el contenido del presente Plan y el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, el propietario de un predio podrá solicitar la rectificación de los sectores que se hayan delimitado tomando en consideración los criterios técnicos dispuestos en el presente Plan. Al efecto deberá presentar un estudio de curvas de nivel y los estudios hidrologicos correspondientes, cuando aplique, con el objeto de delimitar adecuadamente los sectores en el predio. El Área de Desarrollo Urbano y Territorial realizará de oficio las rectificaciones que correspondan en aquellos que evidencien la incompatibilidad de lo contenido en el presente Plan y las imágenes gráficas contenidas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial. El Área de Desarrollo Urbano y Territorial será el responsable de llevar un registro físico y electrónico de todos los tipos de cambios solicitados y aprobados, de las rectificaciones, así como un archivo de las fechas en las que han estado vigentes las distintas partes o versiones de la norma, inclusive sus anexos.

Artículo 173. Suscripción de un reconocimiento de deuda.

En los casos en que el interesado opte en adquirir los terrenos o ejecutar las obras para habilitar las áreas de servicio público, previo al otorgamiento de la licencia municipal solicitada deberá suscribir un reconocimiento de deuda en la cual se reconozca deudor de valor económico de los bienes y/o obras que se definan para el efecto. El plazo del reconocimiento de deuda no podrá ser superior a dos años, sin embargo, el Departamento de Licencias de Construcción no podrá entregar la constancia de obra conforme si no se ha liquidado la obligación correspondiente.

Artículo 174. Operaciones y explotaciones agrícolas existentes.

Las operaciones y explotaciones agrícolas existentes al momento de entrada en vigencia del presente Plan pueden continuar operando sin necesidad de autorización municipal. Lo anterior es sin perjuicio que toda ampliación y obra nueva deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Plan.

Artículo 175. Obligaciones de equipamientos definidas en la ley.

La transferencia de suelo destinada para la habilitación de centros educativos, áreas recreativas y deportivas que deban dotarse por disposiciones dispuesta en ley podrán cuantificarse dentro de las cargas territoriales dispuestas en el presente Plan, siempre que las mismas sean cedidas a favor del Estado o el municipio de Santa Catarina Pinula y se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

La dotación de suelo para habilitar centros educativos y áreas recreativas y deportivas que defina la ley se sujetará a las disposiciones contenidas en las mismas, acorde al tipo de desarrollo urbano que se apruebe.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 176. Usos del suelo y obras existentes.

Para aquellas solicitudes de licencia de obras, de licencia de uso del suelo o de dictamen de localización de establecimiento abierto al público, en las que se mantengan usos del suelo anteriores a las edificaciones o estructuras preexistentes o en partes de ellas, se procederá de la siguiente manera:

- A las porciones que se pretenda modificar, tanto por ampliaciones como por cambios de uso del suelo, los serán aplicadas las normativas contenidas en el presente Plan y aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitar la autorización correspondiente.
- A las porciones que se mantengan con las edificaciones o los usos del suelo existentes, les serán aplicadas las normativas que hayan estado vigentes al momento que se hayan construido o hayan cambiado de uso del suelo, según corresponda. Esto incluye todos los requerimientos municipales ligados, derivados o complementarios a las obras o usos del suelo en cuestión.

Artículo 177. Regularización de proyectos ejecutados previo a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Aquellos fraccionamientos, obras o cambios de uso del suelo que se hayan efectuado previo a la vigencia de este Plan y que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal, podrán regularizarse siempre que cumplan con todas las normativas que hayan estado vigentes al momento de su ejecución.

No obstante, en aquellos casos donde las disposiciones impuestas por este Plan sean menos restrictivas que la normativa que le sería aplicable, el interesado podrá, voluntariamente, regularizar su situación aplicándose para el efecto el contenido del presente Plan, lo cual deberá solicitar expresamente. En este supuesto, deberá cumplir con todas los requisitos que impone la ley y todas las normativas municipales vigentes al momento de su solicitud.

Corresponde al interesado demostrar que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo se realizaron previo a la vigencia de este Plan. En caso de no demostrarlo, se asumirá que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo se realizaron encontrándose el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Todas las solicitudes de licencias que no cuenten con una autorización formal por parte de la municipalidad en el momento de la entrada en vigencia del presente Plan deberán presentar su solicitud ajustándose a los requisitos definidos en el presente reglamento.

Artículo 178. Certificación de proyectos.

Las propuestas de proyectos de gran magnitud que estén en proceso de planificación y diseño al momento de la entrada en vigencia del presente Plan podrán conocerse y autorizarse conforme a la normativa dispuesta en el Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala, aprobado con fecha 6 de diciembre de 2012, siempre que en estos casos, el interesado presente su propuesta de proyecto ante el Departamento de Licencias de Construcción en un lapso no mayor a quince días calendario posteriores a la entrada en vigencia del presente Plan, para que el Departamento de Licencias de Construcción verifique que la propuesta se encuentra en proceso de diseño y debidamente planificado. No será aplicable lo anterior para proyectos que se pretendan desarrollar sobre suelo de protección delimitados en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Departamento de Licencias de Construcción certificará aquellas propuestas de proyecto que demuestren fehacientemente esa circunstancia. El titular de una propuesta certificada tendrá un máximo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de certificación, para ingresar el expediente completo cumpliendo todos los requisitos municipales y los documentos de aprobación requeridos por instancias externas; vencido este plazo, toda propuesta de proyecto certificada que no haya cumplido con lo indicado deberá sujetarse a las normas dispuestas en el presente Plan.

Para que una propuesta de proyecto pueda ser considerada como tal, como mínimo deberá llenar los requisitos siguientes:

- Presentar solicitud por escrito.
- Acreditar el derecho de propiedad del interesado, presentando certificación del Registro General de la Propiedad del predio donde se realizaría el proyecto, expedida con antelación no mayor de tres meses.
- Plantas de arquitectura de todos los niveles de la propuesta de proyecto.
- Memoria descriptiva del proyecto, con cantidades de metros cuadrados a construir, número de niveles y usos del suelo.
- Fotocopia del ingreso certificado por las instituciones externas correspondientes para los trámites que por el tipo de proyecto sea necesario obtener licencias o avales

La certificación de una propuesta de proyecto no conlleva una autorización favorable. Si al proyecto certificado se le extiende licencia de obra, dicha licencia tendrá una vigencia de dos años, sin posibilidad de prórroga, ampliación o modificación. Transcurrido dicho plazo deberá obtenerse una

nueva licencia de obra y el proyecto deberá ajustarse a las disposiciones vigentes al momento de ejecución del proyecto. Lo anterior será igual de aplicable a propuestas de proyectos en los que se haya ingresado expediente administrativo previo a la entrada en vigencia del presente Plan y no se haya extendido aún una licencia municipal.

Artículo 179. Normas especiales de porcentaje de permeabilidad en predios menores.

Los predios que tengan una superficie de predio menor a ochenta metros cuadrados (80.00m2) podrán impermeabilizar el cien por ciento (100%) del suelo del predio. Lo anterior será aplicable para todo predio que haya tenido dicha área previo a la entrada en vigencia del presente Plan.

De la misma manera, considerando las condiciones socio-económicas y de ocupación del territorio municipal, tampoco serán sujetas a los parámetros de frente mínimo.

Artículo 180. Licencias vigentes.

Las licencias municipales que se hayan extendido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan no se verán alteradas. Las ampliaciones y modificaciones a las licencias vigentes deberán ajustarse al contenido del presente Plan para que puedan autorizarse.

Artículo 181. Fraccionamientos y obras en suelos mayores a una hectárea.

El Departamento de Licencias de Construcción podrá autorizar el fraccionamiento de predios con un área mayor a una hectárea sin que se necesario formular un plan urbano integral para el efecto, siempre que no se busque urbanizar el suelo y las superficies que se fraccionen y el área de la finca matriz resultante conserven un área mayor a una hectárea, o constituyan suelo para la habilitación de espacio vial o vías privadas.

A su vez, podrá autorizar obras en predios mayores a una hectárea que tenga por objeto resguardar la vida de personas y bienes, ampliaciones en edificaciones existentes y la construcción de muros perimetrales que tengan por objeto el cierre de un predio.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES FINALES

Artículo 182. Casos no contemplados.

Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan en materia de ordenamiento territorial serán resueltos por el Concejo Municipal, previo dictamen técnico de la Junta de Ordenamiento Territorial.

Artículo 183. Transferencia de inmuebles a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula y constitución de servidumbres de uso público.

Se faculta expresamente al Alcalde para que en nombre de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula comparezca a otorgar los contratos que deban celebrarse por virtud de la transferencia de bienes a favor del municipio y constitución de servidumbres de uso público por la aplicación del presente Plan. El contenido de los contratos deberá estar acorde con las autorizaciones y resoluciones emitidas dentro del procedimiento administrativo. En el documento que se suscriba se hará una transcripción de la resolución de aceptación emitida por el Concejo Municipal. La transferencia de bienes que se haga a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula sólo la obligará al otorgamiento de las autorizaciones y derechos dispuestos en el presente Plan, siempre que se hubieren cumplido con los procedimientos y requisitos establecidos.

En los contratos que se suscriban, el interesado deberá obligarse expresamente a que toda carga fiscal que pueda derivar de la suscripción del contrato correrá por su cuenta y se obligará al pago total de todo reclamo judicial declarado en sentencia firme que puedan efectuar personas con algún derecho sobre los bienes transferidos. La escritura pública podrá autorizarse por el escribano de gobierno o por un notario, a elección del interesado, y en ambos casos los gastos, las obligaciones fiscales y los honorarios correrán por su cuenta.

Los contratos que deban suscribirse por virtud de los procedimientos establecidos en el presente Plan podrán contener condiciones especiales y necesariamente deberán contener una condición resolutoria por virtud de la cual se tendrá por resuelto el contrato si no se otorgan las autorizaciones o los derechos establecidos en la norma. La condición resolutoria no será aplicable cuando al interesado le fueron otorgados los derechos y no fueron utilizados por haber perdido vigencia la licencia municipal.

Artículo 184. Procedimiento transitorio para la formulación de planes urbanos integrales.

Las solicitudes de licencias municipales que se formulen en territorios sujetos a la elaboración de planes parciales deberán resolverse por medio del siguiente procedimiento mientras no se haya aprobado por el Concejo Municipal un acuerdo que regule la materia:

- El Departamento de Licencias de Construcción recibirá la solicitud del interesado, quien deberá adjuntar una memoria descriptiva del proyecto a desarrollar.
- La Dirección Municipal de Planificación evaluará el territorio a desarrollarse e identificará a las unidades municipales participantes en el proceso de formulación, así como los estudios y documentos técnicos que deberán definirse en el proceso de elaboración del plan urbano integral.
- Acto seguido, cursará la propuesta de proyecto presentada por el interesado a todas las unidades municipales definidas; pudiendo el interesado participar en el proceso de formulación a través de la incorporación de los estudios y documentos técnicos necesarios para hacer una evaluación correcta de los contenidos, objetivos territoriales e infraestructura de soporte del sector, acorde a lo dispuesto en el presente Plan.
- Habiéndose formulado los estudios y documentos técnicos definidos, y recabado todas las opiniones municipales, se cursará el proyecto de aprobación de plan urbano integral a la Junta de Ordenamiento Territorial para su dictamen favorable, previo conocimiento y resolución del Concejo Municipal.
- El plan urbano integral aprobado por el Concejo Municipal deberá publicarse en el Diario Oficial de gobierno para que entre en vigencia su contenido y se puedan emitir las licencias municipales correspondientes.

Artículo 185. Obligaciones de equipamientos definidas en la ley.

La transferencia de suelo destinada para la habilitación de centros educativos, áreas recreativas y deportivas que deban dotarse por disposiciones dispuesta en ley podrán cuantificarse dentro de las cargas territoriales dispuestas en el presente Plan, siempre que las mismas sean cedidas a favor del Estado o el municipio de Santa Catarina Pinula y se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

La dotación de suelo para habilitar centros educativos y áreas recreativas y deportivas que defina la ley se sujetará a las disposiciones contenidas en las mismas, acorde al tipo de desarrollo urbano que se apruebe.

Artículo 186. Vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

La clasificación del suelo y las normas del presente Plan tendrá una vigencia de dieciséis (16) años contados a partir de su entrada en vigor. Dos (2) años antes del vencimiento del plazo de vigencia, la Dirección Municipal de Planificación será la responsable de iniciar el proceso de formulación y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 187. Derogatoria.

Se deroga expresamente el Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala, aprobado con fecha 6 de diciembre de 2012, así como sus reformas, y toda disposición reglamentaria, acuerdos y resoluciones administrativas municipales vigentes que entren en contradicción y/o sean incompatibles con las disposiciones del presente Plan.

Artículo 188. Vigencia.

El presente Acuerdo es de observancia general y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

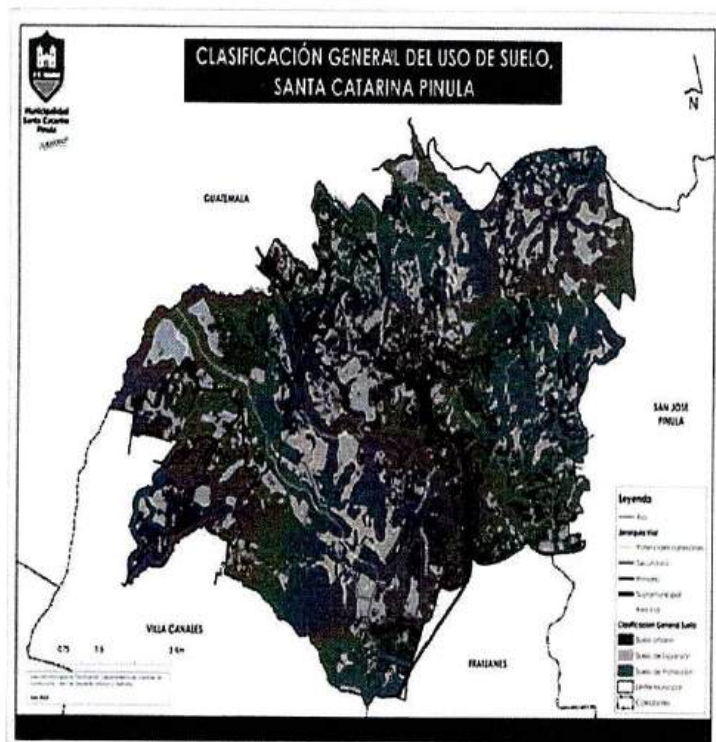
	Servicios de publicidad o promoción. Este concepto incluye toda aquella utilización ordinaria de parte o de la totalidad de un inmueble para prestar servicios de publicidad, promoción, proselitismo, propaganda, transmisión, información, indicación o divulgación de o sobre productos, bienes o servicios distintos a los prestados en el inmueble, a través de estructuras con imágenes gráficas (vallas publicitarias, así como otros de similar naturaleza).
	Actividades dedicadas a enseñanza superior. Este concepto incluye todos aquellos sitios dedicados usual y regularmente a la enseñanza superior, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas, laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general. Se excluyen de este concepto las áreas administrativas y de práctica de deportes, que deberán ser clasificadas en uso del suelo correspondiente.
	Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinaria y principalmente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de residuos o porciones de cuerpos humanos o animales y todos aquellos objetos que estuvieron en algún momento en contacto con ellos, como jeringas, gasas, material de laboratorio, entre otros de similar naturaleza. No se incluyen en estas categorías los hospitales, centro de salud, y otro de similar naturaleza, que dentro de sus operaciones adopten las medidas de control de manejo de este tipo de residuos y/o actividades.
	Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de explotación, extracción, procesamiento, producción, manufactura, transformación, manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio, expendio o ubicación final de sustancias peligrosas en concentraciones que impliquen riesgo para los ocupantes de cualquier inmueble vecino, incluyendo las siguientes sustancias: explosivos, inflamables, corrosivos, tóxicos, comburentes, nocivos, irritantes o radioactivos, dentro de ellas: gasolineras, centro de almacenaje y distribución de gas, así como otros de similar naturaleza.
	Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades peatonales de llegada, concentración, espera, transferencia y partida, como por ejemplo aeropuertos, estaciones de ferrocarril, centrales de transferencia de buses urbanos y extraurbanos e intercambiadores intermodales dentro de un predio. Este concepto incluye además las actividades de envío y recepción de mercadería, objetos, paquetes y encomiendas a través de unidades de transporte de pasajeros.
	Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación. No se incluye dentro de estos usos del suelo las plantas de tratamiento de aguas que deban incluirse dentro de un proyecto inmobiliario para el manejo propio de sus desechos sólidos.
	Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de explotación, extracción, producción, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, depósito o distribución de productos o servicios públicos a gran escala, como agua, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado.
	Consumo de bebidas alcohólicas. Este concepto incluye a todo uso del suelo donde ordinariamente se consumen bebidas alcohólicas y/o cervezas, independientemente si se expenden en el mismo. También incluye aquellos usos de suelo donde únicamente se venden o expenden bebidas alcohólicas pero donde los compradores ordinariamente consumen las mismas en las inmediaciones del establecimiento. Se exceptúa de esta clasificación el uso del suelo
	donde el consumo principal es la comida y la bebida alcohólica es un acompañamiento de la misma.
	Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de convergencia de grupos de personas de más de cincuenta (>50) personas a la vez para participar en un mismo acontecimiento, independientemente del fin del mismo, o si existen cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble.

	diversión, entretenimiento o distracción a través de algún juego pasivo o la utilización de máquinas u otros mecanismos de azar, siempre y cuando existan apuestas o aportes económicos de algún tipo de por medio con el objeto de ganar o gastar dinero, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, y no importando que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble o que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto.
	Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de comercio de productos o de prestación de servicios relacionados directa o indirectamente con el sexo, el erotismo o la sensualidad heterosexual, transexual, bisexual u homosexual, exista o no contacto físico, carnal o sexual, sea considerado prostitución o no, haya o no un pago por el producto o el servicio adquirido, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, sea el lugar un Establecimiento Abierto al Público o no, y no importando que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble y que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto.
	Superficies condicionadas de explotación intensiva del suelo para el desarrollo de actividades agrícolas o pecuarias. Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente y con fines económicos a actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de comida y productos; a actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, inclusive peces y mariscos; y a actividades forestales como plantar, cultivar, talar y extraer árboles de forma intensiva y/o con extensiones mayores a una hectárea.
	Superficies condicionadas para el desarrollo de actividades masivas de excavación, procesamiento, depósito de materiales y/o extracción de agua. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de explotación, extracción, manejo, almacenamiento, procesamiento, depósito o ubicación de materiales en grandes cantidades como actividad económica predominante en el predio, como por ejemplo minas, canteras, depósitos de materiales de construcción, fábricas de blocks, pozos de extracción de agua, entre otros de similar naturaleza. Esta clasificación es independiente del origen de los materiales y del estado de los materiales.

TABLA B: CLASIFICACIÓN DETALLADA DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

Clasificación General	Clasificación específica (Descripción)
Expendio o consumo de alimentos y bebidas	Usos del Suelo: a. Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas (Ordinaria) b. Consumo de bebidas alcohólicas (Condicionada) Incluye los siguientes tipos de establecimientos: • Abarroterías o tiendas de barrio • Tiendas de conveniencia • Supermercados • Bares • Cantinas • Discotecas • Cafés o cafeterías • Restaurantes y comedores
Hospedaje	Usos del Suelo: a. Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento (Ordinaria) b. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo (Condicionada) c. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios (Ordinaria) Incluye los siguientes tipos de establecimientos: • Hoteles • Motels • Pensiones • Auto-hoteles • Hospedajes • Apart – Hotel • Hostales
Higiene y arreglo personal	Usos del Suelo: a. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios (Ordinaria) Incluye los siguientes tipos de establecimientos: • Baños Saunas, baños de vapor o similares • Masajes • Salas de estética • Barberías
Servicios en General	Usos del Suelo: a. Superficies dedicadas a enseñanza (Ordinaria) b. Superficies dedicadas a labores de oficina (Ordinarias) (que presten atención directa al público) c. Actividades dedicadas a enseñanza superior (Condicionada) d. Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos (Ordinaria) e. Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento (Ordinaria) f. Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales (Condicionada) Incluye los siguientes tipos de establecimientos: • Establecimientos Educativos • Oficinas con atención predominante al público. • Talleres mecánicos y servicios de vehículos • Servicios médicos hospitalarios. • Gimnasio
Entretenimiento, espectáculos, y servicios personales para adultos	Usos del Suelo: a. Superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados (Ordinarias) b. Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales (Ordinarias) c. Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales (Ordinarias) d. Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas (Condicionada) e. Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido (Condicionada) f. Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados (Condicionada) g. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual (Condicionada) Incluye los siguientes tipos de establecimientos: • Teatros y espectáculos • Cines • Salones de baile • Billares • Clubes nocturnos • Barras show

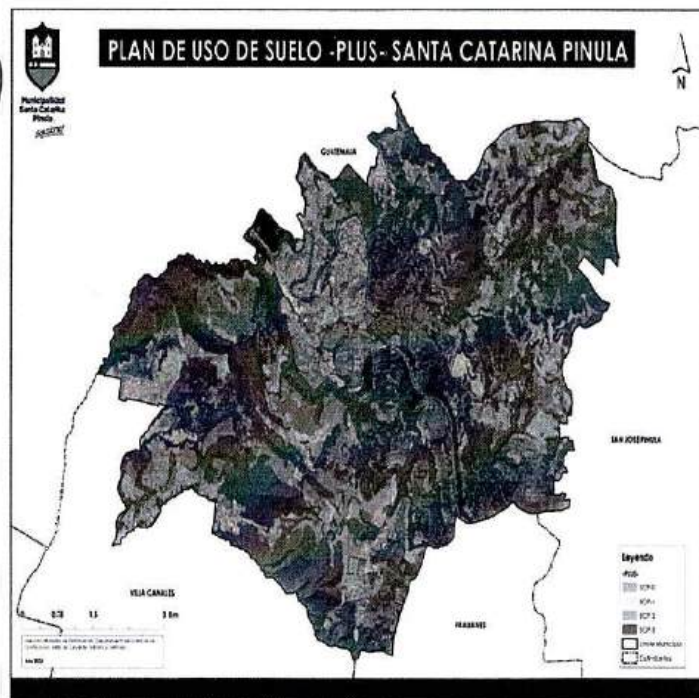
Anexo III, Inciso i – MAPA DE CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO



Clasificación del Suelo del Municipio de Santa Catarina Pinula.

Fuente: Elaboración propia (2021), resultado de algebra de mapas que integra cartografía y esquemas desarrollados en las fases anteriores

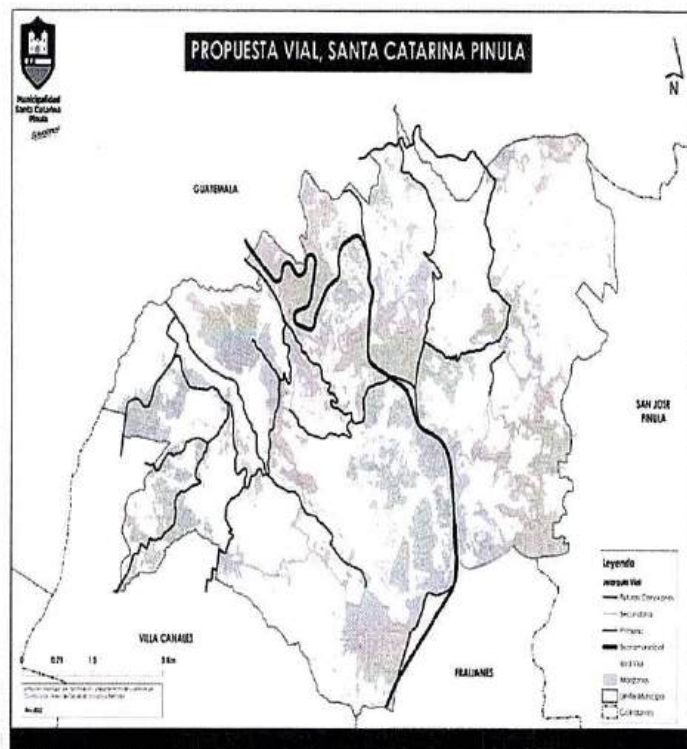
Anexo III, Inciso ii – CLASIFICACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO



Plan de Uso del Suelo (PLUS) del municipio de Santa Catarina Pinula.

Fuente: Elaboración propia

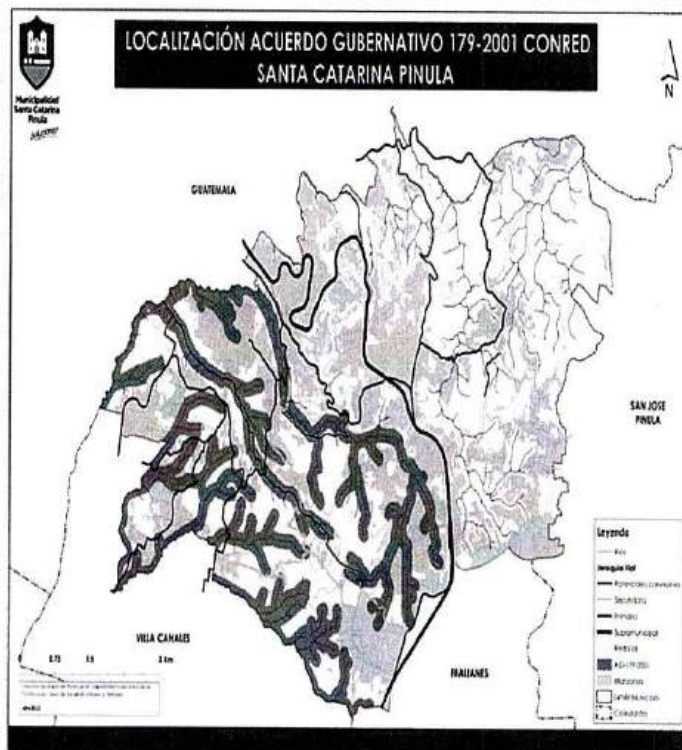
Anexo III, Inciso iii – SISTEMA VIAL



Jerarquía Vial.

Fuente: Elaboración propia

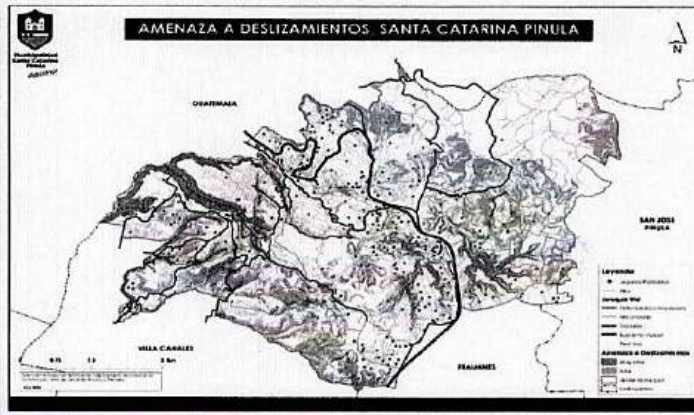
Anexo III, Inciso iv – Zonas afectas al acuerdo 179-2001 y márgenes fluviales



Mapa de protección de ríos y Acuerdo 179-2001

Fuente: FUNDAECO. Elaboración: FUNDAECO

Anexo III, Inciso v – Sectores declarados en alto riesgo



Sectores declarados en alto riesgo por amenaza de deslizamiento.
Fuente: Elaboración propia

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio de Santa Catarina Pinula, el 4 de mayo del 2022.

Al final del acta aparecen las firmas ilegibles del Alcalde Municipal y del Secretario Municipal. Y para entregar a donde corresponde, extendiendo, sello y firma la presente certificación que reproduce la parte conducente del punto resolutorio extractado del acta correspondiente. En Santa Catarina Pinula el veinticuatro de junio del dos mil veintidós. DOY FE.

Ing. Sebastián Siero Asturias
Alcalde Municipal



Lic. Rafael Guillermo Palz Conde
Secretario Municipal





MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

CONCEJO MUNICIPAL PUNTO 9º., ACTA NÚMERO 32-2024, SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 24 DE JULIO DE 2024

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO

Que el artículo 142 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, establece en su primer párrafo que las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral de sus municipios; y por consiguiente, les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato; y el artículo 147 del mismo cuerpo legal en su primer párrafo establece que la municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, de desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, el municipio de Santa Catarina Pinula, aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamento entrando en vigencia a partir de su aprobación.

CONSIDERANDO

Que con fecha 30 de abril del presente año el Concejo Municipal mediante resolución contenida en el punto 6to del acta No. 19-2024 aprobó entre otras cosas la ampliación de edificabilidad, ratificación y cambio de zona generales de los inmuebles que obran en el expediente administrativo número 3435-2022 y como consecuencia de dicha aprobación se genera una actualización al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial con el objeto de modificar su ámbito de aplicación y desarrollar nuevas estrategias urbanas en el territorio.

CONSIDERANDO

Que el artículo 44 del Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Catarina Pinula, establece que el departamento de Licencias de Construcción a través del Área de Desarrollo Urbano y Territorial, deberá mantener a disposición del público el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial en su versión actualizada.

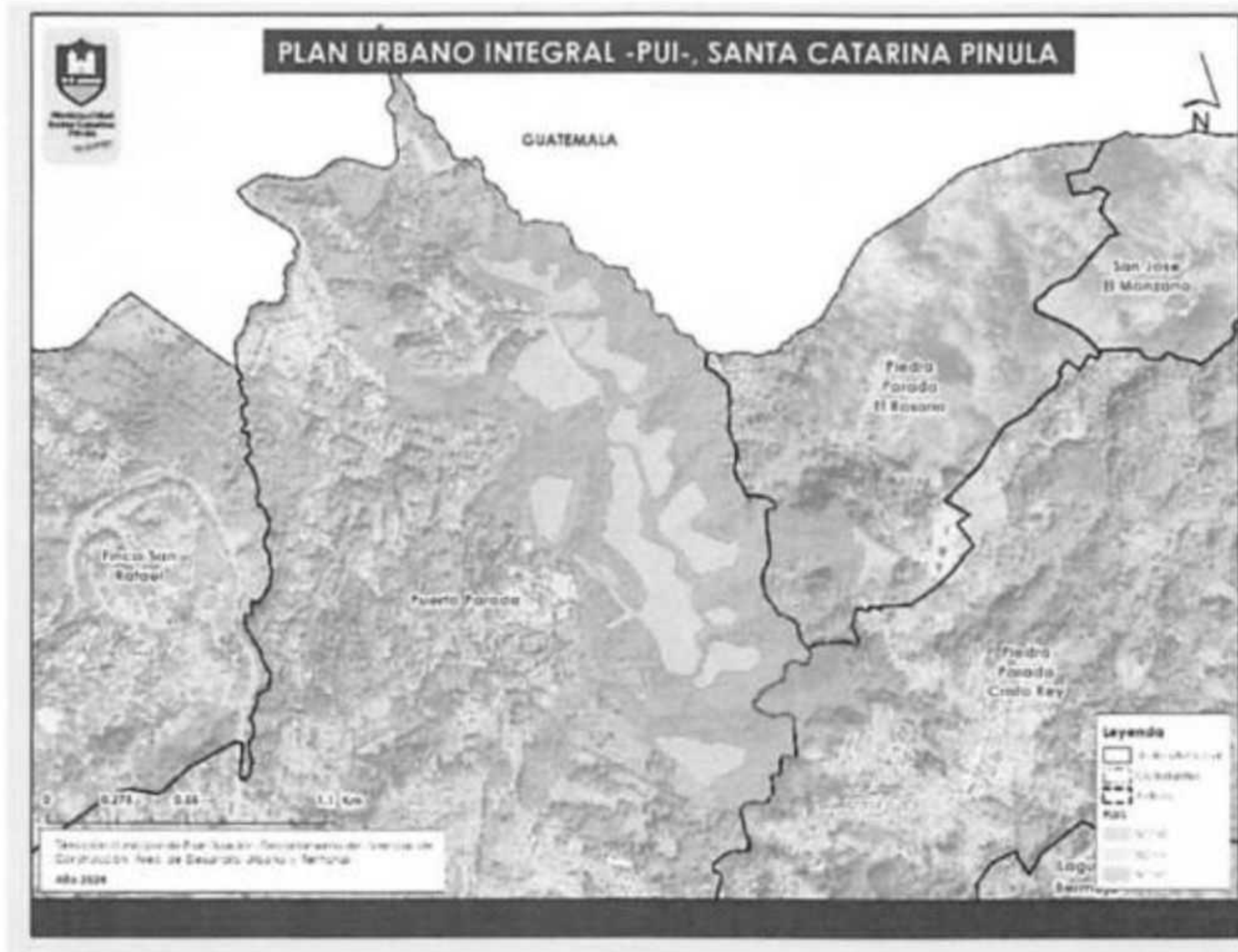
POR TANTO

En el ejercicio a las atribuciones que le confieren en lo que para el efecto establecen los artículos 119, 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), 38, 40, 42, 67, 68, 142, 143 y 144 del Código Municipal; 1, 2, 4 incisos a), b), c), d), f), i), 5 incisos a), d), k), 10 y 62 del Reglamento del Plan Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

ACUERDA:

Aprobar lo siguiente,

Actualización del Mapa de Clasificación de las zonas generales de uso del suelo, conforme al cuadro presentado dentro del dictamen número cero cero uno guion dos mil veintitrés (001-2023) de la Junta de Ordenamiento Territorial (JOT) de fecha dieciséis de enero de dos mil veintitrés.



Ing. Sebastian Siero Asturias
Alcalde Municipal

Lic. Rafael Guillermo Paiz Conde
Secretario Municipal

