NORMAS DE ACTUALIZACIÒN DE LA ZONIFICACIÒN Y NORMAS DE FRACCIONAMIENTO, OBRAS Y USO DEL SUELO EN EL DISTRITO CENTRAL

CONSIDERANDO: Que los patrones actuales de crecimiento del Distrito Central están caracterizados por una rápida expansión de su superficie urbanizada, así como por el crecimiento de edificaciones, siendo necesario emitir medidas urgentes que permitan ordenar dicho crecimiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes del Distrito Central.

POR TANTO: La Honorable Corporación Municipal del Distrito Central, en uso de sus atribuciones y en aplicación de los Artículos 296 de la Constitución de la República; 13, Numeral 2, 25 Numeral 1 y, 65 de la Ley de Municipalidades; 13 del Reglamento General de la Ley de Municipalidades y 118 de la Ley General de la Administración Pública.

Ambre

ACUERDA

Aprobar las siguientes

NORMAS DE ACTUALIZACIÒN DE LA ZONIFICACIÒN Y NORMAS DE FRACCIONAMIENTO, OBRAS Y USO DEL SUELO EN EL DISTRITO CENTRAL

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
GENERALIDADES

Artículo 1.- **ALCANCE.** Las presentes normas establecen los parámetros de zonificación aplicables al Distrito Central, normas relativas al fraccionamiento de inmuebles, a la realización de obras y al uso del suelo, así como los procedimientos y requisitos para la emisión de autorizaciones municipales.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. Estas disposiciones se aplicarán a obras o cualquier intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un predio, edificación o estructura, así como a la construcción, ampliación, alteración, reparación, traslado, mejora, demolición y uso de cualquier edificio o estructura dentro del Distrito Central, excepto las obras de carácter ligero o de infraestructura en las vías públicas.

CAPITULO II
DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

Artículo 3.- DEFINICIONES. Para la correcta interpretación de las presentes normas se establecen las siguientes definiciones, las cuales prevalecerán sobre otras normas que contemplen los mismos temas.

1. **Acera:** Es el espacio de la vía pública comprendido entre el bordillo de la calle y el límite de la propiedad destinada al tránsito de peatones.

2. **Alero:** Elemento arquitectónico voladizo no transitable.

3. **Alteración:** Cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones.

4. **Altura de Edificación:** Es la distancia vertical expresada en metros, desde el punto más alto de una vía publica.

5. **Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.

6. **Anteproyecto**: Presentación previa de un proyecto de lote, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta norma.

7. **Área:** Referente a la porción de terreno, predio o lote comprendida dentro de un perímetro.

8. **Área común**: Cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas.

9. **Área común construida**: Corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

10. **Área común libre**: Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

11. **Área de maniobra**: Espacio que requiere un vehículo para efectuar las maniobras de giro que le permitan entrar y salir de una plaza de aparcamiento. En los casos de operaciones de carga y descarga, esta dimensión variará y será igual a la del vehículo más grande que se haya considerado para efectuar estas operaciones.

12. **Área privativa construida**: Área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

13. **Área privativa no construida**: Superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos

14. **Balcón**: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por una baranda, parapeto o balaustrada.

15. **Base:** Volumen de una edificación que sobresale de la superficie del suelo, hasta la altura particular que cada una de las zonas donde el proyecto se desarrolle.

16. **Calzada:** Parte Zona de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

17. **Calle:** Espacio urbano longitudinal donde se disponen los servicios a los diferentes edificios y solares que se encuentran a ambos lados, los accesos a los mismos y posibilita el tránsito de personas y vehículos.

18. **Carga y descarga:** Espacio cubierto, parcialmente cubierto o descubierto, donde deben efectuar las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

19. **Categoría:** Cada una de las jerarquías establecidas en una actividad dentro de esta norma.

20. **Construcción por partes:** Ejecución de las obras de edificación o urbanización que pueden autorizarse y construirse de forma independiente, fraccionando por etapas un proyecto.

21. **Contravención:** Es una infracción o incumplimiento a las normas y cuyo conocimiento y sanción es de competencia exclusiva del Juez de Policía.

22. **Colindancia:** Límite entre terrenos, referido específicamente a dos lugares, terrenos o construcciones que lindan entre sí o están contiguos.

23. **Condominio:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

24. **Condominio combinado**: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

25. **Condominio horizontal:** La modalidad donde cada condomine es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

26. **Condominio mixto:** Son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

27. **Condominio vertical:** Modalidad mediante la cual cada condómine es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

28. **Cota de acera:** Cota del "nivel de bordillo" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

29. **Densidad:** Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie.

30. **Derecho de vía:** El ancho total de la calle, callejuela, sendero o servidumbre, que corresponde a la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo la calzada, con la posibilidad que contenga franjas verdes y aceras.

31. **Edificación aislada:** La separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece las presentes normas.

32. **Edificación continua:** La emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece de acuerdo al área en la que se desarrolla un proyecto o edificación según criterios establecidos en las presentes normas.

33. **Edificio:** Toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

34. **Entrada:** Carril de ingreso a un estacionamiento que, proviniendo del espacio vehicular, atraviesa el espacio no vehicular. El ancho de la entrada es tal que únicamente permite el ingreso de un vehículo a la vez.

35. **Entrepisos:** Estructura resistente horizontal, accesible, con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

36. **Equipamiento:** Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

37. **Espacio de acumulación:** Prolongación de la entrada dentro del espacio privado que tiene como fin la espera breve de vehículos ingresando a un estacionamiento, evitando así que eventuales filas de espera se trasladen al espacio público.

38. **Espacio no vehicular:** Aquella parte del espacio público destinada a la circulación de peatones, de ciclistas y/o para áreas verdes. En este concepto se incluyen los espacios no pavimentados sin uso aparente.

39. **Espacio privado:** Aquella área que por ser propiedad o co-propiedad de una persona natural o jurídica, no es parte del espacio público. En este concepto se incluyen también aquellas áreas del Estado, de la Municipalidad o de otras instituciones descentralizadas cuyo fin no sea el de fungir como vía pública.

40. **Espacio público:** Aquella área que por ser parte de la vía pública es propiedad de la Municipalidad. Se subdivide en espacio vehicular y espacio no vehicular.

41. **Espacio vehicular:** Parte del espacio público destinada a la circulación o al estacionamiento permitido de vehículos.

42. **Estacionamiento:** Conjunto de plazas de aparcamiento conectadas espacialmente entre sí, así como sus áreas de maniobra, hacia las cuales se ingresa a través de una misma entrada.

43. **Estacionamiento privado:** Estacionamiento de uso restringido a través de la reserva del derecho de admisión.

44. **Estructura:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

45. **Estructura Cimentada:** Toda estructura que para su edificación y mantenimiento sea necesario cimentarla en el suelo, subsuelo, pisos, losas o terrazas terminadas, siendo la función de la misma de cualquier carácter ya sea para sostener publicidad, antenas,

elementos de medición, etc. El diámetro y medida de la misma podrá ser variable, así como su material, sin embargo será necesario tramitar el permiso de instalación respectivo toda vez que el diámetro o sección de la misma sea mayor o igual a seis pulgadas, no se autorizará su cimentación sobre la vía pública, así mismo queda prohibido que cualquiera de los elementos portantes de la estructura vuele sobre la vía pública.

46. **Fachada:** cualquiera de los elementos exteriores de un edificio.

47. **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**: Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por la edificación y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. Se establece que la superficie computable para el FOS: a) podrá superar la cota de parcela no más de un metro veinte centímetros (+1.20 metros). b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes.

48. **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**: Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

49. **Finca filial**: unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

Fondo: Referente a la parte trasera del terreno, lote o predio, es la distancia total del terreno desde el frente al límite posterior del terreno.

50. **Frente:** Referente a la parte delantera del terreno, lote o predio continuo a la calle.

51. **Inocuos:** Referente a los usos no residenciales que no hacen daño ni incomodan a terceros.

52. **Instalaciones Complementarias:** equipamientos que resultan útiles para el buen funcionamiento de una construcción.

53. **Jerarquía:** Clasificación u organización en rangos de distinta categoría.

54. **Límite de propiedad**. Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público, exista o no división física.

55. **Línea de bordillo**. Línea imaginaria que divide el espacio vehicular del no vehicular, exista o no bordillo.

56. **Línea de edificación:** la señalada según la zona en la que se realice un proyecto, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

57. **Línea de fachada**. Línea imaginaria sobre la cual deberán edificarse los muros de fachada de las edificaciones. Generalmente coincide con el límite de propiedad.

58. **Línea Municipal:** línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

59. **Local:** cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

60. **Lote:** Superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

61. **Marquesina:** Paso techado, cubierta, alero o anden que se coloca frente a la entrada de una edificación para la protección de la intemperie.

62. **Modificación de proyecto:** Variantes, alteraciones o cambios que se soliciten introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

63. **Muro de separación:** El que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

64. **Muro medianero:** El que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

65. **Obra nueva:** La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

66. **Ochavo:** Chaflán que se aplica a un edificio o cerco situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.

67. **Parcelamiento:** División de un predio en porciones más pequeña.

68. **Patio:** Superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

69. **Pendiente promedio de un terreno:** Porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.

70. **Perímetro:** Es el contorno de una superficie ó figura expresada en unidades de longitud, que se obtiene de la suma de los lados de una superficie o área.

71. **Persona con discapacidad:** Toda aquella persona que vea obstaculizada su movilidad o autonomía, su capacidad educativa, laboral o de integración social, como consecuencia de una o más deficiencias o limitaciones físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter permanente o transitorio con independencia de la causa que las hubiera originado.

72. **Piso:** Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

73. **Plaza de aparcamiento**. Área necesaria para contener inmovilizado a un vehículo de cinco metros (5.00 m) de longitud.

74. **Predio:** Propiedad que consiste en terrenos o posesiones inmuebles.

75. **Proporción:** Correspondencia o equilibrio entre el frente y el fondo de un terreno.

76. **Rampa**. Superficie con una pendiente mayor o igual al cuatro por ciento (4%).

77. **Rasante:** Recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

78. **Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba; rehacer una instalación.

79. **Régimen de propiedad en condominio**: Régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

80. **Remodelación de un inmueble:** Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original, siempre y cuando no amplíe las áreas útiles o complementarias de una edificación.

81. **Retiro:** Distancia establecida desde el límite del predio hacia dentro.

82. **Retiro lateral:** Distancia establecida desde un costado sobre el límite del predio hacia dentro.

83. **Retiro Posterior:** Distancia establecida desde el fondo sobre el límite del predio hacia dentro.

84. **Salida**: Carril de salida de un estacionamiento que atraviesa el espacio no vehicular para llegar al espacio vehicular.

85. **Sótano:** Piso situado a menos de un metro veinte centímetros sobre el nivel natural del terreno y que no cuente con superficies habitables.

86. **Superficie común:** Superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.

87. **Superficie cubierta:** Área techada delimitada por los bordes externos de los muros o tabiques envolventes, así mismo se tomará como superficie cubierta aquella área que este techada por balcones, terrazas, aleros o voladizos.

88. **Superficie edificada:** Superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

89. **Superficie de local:** Área techada delimitada por el filo interior de los tabiques envolventes.

90. **Suelo natural:** Estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

91. **Superficie servida:** Superficie útil que se sirve de los sistemas de evacuación.

92. **Taller:** Edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores.

93. **Taller mecánico:** Recinto destinado a la reparación y mantenimiento de vehículos.

94. **Torre:** Volumen de una edificación que sobresale del nivel más alto de la base, hasta la altura particular que cada una de las zonas donde el proyecto se desarrolle.

95. **Transición.** Ensanchamiento de la vía a través de la disposición no paralela de la línea de bordillo con respecto a la trayectoria natural de circulación.

96. **Unidad habitacional**: Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso a la vía pública.

97. **Uso de suelo:** Conjunto genérico de actividades que esta norma admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

98. **Vías internas**: Calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.

Articulo 4.- ABREVIATURAS. La correcta interpretación de las abreviaturas que se presentan en esta norma, se describe a continuación:

a. **cms.:** Centímetros.

b. **cms²:** Centímetros cuadrados

c. **ENEE:** Empresa Nacional de Energía Eléctrica

d. **FOS:** Factor de Ocupación del Suelo

e. **FOT:** Factor de Ocupación Total

f. **Fracc.:** Fracción.

g. **h:** Altura.

h. **Ha.:** Hectáreas (10,000.00 m²)

i. **Hab. :** Habitantes

j. **m:** Metro lineal.

k. **m²:** Metros cuadrados.

l. **SANAA:** Secretaria Autónoma Nacional de Acueductos y Alcantarillado.

m. **SERNA:** Secretaria de Recursos Naturales y Ambiente

CAPITULO III
AUTORIDADES

Artículo 5.- DE LA GERENCIA DE METROPLAN. Corresponde a la Alcaldía Municipal del Distrito Central, por medio de la Gerencia de Metroplan o la unidad que haga sus veces, velar por el correcto cumplimiento de las presentes normas a través de la emisión de los informes, licencias dictámenes y, en general, la prestación de los servicios administrativos contemplados en este articulado.

Artículo 6.- Corresponde a la Gerencia de Metroplan:

a. Dirigir el correcto y eficiente funcionamiento de cada una de las secciones que la integran, así como velar por que sus funcionarios y empleados cumplan fielmente sus obligaciones, con estricto apego a la ética y a lo contemplado en la Ley de Municipalidades, su Acuerdo General, los acuerdos, Acuerdos y ordenanzas municipales que se emitan, así como las leyes que corresponda.

b. Aprobar o improbar los proyectos de construcción y conceder o negar, de acuerdo con esta norma, informes, licencias y dictámenes para obras de construcción en general.

c. Inspeccionar que todas las construcciones que se realicen cumplan con las disposiciones de esta norma.

d. Tomar las medidas necesarias con relación a las edificaciones que amenacen la seguridad pública.

e. Ejecutar todas las disposiciones emanadas por la Corporación Municipal que correspondan a Metroplan.

f. Solicitar al Departamento Municipal de Justicia, cuando así corresponda, la Orden de Suspensión de Obra, así como la aplicación de las sanciones por faltas o infracciones a las presentes normas y a otros Acuerdos o normas que sean aplicables, así como solicitar la reactivación de las licencias cuando se haya cumplido con todos los requisitos.

g. Establecer los procedimientos de organización y operación, para lograr un óptimo funcionamiento.

h. Todo aquello que, dentro de su competencia, tienda al logro de un eficiente y cada vez mejor servicio de Metroplan, al cumplimiento de los Acuerdos y normativa relacionados con el ordenamiento territorial.

Artículo 7. Junta de Análisis Técnico. Casos Aquellos casos que constituyan casos especiales, no estén contemplados en las presentes normas y otras normas municipales vigentes, o los casos que se establezcan en las presentes normas serán resueltos por una Junta de Análisis Técnico integrada por las personas que para el efecto nombre el Alcalde Municipal.

Los interesados en proyectos que constituyan casos especiales o no contemplados deberán proporcionar toda la información que les sea requerida por la Junta de Análisis Técnico para resolver el caso o emitir opinión técnica sobre el mismo.

CAPITULO IV
RESPONSABILIDADES

Artículo 8.- RESPONSABILIDAD DE PROPIETARIOS, PLANIFICADORES Y EJECUTORES. Las propuestas de proyectos, anteproyectos o proyectos de fraccionamientos, obras, cambios de uso del suelo y legalizaciones para los que se soliciten dictámenes o permisos, deberán ser firmados y presentados por el propietario del inmueble de que se trate, así como por el planificador y si fuera distinto, por el encargado del cálculo estructural y eléctrico, en los casos que establecen las presentes normas. En el caso de licencias de obra, por el ejecutor de un proyecto, quienes serán responsables en forma solidaria y mancomunada con el propietario del inmueble, de la información consignada en los documentos y planos requeridos por Metroplan, así como del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los informes, permisos o dictámenes que se emitan.

Artículo 9.- RESPONSABILIDADES DE ARRENDATARIOS EN LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS Y CAMBIOS DE USO DEL SUELO. Los arrendatarios de inmuebles podrán gestionar ante Metroplan dictámenes de uso de suelo, anteproyectos o Licencias para proyectos de obra y de uso del suelo, cuando el propietario por medio del contrato de arrendamiento faculte expresamente al arrendatario para llevar a cabo obras en el inmueble de su propiedad. En dichos casos, el arrendatario podrá firmar y presentar las solicitudes mencionadas en sustitución del propietario, asumiendo las responsabilidades de éste. Para el efecto deberá presentar copia legítima del contrato que contemple los aspectos antes mencionados.

Artículo 10.- DE LAS CALIDADES DE LOS PLANIFICADORES Y EJECUTORES DE PROYECTOS. Con el fin de garantizar que los fraccionamientos y las obras cumplan con las normas técnicas establecidas en las presentes normas y demás normativa aplicable y que los inmuebles sean adecuados para los usos del suelo y los establecimientos abiertos al público para los que se solicitan las respectivas licencias o dictámenes municipales, los planificadores y ejecutores de estos proyectos deberán ser profesionales de la arquitectura o ingeniería civil, colegiados activos, lo cual deberán acreditar con la solvencia correspondiente extendida por el colegio respectivo.

Artículo 11.- PRINCIPIO Y FINAL DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL. La responsabilidad del profesional se inicia con la presentación de planos y finaliza con el otorgamiento de la constancia de obra finalizada, en lo que respecta a sus obligaciones con esta Municipalidad, sin perjuicio de investigaciones posteriores que deriven de la existencia datos falsos que impliquen responsabilidad.

Artículo 12.- CAMBIO DE DOMICILIO DE PROFESIONALES. Todo cambio de domicilio de un profesional debe ser comunicado a la Gerencia de Metroplan dentro de los cinco (5) días de producido, por nota donde además se indicará los números de expedientes en trámite, para efectuar el cambio en estos y en el Registro de Firmas.

De no efectuarse en esta forma, toda citación o notificación realizada al domicilio anterior, será tenida por efectuada, de acuerdo a los términos y formalidades de Ley.

Artículo 13.- REEMPLAZO Y/O RENUNCIA DE PROFESIONALES. El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad cambiar a cualquiera de los profesionales responsables que figuren en el formulario y proponer el respectivo reemplazante.

El propietario será el responsable de que el reemplazante verifique y valide la información, planos y cálculos realizados por el profesional anterior.

La Gerencia de Metroplan aceptará el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenga pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Municipalidad ordene y cumplir con toda notificación solicitada por Metroplan.
La Municipalidad reconoce a los Profesionales el derecho de retirarse de una obra, siempre que no exista pendiente de trámite infracciones imputables a ellos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda formular el Propietario, a quien se le notificará por cédula de lo resuelto, emplazándolo a proponer reemplazante.

Los trabajos deberán suspenderse hasta que se cuente con el profesional reemplazante y este presente la documentación solicitada por Metroplan.

Previo a la aceptación del cambio de Profesionales ya sea por reemplazo o renuncia, la Municipalidad podrá ordenar se inspeccione la obra a fin de determinar el estado de la misma.

Artículo 14.- ABANDONO, NEGLIGENTE REEMPLAZO O RENUNCIA NO COMUNICADOS. Todo Profesional que interviene en una obra (se considera como tal a los profesionales que figuran como responsables en los formularios de solicitud), tiene ante el Propietario y esta Municipalidad las obligaciones y responsabilidades que fija esta norma y las leyes nacionales; su no cumplimiento se considera abandono negligente de sus tareas profesionales.

Artículo 15.- Cuando la Municipalidad tome conocimiento del abandono, reemplazo o renuncia y éste no haya sido comunicado, ordenará la inmediata paralización de la obra hasta que se restablezca el origen preceptuado en esta norma. Cuando se produzca el abandono, reemplazo o renuncia de el(los) profesionales responsables, sin efectuar la correspondiente comunicación, subsistirá la responsabilidad del mismo, hasta que se regularicen las actuaciones.

Artículo 16.- Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales, equipo o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Artículo 17.- Los planos de estructuras, la memoria de cálculo y el estudio de mecánica de suelos, que incluirá, cuando corresponda, serán de exclusiva responsabilidad de los profesionales competentes que los suscriban. Corresponderá asimismo a dichos profesionales asistir al constructor para que las estructuras se ejecuten de acuerdo a los respectivos planos y especificaciones técnicas del permiso de edificación otorgado.

No corresponderá a la Gerencia de Metroplan validar la memoria de cálculo, los planos de estructura y el estudio de mecánica de suelos.

Artículo 18.- El propietario y el profesional ejecutor serán responsables de velar porque el proyecto de arquitectura se materialice según los planos y especificaciones técnicas aprobados por la Gerencia de Metroplan, incluidas sus modificaciones. En las solicitudes de permiso siempre deberá identificarse al ejecutor de las obras, aún cuando sea también el autor del proyecto.

Artículo 19.- RESPONSABILIDADES RESPECTO A LA VÍA PÚBLICA Y LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA. El propietario, el planificador y el ejecutor de obras, serán responsables solidaria y mancomunadamente, en el ámbito de su competencia, de garantizar que

la construcción de obras no cause daños en la vía pública o en la infraestructura pública, debiendo en caso de daños, hacerse responsables de los costos y trabajos de reparación necesarios.

Artículo 20.- RESPONSABILIDADES SOBRE DAÑOS PERSONALES Y MATERIALES. El propietario, el planificador y el ejecutor de obras serán responsables solidaria y mancomunadamente en el ámbito de su competencia, de garantizar la seguridad, la vida y bienes de las personas que laboren en una obra, así como de no causar molestias o daños a transeúntes o vecinos, así como a sus bienes durante la fase de ejecución de una obra, sin perjuicio de sus responsabilidades de indemnización por los daños y perjuicios causados a terceros.

Artículo 21.- CAMBIOS EN FRACCIONAMIENTOS, OBRAS, O DE USOS DEL SUELO. Una vez concedido el permiso para un proyecto de fraccionamientos, obra o cambio de uso del suelo, éstos deberán realizarse conforme al permiso emitido. Para realizar cualquier cambio en el diseño de un fraccionamiento, o de una obra durante su ejecución, así como un cambio en la actividad para la que se emitió un permiso de uso del suelo para un inmueble, el propietario del mismo y en el caso de permisos de obra, el ejecutor de un proyecto, deberá previamente obtener la autorización de la Gerencia de Metroplan a través de los procedimientos establecidos en las presentes normas.

Artículo 22.- CONDICIONES ESPECIALES. En los casos en que sea necesario por las características especiales del proyecto, Metroplan podrá establecer el cumplimiento de condiciones especiales para la emisión de los informes, licencias o dictámenes.

Artículo 23. CITACIONES. Al ser citados para tratar asuntos relacionados con un proyecto, el propietario o el arrendatario, así como cualquiera de los profesionales que figuren en los formularios de solicitud están obligados a presentarse ante la Gerencia de Metroplan en el plazo que ésta establezca, de conformidad a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Artículo 24.- Los permisos, autorizaciones o dictámenes emitidos por la Gerencia de Metroplan, dejan a salvo los derechos de terceros.

TITULO II
DISPOSICIONES GENERALES PARA LA EMISIÓN DE PERMISOS DE FRACCIONAMIENTOS, OBRAS Y USO DE SUELO

CAPITULO I
GENERALIDADES

Artículo 25.- LICENCIA DE OBRA. La Licencia de Obra es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos, incluyendo obras de minería), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, cambio de uso de suelo o cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad del inmueble mismo o de su entorno (topografía del sitio, cobertura vegetal, permeabilidad del suelo, etcétera), incluyendo las obras de urbanización con sus respectivos servicios y la instalación o ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo de servicios de publicidad o promoción y excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras.

Artículo 26.- La construcción de obras de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Gerencia de Metroplan, a petición del propietario, con las excepciones que señala esta norma.

Artículo 27.- El Gerente de Metroplan concederá el permiso de urbanización o licencia de obra si los antecedentes acompañados cumplen con lo establecido en las presentes normas y demás disposiciones indicadas en normas y acuerdos aplicables según el caso, previo pago de los derechos que procedan.

Artículo 28.- En cada caso, el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el Artículo anterior se verificará sobre la base del expediente que bajo su responsabilidad hubiere presentado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud.

Artículo 29.- SOLICITUD DE INFORMES, LICENCIAS O DICTÁMENES. Las licencias, los dictámenes y demás servicios contemplados en las presentes normas y en otros Acuerdos municipales deberán ser solicitados por los interesados en Metroplan por medio de los formularios que dicha unidad municipal deberá poner a disposición para el efecto, adjuntando la documentación y demás requisitos que establezcan las presentes normas y las disposiciones administrativas de la Gerencia de Metroplan.

Artículo 30.- Los documentos y requisitos exigidos en las presentes normas para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante Metroplan, constituyen exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes y/o dependencias municipales o estatales.

Articulo 31.- Cada expediente deberá llevar una ficha de control del trámite, en la que se registren tanto su fecha de ingreso como las fechas de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación o permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

Articulo 32.- Al recibir un ingreso, La Gerencia de Metroplan entregará un comprobante debidamente firmado y fechado por el receptor de la solicitud. Tratándose de ingresos de solicitudes de aprobación o permiso se acompañarán de un listado con los antecedentes presentados.

Artículo 33.- La Gerencia de Metroplan deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse como corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso o dictamen.

Artículo 34.- Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas no cumplidas.

Artículo 35.- Cuando el interesado retire los planos para corregir, modificar o rehacer, deberán ser devueltos dentro de los plazos acordados según compromiso establecido por la Gerencia de Metroplan.

Artículo 36.- Las correcciones de los planos podrán hacerse siempre que no afecten la claridad y conservación de los mismos, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el Profesional y ratificadas por el Propietario cuando la Gerencia de Metroplan lo estime conveniente.

Artículo 37.- Al momento de realizar la revisión del expediente si se determina que el anteproyecto no cumple con alguna disposición establecida en las presentes normas y demás normas que le sean aplicables la Gerencia de Metroplan, emitirá, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con la normativa vigente**.**

Artículo 38.- El Certificado de Informaciones Previas deberá estar fechado y numerado correlativamente, además de indicar el número de identificación de la propiedad que lo identificará para todos los efectos. El original se entregará al interesado y una copia se archivará y formará parte del expediente de solicitud.

Artículo 39.- Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Gerencia de Metroplan.

Artículo 40.- AUTORIZACION PARA INICIAR LOS TRABAJOS. El comprobante de la presentación completa de la documentación, visado y fechado por la Sección que la Gerencia de Metroplan autorice para el efecto, NO faculta al Propietario para iniciar la obra, en caso que la obra inicie durante el proceso de evaluación del expediente se considerará que la obra no cuenta con la autorización respectiva y por consiguiente se somete a la aplicación de la sanción correspondiente. Así mismo el Propietario y el Ejecutor asumen las responsabilidades emergentes de la eventual falta de ajuste entre lo proyectado y las normas vigentes, eximiendo a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido.

Artículo 41.- Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud.

Artículo 42.- MODIFICACIÓN DE PLANOS Y/O PLANILLAS APROBADOS. El propietario o constructor de una obra no podrá introducir modificaciones y / o ampliaciones en la misma sin previa presentación y autorización de planos que contengan las modificaciones.

Artículo 43.- En el caso de pequeñas modificaciones internas reglamentarias que no amplíen los metros cuadrados autorizados ya sea de construcción o de área útil, o aquellos que no alteren fundamentalmente el proyecto o las condiciones de estabilidad de una obra que se construye con autorización municipal, estas deberán declararse por escrito y únicamente a solicitud de la Gerencia de Metroplan se requerirán los planos.

Artículo 44.- En caso de modificaciones significativas que alteren el uso, la distribución, la capacidad, la estructura, las áreas de parqueo u otras que considere la Gerencia de Metroplan será obligatorio presentar el Juego de Planos completo y los estudios y cálculos respectivos, con las formalidades del caso.

Artículo 45.- Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante la Gerencia de Metroplan los siguientes antecedentes:

a. Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el profesional responsable de la obra, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.
b. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el profesional responsable de la obra.
c. Lista de modificaciones, referidas a cada plano, firmada por el profesional.
d. Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el profesional responsable de la obra y el propietario.

e. Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso.
f. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el profesional responsable de la obra y el propietario.

Artículo 46. OTROS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS Y/O PERMISOS DE INICIACIÓN DE OBRAS. La Gerencia de Metroplan podrá cambiar, variar, adecuar y/o disponer nuevas formas de estudio, trámite, aprobación de planos y/o permisos de ejecución o iniciación de obras a construir, según lo considere conveniente.

Artículo 47.- DESISTIMIENTO DE OBRA. El propietario durante el transcurso de la tramitación, tiene derecho a manifestar por escrito, en el expediente respectivo, que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada. La falta de pago en el tiempo establecido en la orden de pago debidamente notificada en término de los Derechos de Construcción, se considerará como desistimiento de la obra.

Articulo 48.- VIGENCIA DE LOS PLANOS DE ANTEPROYECTO. Los planos de anteproyecto tendrán una validez de ciento veinte (120) días corridos, contados a partir de la fecha de su aprobación, vencido dicho termino, éstos o la documentación definitiva deberán presentarse nuevamente adecuados a las Ordenanzas vigentes en la fecha de la nueva presentación, con excepción de los anteproyectos de urbanizaciones los cuales tendrán la vigencia que se establece para el efecto en las presentes normas.

Articulo 49.- COBRO DE DERECHOS POR VÍA JUDICIAL. La falta de pago en término de los Derechos de construcción, implicará el cobro de los derechos adeudados por vía judicial, toda vez se compruebe que la obra se llevó a cabo.

Articulo 50.- EXISTENCIA DE DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA. En la obra deberán encontrarse permanentemente y hasta su terminación, a disposición del supervisor municipal, los planos visados generales de edificación o ampliación, refacción, demolición, etc., según corresponda en cada caso.

De no encontrarse en la obra la documentación reglamentaria, se procederá a reportarlo al Departamento Municipal de Justicia para la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 51.- Para la aplicación de las disposiciones contenidas en esta norma, se considera Legalización: cuando la construcción para la cual se solicita autorización ya se encuentra finalizada, sin haber contado con la autorización respectiva. La licencia de legalización se emitirá siempre que la obra cumpla con las disposiciones contendidas en las presentes normas.

Artículo 52.- TIPOS DE LICENCIAS DE OBRA. Corresponde a la Gerencia de Metroplan emitir las licencias de:

1. Licencia de obra de demolición
2. Licencia de obra de movimientos de tierra, excavaciones o rellenos
3. Licencia de obra de urbanización
4. Licencia de obra de construcción nueva y ampliación menor de 30.00 metros cuadrados.
5. Licencia de obra de construcción nueva o ampliación mayor de 31.00 metros cuadrados.
6. Licencia de obra de remodelación o restauración
7. Licencia de Legalización de obra.

8. Licencia de cambio de uso.
9. Licencia de obras complementarias, que a su vez incluyen:
    a. Licencia de obra de estructura cimentada sobre el subsuelo y/o sobre estructuras existentes para cualquier uso.
    b. Licencia de obra de montaje o desmontaje de elementos constructivos
    c. Licencia de obra de muro perimetral o de contención
    d. Licencia de obra de cambio o sustitución de cubierta
    e. Licencia de obras exteriores de pavimentación
    f. Licencia de obra de estacionamientos

Articulo 53. RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES. La Gerencia de Metroplan dará trámite a las solicitudes de licencias y dictámenes y una vez cumplidos los requisitos exigidos, deberá extender la misma, previo pago de las tasas municipales que corresponda.

Artículo 54.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE OBRA. Las licencias de obra estarán vigentes por un plazo mínimo de 6 meses y por un plazo máximo de 2 años a solicitud del interesado y en caso del tiempo máximo se otorgará cuando a solicitud del interesado la Gerencia de Metroplan considere que es un tiempo prudente para realizar la obra solicitada.

Artículo 55.- AMPLIACIONES DE VIGENCIA DE LICENCIAS DE OBRA. En cualquiera de los casos indicados en el artículo anterior, el interesado podrá solicitar a la Gerencia de Metroplan ampliación del plazo de la licencia hasta por 12 meses. Dicho trámite deberá efectuarse no después de quince días antes de vencida la licencia. Metroplan, de acuerdo con la complejidad o magnitud del proyecto en cuestión, decidirá si autoriza la ampliación de plazo de la misma, la ampliación de la licencia se entregará al interesado previo pago de la tasa correspondiente, de acuerdo a los costos establecidos en el Plan de Arbitrios vigente.

CAPITULO II
EMISIÓN DE PERMISO PARA URBANIZAR. CONCEPTOS

Artículo 56.- LOTIFICACION. Es la división de un predio en más de dos partes, con el fin de habilitar las mismas en forma segregada y para lo cual se requiere de la apertura de nuevas vías de circulación y acceso.

Artículo No. 57.- URBANIZACIÓN. Es la incorporación de tierras al uso urbano, mediante el diseño y construcción planificada de servicios y equipamientos indispensables para la vida urbana y ejecutada de acuerdo a un proyecto de lotificación.

Artículo 58.- SUBDIVISIÓN. Es todo fraccionamiento de lotes que no requieren de la apertura de nuevas calles de acceso y que no modifica radicalmente la estructura parcelaria existente.- La línea delimitante de la subdivisión del lote deberá ser siempre perpendicular al eje de la calle.- No se permitirán subdivisiones que vayan en contra de lo establecido en el Libro I, que se refiere a la categoría residencial.

Artículo 59.- REMEMBRAMIENTO O RELOTIFICACION. Es la operación que se realiza sobre una determinada estructura parcelaria a través de la cual se modifican los linderos de un conjunto de propietarios con el fin de regular dichas parcelas o para disminuir en forma proporcional sus superficies.

Artículo 60.- FONDO DE COMPENSACIÓN PARA EL EQUIPAMIENTO. Es el sistema a través del cual se puede obtener el tanto por ciento (%) de cesión de áreas para uso público en forma concentrada y equitativa, mediante el remembramiento previo de la zona.

Artículo 61.- **EQUIPAMIENTO SOCIAL**. Es el conjunto de funciones a que se destinarán las áreas cedidas que podrán ser educativo recreativas, asistencial e institucional que corresponde en escala a la unidad de planificación que se ha adoptado.

Artículo 62.- **PLANOS PARTICULARIZADOS.** Es la definición urbanística, mediante proyecto gráfico, del uso de suelo, en una determinada zona.

Artículo 63.- **OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**. Es la dotación de agua potable, alcantarillado de drenajes y pluvial, energía eléctrica, teléfonos y vías de circulación para la zona, de acuerdo a especificaciones propias para cada uno de esos servicios.

Artículo 64.- **CALLES DE RETORNO**. (cul de sac). Son calles sin salida y dotadas de un redondel en su parte final, para permitir el giro de 360 grados a los vehículos.

Artículo 65.- **ALCANCE DEL ANTEPROYECTO URBANÍSTICO**. Es el caso en donde no existe un plan particularizado para una zona, donde el proyectista deberá considerar, a nivel de anteproyecto como unidad de Planificación, la unidad que defina el Departamento de Metroplan.

Articulo 66.- Se considera área factible de urbanización aquella que colinda con el área urbanizada, con características topográficas adecuadas, que tienen potencial y vocación para el desarrollo urbano, debido a las posibilidades de dotación de servicios públicos y de infraestructura.

Articulo 67.- Las condiciones geológicas del terreno y el área donde éste se ubique, no deberán presentar ninguna amenaza o peligro visible o evidente para la comunidad por asentar. Las áreas sujetas a erosión, inundaciones y contaminación no podrán urbanizarse a menos que se tomen las medidas necesarias y adecuadas para eliminar el riesgo. No se autorizarán urbanizaciones que se ubiquen dentro de áreas clasificadas como de alto riesgo por la entidad competente en el tema, a menos que se presente un análisis de suelos, realizado por profesional especialista; quien determinará el área de protección y/o el tipo de estructuras o edificaciones que deban desarrollarse en dichas áreas. Se entenderá como área útil aquella que no supere una pendiente máxima de treinta por ciento (30%).

Articulo 68.- Cuando los lotes estén próximos a basureros o áreas contaminadas y áreas de relleno mal compactados, la zona de protección tendrá un mínimo de 200 metros de separación entre dicha zona y los lotes o viviendas, a menos que se hagan las obras necesarias que permitan reducir esta distancia. En ambos casos se exigirá un análisis de suelos realizado por un profesional especialista; quien determinará el área de protección y/o el tratamiento que deba aplicarse sobre dichas áreas, para lograr el desarrollo de edificaciones.

Artículo 69.- Toda urbanización contara como mínimo con:

a. Sistema de alumbrado público y acometidas domiciliares de energía eléctrica.
b. Tratamiento adecuado de calles.
c. Sistema de drenajes de agua de lluvia.
d. Sistema de drenajes de aguas negras y
e. Sistema de agua potable.

CAPITULO III
NORMAS DE DISEÑO URBANO

Artículo 70.- **EQUIPAMIENTO SOCIAL DE UNA URBANIZACIÓN.** Todo proyecto de urbanización (y posterior lotificación) y para los cuales se requiere elaborar el anteproyecto, deberán contar con las siguientes áreas de forma obligatoria en las proporciones establecidas en la siguiente tabla:

Tabla No. 1
TABLA DE REQUERIMIENTOS

Área de Equipamiento	Porcentajes
Centro Comunal	Ver tabla de parámetros
Área Deportiva	7 % del área privada
Área Escolar	6 % del área privada
Área Verde y de Reforestación	15 % del área útil del terreno (10% con pendiente máxima del 16%)

Tabla No. 2
TABLA DE PARÁMETROS DE REQUERIMIENTOS

Usos de suelo			Tipo de Equipamiento	Requerimiento por número de viviendas	Requisito de espacios				Radio de influencia máximo (m)
					Área requerida por vivienda (m²)	Área del terreno Mínimo	Factor de Ocupación de suelo (índice máximo)	% de Pendiente máxima	
Equipamiento Complementario de propiedad Municipal o Comunal	Centro Comunal	Servicios	Salón comunal	Desde 250	1.25	150.00	0.90	10	200
			Guardería	Desde 250	1.80	450.00	0.60	16	1,600
			Administración Comunal	Desde: 550	0.18	100.00	1.00	16	800
			Policías	Desde: 800	0.06	48.00	1.00	16	1,600
			Bomberos	Desde: 3,000	0.09	300.00	0.90	16	1,600
			Terminal de buses y/o buses	Desde: 800	0.24	192.00	----	16	1,600
		Salud	Puesto de Salud	Desde: 200 Hasta: 3,000	0.60	120.00	0.80	16	300
			Centro de Salud	Desde: 3,001 Hasta: 5,000	0.60	2,500.0	0.80	16	1,800

Articulo 71.- Para las urbanizaciones que superen las 550 unidades de viviendas se deberá prever un área para desarrollo comercial, el requerimiento de esta será de 1.00 metro cuadrado por cada unidad habitacional. Esta área no será cedida.

Articulo 72.- Las áreas cedidas a la Municipalidad por concepto de equipamiento social, podrán ser cedidas en usufructo a particulares siempre y cuando estas conserven el uso para el cual fueron cedidas. En dichas áreas se autorizará la construcción de infraestructura que permita su

mejor aprovechamiento, pero éstas tendrán que estar autorizadas por la misma municipalidad cuando estas se realicen por parte de las personas o empresas que las tuviesen en usufructo.

Articulo 73.- Los términos en los cuales se otorgue estas áreas en usufructo serán estipulados por la municipalidad en el momento y términos que esta considere oportunos, teniendo como fin primordial el mejorar la calidad de vida de los vecinos del sector donde se encuentren estas localizadas.

Articulo 74.- El otorgamiento de estas áreas podrá realizarse incluso después de terminado el proyecto, por lo que la no existencia de usufructuarios al momento de la solicitud de licencia, no exime del cumplimiento de este requisito para la autorización de la respectiva licencia.

Artículo 75.- **UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL**. El área destinada para equipamiento social estará concentrada en un solo lugar o máximo en dos, creando un núcleo educativo-deportivo y otro institucional y de servicio; el primero presentará prevalecía de áreas verdes y no siempre acceso jerarquizado de tráfico, mientras que el segundo, será de mayor densidad social y requerirá de mejor accesibilidad vehicular.

Artículo 76.- **ACATAMIENTO DEL NIVEL SUPERIOR**. Si para el área a lotificar existe un plan particularizado de la Municipalidad que incluya equipamiento de mayor jerarquía o estructura vial de importancia urbana, el propietario deberá tomar los mismos en cuenta, pudiendo hacer sugerencias para mejorar el diseño.

Artículo 77.- MODIFICACIONES A LAS TIPOLOGIAS PREVISTAS. Con el fin de utilizar mejor la estructura vial y dar mayor variedad al conjunto, el proyectista podrá proponer la introducción de vivienda multifamiliar en áreas de vivienda unifamiliar, siempre que se mantenga las características que para el efecto establece el Capitulo V y Titulo IV y que su disposición no perjudique la vivienda unifamiliar.

La Gerencia de Metroplan podrá recomendar su aceptación o rechazo a través del dictamen que le corresponda emitir.

Artículo 78.- **TRAZADO DE CUADRAS O BLOQUES**. Las cuadras o bloques preferentemente rectangulares, deberán tener proporciones en función del tamaño y forma del lote para el cual está prevista la zona en el Titulo IV.- En ningún caso tendrá más de trescientos (300) metros de longitud, para no obstaculizar la circulación, ni menos de cien (100) metros, para evitar los cruces excesivos. El relieve topográfico de las cuadras o de los bloques, deberá permitir la normal evacuación de aguas pluviales hacia las calles colindantes. Los bloques o cuadras deberán designarse con letras mayúsculas.

Artículo 79.- **TRAZADO DE LOTES**. Las dimensiones de los lotes en cuanto a frente y superficie deberán regirse por lo establecido en las presentes normas para la zona.

Las líneas laterales de los lotes deberán ser en lo posible perpendiculares a las calles, o radiales a las calles curvas. El lote de esquina deberá de tener 3 metros más de ancho del mínimo establecido. Todo lote estará adecuadamente delimitado en su perímetro y tendrá acceso independiente al frente directo a una vía pública ya sea ésta vehicular o peatonal, los lotes no podrán ser de áreas inferiores a las establecidas en sus disposiciones y no se permitirá su subdivisiones que no cumplan con los mínimos establecidos, según la zona donde se desarrolle.

Artículo 80.- **SISTEMA VIAL**. Para proyecto de urbanización se aplicarán los parámetros establecidos en el TITULO III del Reglamento de Zonificación, Urbanización, Lotificación y Construcción, de los criterios de diseño para la red vial.

Para proyectos que se desarrollen dentro de urbanizaciones ya aprobadas por la Gerencia de Metroplan se deberá de mantener el trazado de la estructura vial principal con la jerarquía establecida por esta norma, las vías internas que habiliten, deben cumplir como el ancho mínimo que se estipula a continuación:

a. Para dos y hasta seis lotes, el ancho del derecho de vía debe ser de siete metros, con un ancho de acera mínimo de 1.50 metros.

b. Para más de siete lotes, el ancho mínimo del derecho vial será de nueve metros, siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve lotes, con un ancho de acera mínimo de 1.50 metros.

c. Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta y hasta cien lotes, el tramo de acceso tendrá un ancho de once metros y medio, con un ancho mínimo de acera de 1.50 metros y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de lotes que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

d. Para más de cien lotes, el derecho vial mínimo será en el tramo de acceso de un ancho de catorce metros y con acera de 2.00 metros y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de lotes que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

Artículo 81.- **CALLES PEATONALES**. En caso de adoptarse esquemas con estacionamiento colectivo, las vías públicas que llegan a las parcelas serán peatonales y sobre ellas se puede disponer los lote, siempre que la distancia de los mismos al estacionamiento colectivo no sea mayor de 80.00 metros y que exista la posibilidad de acceder en vehículo en casos de emergencia, para cuyo fin deberán tener un ancho libre no menor de los 6.00 metros.

Artículo 82.- **PASILLOS PEATONALES**. Se introducirán en el diseño, pasillos peatonales, con el fin de mejorar la circulación peatonal interna del barrio y conectar las escuelas pre-primarias y parques con las viviendas.

Estos pasillos podrán tener pendientes mayores de 18%, en cuyo caso deberán llevar gradas y rampas que cumplan con lo establecido en las presentes normas. Su ancho será de 6.00 metros y no deberán existir lotes para vivienda unifamiliar con salida vehicular hacia los mismos. Su perfil deberá ser a nivel de acera.

Artículo 83.- **ACCESOS**.- Los lotes deberán tener acceso a: calles peatonales, en el caso de plazas colectivas de estacionamiento.

El acceso directo a un distribuidor sectorial debe evitarse en lo posible, sustituyendo los lotes unifamiliares con vivienda multifamiliares que tenga estacionamiento internos al lote.

Artículo 84.- **LONGITUDES MÁXIMAS DE VIAS DE ACCESO**. Los lazos y calles de retorno (cul de sac), en ningún caso deben tener una profundidad mayor de 160.00 m.

Las demás dimensiones están reglamentadas en los “Criterios de Diseño para la Red Vial” establecidos en el Titulo III, del Reglamento de Zonificación, Urbanización, Lotificación y Construcción.

Artículo 85.- **INTERSECCIONES**. Las calles deben intersecarse lo más aproximadamente posible al ángulo de 90 grados, se deben evitar intersecciones con ángulos menores a los 60 grados y las intersecciones de más de dos calles en un solo punto. Las intersecciones en “T” serán permitidas siempre que las calles que la forman estén separadas un mínimo de 40.00 m. de otra intersección.

La aproximación en la intersección deberá ser horizontal por lo menos hasta 15.00 m. del eje.

Artículo 86.- MOBILIARIO URBANO. Se entiende por mobiliario urbano, la construcción de aceras y calles peatonales, la arborización y colocación de césped, la señalización y nominación de calles y avenidas y otros detalles como la colocación de basureros metálicos, bancos de concreto, la construcción de casetas de espera en la paradas de buses, la nomenclatura de viviendas, etc., trabajos todos que deberán formar parte del proyecto final y ser ejecutados por el lotificador, en el caso de las aceras deberán cumplir con los criterios de diseño establecidos por Metroplan para el efecto.

Artículo 87.- **ARBORIZACIÓN**. Será obligación del urbanizador, arborizar las calles y avenidas que correspondan a su lotificación, debiendo mantener las especies plantadas por un período mínimo de tres (3) años o antes si así lo determina la Gerencia de Metroplan, reponiendo a tiempo el lotificador las unidades no logradas. Para garantizar la arborización se utilizarán los mismos mecanismos legales y financieros que se prevén para las obras de infraestructura.

Artículo 88.- **CARACTERÍSTICAS DE LA ARBORIZACION**. En general las especies a utilizar deberán ser de poco cuidado, rápido crecimiento y raíces profundas. La selección de las especies se realizará básicamente en función del ancho de acera, el retiro de las construcciones y la ubicación del tendido eléctrico aéreo.

El ancho promedio de copa en edad madura no deberá superar los 5.00 m. y se plantarán por tanto cada 5.00 m.

La altura promedio de la luz inferior del árbol maduro deberá ser 3.00 m., los troncones deberán ser finos y rectos.

En caso de existir tendido de red de energía eléctrica, sobre la acera las especies deberán tener una altura promedio de copa en edad madura inferior en 50 cms. a la altura de los cables.
El postaje deberá ir sobre la misma línea de árboles no obstruir excesivamente la estrecha acera.

En aceras de más de 3.00 m. de ancho y construcciones con 3.00 metros o mas de retiro: La arborización se colocará en estos casos a 50 cms. del bordillo o a 50 cms. de la acera sobre el área de césped que se dejará para ese fin. Las especies de árbol plantadas para este fin deberán tener copas entre 5.00 y 8.00 metros de ancho y sus raíces no deberán representar peligro a la infraestructura existente (bordillos, acera, área vehicular, etc). Asimismo, se colocarán en esa misma distancia una de otra.

La altura promedio de la luz inferior, en el árbol maduro, deberá ser 4.00 m. como mínimo. En caso de existir tendido de red de energía eléctrica sobre esa acera, si se logra colocar la misma al otro extremo de la acera, a una distancia mínima de 3.00 m. de la línea de árboles, se pueden mantener las características anotadas.

Si en cambio su ubicación es a distancia menor, la arborización se realizará con árboles menores, siguiendo las características anotadas para el caso análogo en el literal “a” del presente artículo.

En las esquinas, los árboles deberán hallarse al interior de la cuadra respecto a la línea de prolongación del ochave de esquina.

Artículo 89.- **ARBORIZACION DE LADERAS**. Las laderas con pendientes mayores de 20% deberán ser reforestadas por el lotificador, con las especies que se indiquen, las más aptas para evitar la erosión y el deslizamiento.

Artículo 90.- DESARROLLOS COMERCIALES DE USO MIXTO. Los usos no residenciales podrán ser habilitados en inmuebles como cambio de uso del suelo siempre que cumpla con lo contemplado en las presentes normas.

CAPÍTULO IV
DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 91.- **AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y DRENAJE PLUVIAL**. El lotificador tendrá a su cargo el diseño y ejecución directa o por contrato de la red domiciliaria de agua potable y las redes de alcantarillado pluvial y cloaca, las mismas que serán realizadas de acuerdo a las especificaciones técnicas del SANAA, la cual emitirá una resolución favorable o permiso el cual será exigido por la Gerencia de Metroplan para la aprobación del proyecto.

En el caso que la red pública de aprovisionamiento de agua no alcance la zona a habitarse, el SANAA decidirá sobre las características del tipo de captación que deberá instalar por su cuenta el lotificador. Asimismo, en el caso que no exista una planta de tratamiento de aguas negras, a la cual conectarse, la misma queda a cargo del lotificador.

En general la red secundaria que ejecutará el lotificador debe conectarse a una matriz o a un colector (según el tipo de servicio) y no a otra red secundaria, salvo caso en que la red existente tenga amplia capacidad ociosa y la lotificación a realizarse no sobre cargue dicha red.

En todo caso el SANAA antes de autorizar una situación como esa, realizara una cuidadosa evaluación de la capacidad de la red existente.

Todas las instalaciones y unidades serán de usos públicos y traspasados al SANAA para su operación, administración y mantenimiento, luego del tercer año de funcionamiento por cuenta del urbanizador; o antes si así lo determina el SANAA.

El SANAA no autorizará ningún proyecto de red si el mismo no está acompañado por el anteproyecto de lotificación debidamente aprobado por la Gerencia de Metroplan.

Artículo 92.- **ENERGIA ELECTRICA.** El lotificador tendrá a su cargo la construcción de la red para proporcionar energía eléctrica para servicio domiciliar y alumbrado público, red que será ejecutada de acuerdo a especificaciones de la ENEE y debidamente aprobado por la misma empresa.- Dicha red será alimentada por el sistema de la ENEE y pasará a su poder luego de tres (3) años de uso, o antes si así lo determina la expresada empresa.

El control de suministro será ejercido de todas forma por la ENEE, debiendo a este fin sujetarse a la reglamentación de ese organismo.- El tendido de la red deberá ser coordinado con el proyecto de arborización ya que existe estrecha interrelación para la selección de especies.
En el caso de acera de 2.50 metros, el poste aje deberá ir obligatoriamente a cuarenta (40) centímetros de la línea de verja.

El lotificador está obligado a la instalación domiciliaria y de alumbrado público en forma subterránea se exceptúan los proyectos de interés social.

Artículo 93.- **CONSTRUCCIÓN DE CALLES**. El nivel, la subrasante, la capa-base superficie de rodadura, además de cuneta de drenaje y bordillos, se deberán construir de acuerdo con las especificaciones requeridas por el SANAA de acuerdo con todas las condiciones establecidas para la aprobación de los servicios de agua y drenajes.

El interesado deberá efectuar todas las demás obras complementarias que se requieran para evitar erosiones al terreno o perjuicios en las zonas colindantes.

Las calles pasarán a poder de la Municipalidad al momento de firmarse el Acta de Recepción de la totalidad de obra, debiendo entregar el propietario de la urbanización al momento de la firma del acta, una caución a favor de la Alcaldía Municipal del Distrito Central, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la obra, que garantice el mantenimiento de la misma por un período de tres (3) años.

Artículo 94.- **RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO EN LA CONSTRUCCIÓN DE CALLES.** El propietario está obligado a construir las vías de acceso y distribuidores locales que correspondan a su lotificación, de acuerdo a las normas de construcción de Metroplan.

La construcción de los distribuidores sectoriales y principales que atraviesan la propiedad a lotificar, estará a cargo de lotificador previo diseño vial establecido en estudio de impacto vial presentado el cual será validado por la Gerencia de Metroplan. El lotificador puede solicitar a la Municipalidad la construcción de los distribuidores sectoriales, en las mismas condiciones que las vías de acceso y respetando los perfiles ya aprobados, los gastos serán asumidos por el lotificador.

Si la red secundaria de la lotificación a realizarse no está conectada por lo menos a un distribuidor local que forma parte de la estructura vial urbana y que garantice su buena accesibilidad, dicho distribuidor será construido por el lotificador.

Artículo 95.- **SERVIDUMBRES**. Cuando la AMDC, SANAA, ENEE, HONDUTEL, o el Cuerpo de bomberos lo estime conveniente podrán, en la etapa de diseño, exigir el establecimiento de servidumbre para las instalaciones que sean necesarias, de conformidad con lo establecido en el Código Civil.

Artículo 96.- **TRASPASO DE AREAS.** El propietario de la lotificación traspasará en forma gratuita a la Municipalidad del Distrito Central, las áreas destinadas al equipamiento social.
Además, traspasará el área que se necesite para la circulación vehicular y peatonal, incluyendo aceras y bordillos y que corresponde a vías de intercomunicación y de circulación interna de acuerdo a las especificaciones viales.

Las áreas para equipamiento social no tendrá declives mayores del quince por ciento (16%). Aquellas áreas con mayores pendientes y fuera del porcentaje establecido, cuya utilización por el lotificador sea muy difícil, podrán ser recibidas por la A.M.D.C., siempre que el propietario las haya reforestado antes de entregarlas, sin embargo solo serán tomadas en cuenta como áreas de reforestación.

La Corporación Municipal del Distrito Central, no aprobará el proyecto final, mientras no se efectúe legalmente el traspaso de las áreas mencionadas en los párrafos anteriores.

Artículo 97.- CONCENTRACIÓN DE LAS AREAS TRASPASADAS. Las áreas destinadas a equipamiento social deberán ser traspasadas a la Municipalidad del Distrito Central, en forma tal, que pueden ser utilizadas para las obras de beneficio comunal a que deben ser destinadas, evitándose la distribución en forma dispersa, en lotes que no pueden ser utilizados para esas obras.

CAPÍTULO V
GARANTIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 98.- OBRAS A CARGO DEL LOTIFICADOR. Como norma general las obras de urbanización que corren a cargo del propietario urbanizador son:

a. Red de agua potable conectada a la matriz pública del SANAA, o pozos aprobados por esta misma institución;
b. Tendido de alcantarillado cloacal y pluvial conectadas a los colectores públicos;
c. Red de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público conectada a la línea de la ENEE.
d. Pavimentación y bordillos de calles;
e. Acera, nomenclatura y señalización, en caso de la nomenclatura y señalización serán establecidas en la autorización del proyecto como condiciones especiales que deberá cumplir;
f. Instalaciones recreativas (parques infantiles, canchas de foot-ball, basket ball, etc.);
g. Arborización.

En casos especiales sobre todo tratándose de desarrollos en gran escala, se autorizará o exigirá la dotación o construcción de fuentes propias de agua, generadores propios de energía y nuevas plantas de tratamiento a requerimiento específico del SANAA.

No se autorizará ninguna urbanización por etapas, en tanto no se presente un diseño que muestre la totalidad del proyecto, el cual deberá respetarse para la realización de las etapas siguientes.

Artículo 99.- CONVENIO CON LA MUNICIPALIDAD. El propietario de una urbanización debe formalizar con la AMDC, una garantía equivalente al cien por ciento (100%) del costo de la obra; que podrá ser en efectivo, hipotecaria, o mediante un bono con una compañía financiera o aseguradora, para garantizar la buena calidad de la obra.

CAPÍTULO VI
TRAMITACIÓN DE LICENCIA PARA URBANIZAR Y/O LOTIFICAR

Artículo 100.- ETAPAS. Todo proyecto de urbanización y/o lotificación deberá cubrir las etapas siguientes, en las cuales se deberá cumplir con los procesos y requisitos establecidos en las presentes normas:

a. Intención de urbanizar
b. Análisis del anteproyecto y,
c. Aprobación final de proyectos

Los informes sobre la “intención de urbanizar” sólo aplicarán a urbanizaciones con una superficie de terreno superior a diez hectáreas.

Artículo 101.- INSTANCIAS DE APROBACIÓN. Los informes sobre la “intención de urbanizar”, y serán emitidos por la Junta de Análisis Técnico, la cual establecerá los requerimientos de vialidad de dichos casos.

Los anteproyectos y proyectos de urbanización con una superficie de terreno de hasta diez hectáreas serán resueltos por la Gerencia de Metroplan.

Los anteproyectos y proyectos de urbanización con una superficie de terreno mayor a diez hectáreas serán resueltos por la Junta de Análisis Técnico.

SECCIÓN A. DEL ANTEPROYECTO

Artículo 102.- **INFORME DE METROPLAN**. El Departamento de Metroplan una vez analizado y discutido el legajo emitirá mediante informe, sus conclusiones y recomendaciones a más tardar treinta (30) días hábiles después de la presentación. Simultáneamente entregará al interesado los requisitos que debe llenar para la aprobación final.

Artículo 103.- **TIEMPO DE VALIDEZ.** El informe del anteproyecto tendrá validez por un periodo de un (1) año, dentro del cual deberá presentarse el PROYECTO FINAL. La falta de presentación de la documentación requerida para ese proyecto final, invalidará todo lo actuado. Si los interesados desearen continuar el trámite, deberán iniciarlo desde la presentación del anteproyecto. Dicho plazo podrá ser ampliado a solicitud de los interesados mediante un escrito en el que justifiquen su solicitud.

Artículo 104.- **ADVERTENCIA.** Se advierte a los propietarios y/o lotificadores, que la aprobación del anteproyecto no autoriza la venta de los lotes ni el inicio de las obras preliminares y civiles. La violación de esta disposición dará lugar a sanciones económicas, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios Vigente y la publicación de avisos por los medios de comunicación social.

SECCIÓN B. DEL PROYECTO FINAL

Artículo 105.- **INFORMES DEL SANAA Y ENEE.** Previo de su presentación a la Corporación Municipal, el conjunto de documentos mencionados en el artículo anterior, el proyecto deberá contar con los dictámenes o resoluciones favorables del SANAA y a la ENEE, con el fin de obtener un informe de la factibilidad de obtener servicios de agua, luz y alcantarillado. Dichos organismos proporcionarán las especificaciones y estándares requeridos para el proyecto, las cuales deberán cumplirse y reflejarse en los planos y memorias presentadas.

Artículo 106.- **MEMORIA**. Se presentarán adicionalmente a los requisitos exigidos en las presentes normas, cinco (5) copias de una Memoria que deberá contener lo siguiente:

a. Descripción de la lotificación indicando tamaño, medida de lotes, número, área total de lotificación, etc.
b. Costo de la lotificación y valor por metro cuadrado (m^2) para la venta.
c. Plan de trabajo para la ejecución de los servicios públicos, presupuestos y programación.
d. Plan de trabajo, presupuesto y programación para las obras de equipamiento social.

Como anexo a la Memoria, se deberá además, presentar las planillas de lote, con la nomenclatura y superficie de cada lote.

Artículo 107.- **PLANOS DE CONSTRUCCIÓN**. Además de los planos requeridos en las presentes normas, se presentarán los planos de construcción y memorias de cálculo para todas las obras civiles, de infraestructura y las obras a ejecutarse dentro del área para equipamiento social, aprobados por el SANAA, ENEE y de HONDUTEL con el dictamen o permiso correspondiente emitido por las instituciones indicadas.

Artículo 108.- **APROBACIÓN.** El interesado deberá además, presentar cinco (5) juegos de planos finales y planos de construcción, incluyendo el juego de planos originales, para que todos esos

documentos sean remitidos al Departamento de Metroplan, que emitirá por escrito, el dictamen técnico correspondiente previo a la emisión del Acuerdo de aprobación.

La Honorable Corporación Municipal del Distrito Central aprobará o improbará el proyecto final dentro de un término de treinta (30) días contados desde el siguiente a la fecha de recibo de los dictámenes técnicos del Departamento de Metroplan.

Una vez notificado el interesado del Acuerdo de Aprobación Final, entregará a la Tesorería Municipal los recibos de pago por concepto del permiso de urbanización, los valores establecidos en el Plan de Arbitrios vigente, como requisito para que la Secretaría Municipal le extienda la certificación de estilo.

Una vez emitido el permiso para urbanizar por la Corporación Municipal, el propietario y/o lotificador deberá presentar al Departamento de Catastro, copia del Plan de Mesura, otra del Plano de ubicación y otra del plano del lotificación para los efectos del control parcelario correspondientes.

Artículo 109.- **TIEMPO DE VALIDEZ**. El Acuerdo de Aprobación Final tendrá una validez de dos (2) años, a partir de la fecha de su aprobación. Si vencido dicho período no se hubiere iniciado ninguna obra, el interesado deberá presentar nueva solicitud.

Artículo 110.- **REGISTRO EN MAPA OFICIAL.** Una vez dada la aprobación final de la urbanización y/o lotificación, la Secretaría Municipal enviará al Departamento de Metroplan copia del Acuerdo de Aprobación, para que se incorpore en el Plano Oficial de la ciudad.

Artículo 111.- **RESTRICCIONES A LA URBANIZACIÓN Y/O LOTIFICACION**. La denegatoria debe emitirla Corporación mediante Acuerdo y la suspensión mientras se complementa lo faltante debería ser por medio de Secretaría Municipal.

El Departamento de Metroplan denegara, solicitudes de lotificación, en los siguientes casos:

a. Cuando el proyecto de lotificación no sea compatible con el uso del suelo señalado en las disposiciones contempladas en las presentes normas;
b. Cuando la urbanización o lotificación no cumpla con los requisitos y criterios de diseño establecidos en las presentes normas.
c. Cuando el proyecto presente resoluciones o dictámenes desfavorables o denegados por otras instituciones, los cuales sean solicitados como requisitos.
d. Cuando el proyecto no presente estudio de impacto vial y memoria indicando las obras necesarias exigidas en el estudio para minimizar el impacto.

Artículo 112.- **FIANZA DE CALIDAD DE OBRA**. Concluido un proyecto, en los casos en los que de acuerdo a lo contemplado en la presente norme se exija una Fianza de Garantía, esta deberá ser sustituida por una Fianza de Calidad de Obra equivalente al quince por ciento (15%) del presupuesto utilizado para la construcción de las obras viales y de infraestructura, garantía que tendrá vigencia desde el momento de la recepción de la obra y durante un período de tres (3) años.

En caso de desperfectos en la obra protegida por esa fianza, durante su período de vigencia, el valor de la misma servirá para cubrir los costos que ocasione la reparación.

Artículo 113.- **SUBDIVISIONES.** Las medidas mínimas para nueva sub-división, son las que se establecen las características de lotes mínimos en las diferentes zonas especificadas en las presentes normas.

TITULO III
EMISIÓN DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO I
LICENCIAS

Artículo 114.- LICENCIA DE OBRA. Previo a realizar una obra en un inmueble, su propietario deberá obtener de la Gerencia de Metroplan la respectiva licencia. En consecuencia, queda prohibido realizar obras en inmuebles cuando la licencia de obra no haya sido emitida, haya vencido, haya sido suspendida o haya sido cancelada.

Si la obra conlleva el fraccionamiento de un predio o predios deberán solicitarse la licencias de fraccionamiento, uso del suelo o los dictámenes que corresponda.

La emisión de la licencia de obra estará sujeta a que el uso del suelo al que estaría dedicado el inmueble sea autorizable según lo contemplado para el efecto en las presentes normas.

Artículo 115.- Se exceptúan de la obtención de licencias las modificaciones ligeras.

Se entenderán como modificaciones ligeras aquellos trabajos de carácter liviano como repellos y cernidos, arreglos al cielo raso, pintura, instalación de molduras o elementos decorativos y reparaciones en general, excavaciones para cisternas de viviendas individuales, siempre y cuando no modifiquen de hecho ninguno de los parámetros y otros aspectos normadas por las presentes normas ni alteren las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un inmueble o de su entorno.

Artículo 116.- CONDICIONES PARA LA EMISIÓN DE LA LICENCIA DE OBRA. Toda licencia de obra implica que el propietario del inmueble para el que se solicita la licencia, acepte los condicionantes específicos que la Municipalidad le exija. Los condicionantes podrán ser exigidos por tres razones:

a. Aquellos condicionantes exigidos para garantizar el cumplimiento de la ley, las presentes normas, otras normas municipales y regulaciones especiales.

b. Aquellos condicionantes exigidos para minimizar los impactos negativos a vecinos y transeúntes.

c. Aquellos condicionantes exigidos para garantizar que los daños que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a la vialidad y a otras infraestructuras o equipamientos comunitarios sean reparados por el propietario.

d. Aquellos condicionantes exigidos para minimizar los impactos negativos que el proyecto puede causar en la vialidad del sector en donde se desarrollará un proyecto.

Una norma complementaria emitida por la Corporación Municipal podrá regular en detalle lo respectivo a estas condiciones.

CAPITULO II
PROYECTOS DE USO DEL SUELO

Artículo 117.- LICENCIA DE CAMBIO USO DEL SUELO. Todo propietario u ocupante de inmuebles que desee realizar un cambio de uso del suelo, entendiendo como tal el cambio de las actividades que se desarrollen dentro de un inmueble toda vez que cambie de un tipo de uso o categoría a otro de los contenidos en las presentes normas, deberá previamente obtener licencia de cambio de uso de suelo y cumplir con lo establecido para el efecto en las presentes normas y demás normas que le sean aplicables, así como con las condiciones bajo las cuales se emitan las licencias de cambio uso del suelo.

Si el cambio de uso del suelo conlleva el fraccionamiento de un predio o la realización de una obra, deberán solicitarse las licencias de fraccionamiento o de obra que corresponda.

Artículo 118.- GESTIÓN DE LAS LICENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO. Las licencias de cambio uso de suelo se deberán obtener en Metroplan, cumpliendo con los requisitos que para el efecto establece las presentes normas y las disposiciones administrativas que determine dicha Gerencia.

Artículo 119.- ADECUACIÓN DE INMUEBLES PARA CAMBIOS. La emisión de la licencia de cambio de uso del suelo estará sujeta a la adecuación de la construcción o del inmueble existente a las actividades y establecimientos que se propongan.

Para tal efecto, Metroplan podrá requerir que las solicitudes de Dictámenes de Uso de Suelo, Anteproyectos, licencias de cambio de uso del suelo sean firmadas por profesionales de la arquitectura o la ingeniería y que éstos, presenten una certificación por medio de las cuales hacen constar que los inmuebles del caso cuentan con las características adecuadas para el uso propuesto, así como con las condiciones mínimas para garantizar la salud y la seguridad de sus ocupantes.

Metroplan podrá exigir que en los planos se indiquen las referencias a códigos, normas o tratados técnicos bibliográficas en los cuales se basa para determinar la adecuación de un inmueble para el uso o el establecimiento propuesto.

Artículo 120.- VIGENCIA DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO. La licencia de uso del suelo estará vigente hasta que se realice un cambio de uso del suelo, de acuerdo a lo que el presente capítulo define como tal.

Articulo 121.- SUPERVISIÓN DE USOS DEL SUELO. Metroplan ejercerá el monitoreo y supervisión constante en todo el territorio del Distrito Central a efecto de verificar que todos los usos del suelo en inmuebles correspondan a los usos del suelo autorizados y que se cumplen las regulaciones vigentes y con las condiciones bajo las cuales fueron emitidas las licencias de uso del suelo correspondientes.

CAPITULO III
REQUISITOS

Artículo 122.- FIRMAS RESPONSABLES. Todo formulario de solicitud deberá contar con las siguientes firmas que las respalden y acrediten las responsabilidades correspondientes:

a. Firma del o los Propietarios o Representante Legal de la entidad propietaria del inmueble, según sea el caso.

b. Firma del arrendatario, si tiene facultades para la realización del proyecto, según lo establezca el contrato respectivo.

c. Firma del Profesional Planificador en caso aplique.

d. Firma del Profesional Ejecutor en caso aplique.

e. Firma del Profesional responsable de las estructuras en caso aplique.

f. Firma del Profesional responsable de las instalaciones eléctricas en caso aplique.

Artículo 123.- REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMES, LICENCIAS O DICTÁMENES MUNICIPALES. Las solicitudes de licencias o dictámenes municipales deberán cumplir con los requisitos indicados en las tablas contenidas en este artículo, sin perjuicio de otros requisitos que puedan ser exigidos por otros entes o unidades municipales.

El cumplimiento de los requisitos antes descritos no exime de la obligación de que el solicitante cumpla con otros requisitos exigidos en otras leyes a través de instituciones ajenas a ésta Municipalidad.

Tabla No. 3
TABLA DE REQUISITOS
PARA ANTEPROYECTOS, VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

IDENTIFICACIÓN		ANTE PROYECTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIARES			
DESCRIPCIÓN		Cualquier tipo de proyecto	Vivienda Unifamiliar	Urbanizaciones	Lotificaciones	Condominio vertical	Condominio horizontal o mixto
REQUISITOS							
DOUCMENTOS	a) Formulario con información completa	x	x	x	x	x	x
	b) Copia de documento de identidad del propietario (si hubiera más de un propietario debe presentar copia de identidad de cada uno)	x	x	x	x	x	x
	c) Acta de nombramiento de Representante legal debidamente registrada	x	x	x	x	x	x
	d) Solvencia Municipal de (los) propietario (s) emitida en el año en curso	x	x	x	x	x	x
	e) Si el inmueble tiene condueños cada uno deberá firmar el formulario, los planos y adjuntar fotocopia de documento de identidad.		x	x	x	x	x
	f) Fotocopia de Escritura del inmueble, sellada por el Registro de la Propiedad, Promesa de venta autenticada o Constancia de legalización de tierras ante la A.M.D.C	x	x	x	x	x	x
	g) Fotocopia del recibo de pago del ultimo mes Impuesto de Bienes Inmuebles.		x	x	x	x	x
	h) Si el presupuesto de la obra es mayor de 300,000.00 LPS presentar Solvencia del Colegio Profesional (CAH, CICH) correspondiente de el (los) profesional(es) responsable(s). Así mismo deberá presentar presupuesto desglosado (firmado, sellado, timbrado), contrato de ejecución de la obra (firmado, timbrado y sellado), hoja de afiliación profesional y acta de compromiso (firmada, sellada y timbrada.		x	x	x	x	x
	i) Si la obra es mayor de 50,000.00 Lempiras en el renglón de instalaciones eléctricas el formulario y los planos de instalaciones eléctricas deberán estar firmados por un Ingeniero Eléctrico y deberá presentar fotocopia Solvencia del Colegio Profesional (CIMEQH) correspondiente de el (los) profesional(es) responsable(s).		x	x	x	x	x

	j) Si es arrendatario debe presentar Contrato de Arrendamiento, el cual deberá contener la autorización expresa del propietario del inmueble para realizar el trámite y las mejoras al inmueble que se solicitan mediante este formulario.		x	x	x	x	x
	k) Fotocopia del último pago recibo de pago al S.A.N.A.A.		x	x	x	x	x
	l) Constancia extendida por Catastro	x	x	x	x	x	x
	m) Constancias del S.A.N.A.A. y la ENNE			x	x	x	x
	n) (Opcional) Copia digital en CD en formato .cad, .cals ó .dxf.	x	x	x	x	x	x
	o) Presentar resoluciones de Anteproyecto.			x			
	p) Certificación del señor Registrador de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Francisco Morazán donde certifique las inscripciones de dominio y gravámenes de la propiedad.			x			
	q) 5 copias de memoria descriptiva.			x			
	r) Presentar planos de construcción y memorias de cálculo de las obras civiles, de infraestructura y las obras a realizar dentro del área para equipamiento social de acuerdo a las normas del SANAA, ENEE y HONDUTEL.			x			
	s) Presentar memoria con descripción de la lotificación, incluyendo tamaño, tipo y número de lotes y áreas aproximadas destinadas a cada uso.	x					
	PLANOS						
PLANOS A PRESENTAR	a) Plano de localización acotado, referenciado a una vía principal (según ejemplo adjunto)	x	x	x	x	x	x
	b) Plano de ubicación del polígono acotado, integrando las fincas que conforman el proyecto.	x	x	x	x	x	x
	c) Plano de planta de distribución con curvas de nivel.			x	x	x	x
	d) Plano de geometría de lotes con calles, áreas a ceder acotados, esta última cuando aplique (cuantificación de áreas: verde, deportiva escolar etc.)			x	x	x	x
	e) Plano de geometría de ejes y sus derechos de vía acotados.			x	x	x	x
	f) Plano que contengan plataformas con niveles y curvas de nivel (plantas y secciones)			x	x	x	x
	g) Planos de arquitectura, acabados.	x	x	x	x	x	x
	h) Planos de plantas acotadas.	x	x	x	x	x	x
	i) Planos de elevaciones y secciones.	x	x	x	x	x	x
	j) Planos de instalaciones eléctricas e hidráulicas.		x	x	x	x	x
	k) Planos de estructuras.		x	x	x	x	x
	l) Planos de instalaciones especiales (salidas de emergencia, distribución de extinguidores, rampas etc.)			x	x	x	x
	m) Presentar 6 copias del plano urbanístico, mostrando derechos de vías y líneas de construcción, dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelo.			x	x	x	x
	n) Copia de plano del terreno a urbanizar con sus límites y colindancias curvas de nivel a cada metro a escala 1:1000			x	x	x	x
	o) Presentar 6 copias del plano urbanístico, mostrando derechos de vías y líneas de construcción, dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelo.			x	x	x	x
	p) Planos de las áreas verdes y equipamiento social con los datos del levantamiento topográfico			x	x	x	x
	q) Secciones transversales y longitudinales mostrando pendientes revelaciones y perfiles de vías			x	x	x	x
	r) Planos revisados y aprobados por el SANAA de los siguientes diseños: agua potable, aguas negras, drenaje pluvial			x	x	x	x
	s) Tres planos de mesura de los terrenos debidamente aprobadas por un ingeniero colegiado	x					
	t) Tres copias del plano de ubicación a escala 1:20,000 como mínimo.	x					
	u) Tres copias de los bosquejos o anteproyectos de servicios públicos debidamente aprobados por el SANAA y la ENEE	x					
	v) Cinco copias Heliográficas del plano de lotificación diseñado sobre un levantamiento topográfico a escala 1:1,000 con curvas de nivel cada metro y con graficación de todo lo existente.	x					

REQUISITOS ADICIONALES	w) Carta de intención del SOPTRAVI si es gasolinera o el proyecto se encuentra sobre el Anillo Periférico o el Boulevard Fuerzas Armadas						
	x) Si se construye en el Hatillo, Picacho o zonas aledañas deberá presentar autorización del Depto. de Parques Nacionales, AMITIGRA, COHDEFOR y constancia de la Gerencia Ambiental Municipal.	x					
	y) Si la clave catastral del inmueble comienza con 01, 02, 06 sectores, deberá presentar autorización del IHAH.	x					
	z) Prueba que el proyecto cuenta con dictámenes finales del SANAA y ENEE concernidas y ha cumplido con su requerimiento, especificando el tipo de proyecto			x	x	x	x
	aa) Licencia ambiental según determinado por la Secretaría de Recursos Naturales incluyendo el contrato de Mitigación (oficinas de la AMDC, contiguo a los bomberos estadio nacional).	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
	bb) Póliza de seguro contra daños a terceros			x	x	x	x
	cc) En caso de utilizar el sistema de anclaje en el subsuelo, deberán presentar los requisitos exigidos por la Gerencia de Metroplan.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
	dd) Antecedentes de dominio			x	x	x	x
	ee) Constancia de liberación de gravamen (esta normado, como requisito de la solicitud final no del anteproyecto).			x	x	x	x
	ff) Licencia Ambiental otorgada por la Unidad de Gestión Ambiental de la AMDC.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
	gg) Constancia Bomberos			x	x	x	x
	hh) Resolución favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique

Tabla No. 4
TABLA DE REQUISITOS
PARA OBRAS COMPLEMENTARIAS Y NO RESIDENCIALES

IDENTIFICACIÓN		OBRAS COMPLEMENTARIAS				NO RESIDENCIALES			
	DESCRIPCIÓN / REQUISITOS	Demolición	Movimientos de Tierra y Excavaciones	Muro perimetral, muro de contención, cambio de techo, cambio de fachada, cisterna	Estructura Cimentada y Torres de Telefonía	Usos productivos	Usos comerciales y vivienda transitoria o comunitaria	Usos de Equipamiento	Usos de Servicios
DOUCMENTOS	a) Formulario con información completa	x	x	x	x	x	x	x	x
	b) Copia de documento de identidad del propietario (si hubiera más de un propietario debe presentar copia de identidad de cada uno)	x	x	x	x	x	x	x	x
	c) Acta de nombramiento de Representante legal debidamente registrada	x	x	x	x	x	x	x	x
	d) Solvencia Municipal de cada propietario emitida en el año en curso	x	x	x	x	x	x	x	x
	e) Si el inmueble tiene condueños cada uno deberá firmar el formulario, los planos y adjuntar fotocopia de documento de identidad.	x	x	x	x	x	x	x	x
	f) Fotocopia de Escritura del inmueble, sellada por el Registro de la Propiedad, Promesa de venta autenticada o Constancia de legalización de tierras ante la A.M.D.C	x	x	x	x	x	x	x	x
	g) Fotocopia del recibo de pago del ultimo mes Impuesto de Bienes Inmuebles.	x	x	x	x	x	x	x	x

	t) Si el presupuesto de la obra es mayor de 300,000.00 LPS presentar Solvencia del Colegio Profesional (CAH, CICH) correspondiente de el (los) profesional(es) responsable(s). Así mismo deberá presentar presupuesto desglosado (firmado, sellado, timbrado), contrato de ejecución de la obra (firmado, timbrado y sellado), hoja de afiliación profesional y acta de compromiso (firmada, sellada y timbrada.	x	x	x	x	x	x	x	x
	u) Si la obra es mayor de 50,000.00 Lempiras en el renglón de instalaciones eléctricas el formulario y los planos de instalaciones eléctricas deberán estar firmados por un Ingeniero Eléctrico y deberá presentar fotocopia Solvencia del Colegio Profesional (CIMEQH) correspondiente de el (los) profesional(es) responsable(s).	x	x	x	x	x	x	x	x
	h) Si es arrendatario debe presentar Contrato de Arrendamiento, el cual deberá contener la autorización expresa del propietario del inmueble para realizar el trámite y las mejoras al inmueble que se solicitan mediante este formulario.	x	x	x	x	x	x	x	x
	i) Fotocopia del último pago recibo de pago al S.A.N.A.A.	x	x	x	x	x	x	x	x
	j) Constancia extendida por Catastro	x	x	x	x	x	x	x	x
	k) Constancias del S.A.N.A.A. y la ENNE					x	x	x	x
	l) (Opcional) Copia digital en CD en formato .cad, .cals ó .dxf.	x	x	x	x	x	x	x	x
	PLANOS A PRESENTAR								
PLANOS A PRESENTAR	m) Plano de localización acotado, referenciado a una vía principal (según ejemplo adjunto)	x	x	x	x	x	x	x	x
	n) Plano de ubicación del polígono acotado, integrando las fincas que conforman el proyecto.	x	x	x	x	x	x	x	x
	o) Plano de planta de distribución con curvas de nivel.		x			x	x	x	x
	p) Plano de geometría de ejes y sus gabaritos respectivo acotado.							x	x
	q) Plano que contengan plataformas con niveles y curvas de nivel (plantas y secciones)		x						
	r) Planos de arquitectura, acabados.					x	x	x	x
	s) Planos de plantas acotadas.					x	x	x	x
	t) Planos de elevaciones y secciones.					x	x	x	x
	u) Planos de instalaciones eléctricas e hidráulicas.					x	x	x	x
	v) Planos de estructuras.					x	x	x	x
	w) Planos de instalaciones especiales (salidas de emergencia, distribución de extinguidores, rampas etc.)					x	x	x	x
	x) Secciones transversales y longitudinales mostrando pendientes nivelaciones y perfiles de vías		x						
	y) Planos revisados y aprobados por el SANAA de los siguientes diseños: agua potable, aguas negras, drenaje pluvial								
	z) Tres planos de mesura de los terrenos debidamente aprobadas por un ingeniero colegiado								
	aa) Tres copias del plano de ubicación a escala 1:20,000 como mínimo.								
	bb) Tres copias de los bosquejos o anteproyectos de servicios públicos debidamente aprobados por el SANAA y la ENEE								
REQUISITOS ADICIONALES	cc) Carta de intención del SOPTRAVI si es gasolinera o industria o esta sobre el Periférico o Blvd. Fuerzas Armadas					x			
	dd) Si se construye en el Hatillo, Picacho o zonas aledañas deberá presentar autorización del Depto. de Parques Nacionales, AMITIGRA, COHDEFOR y constancia de la Gerencia Ambiental Municipal.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
	ee) Si la clave catastral del inmueble comienza con01, 02, 06 sectores, deberá presentar autorización del IHAH.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique

ff)	Prueba que el proyecto cuenta con dictámenes finales del SANAA y ENEE concernidas y ha cumplido con su requerimiento, especificando el tipo de proyecto	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
gg)	Licencia ambiental según determinado por la Secretaría de Recursos Naturales incluyendo el contrato de Mitigación (oficinas de la AMDC, contiguo a los bomberos estadio nacional).	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
hh)	Póliza de seguro contra daños a terceros	**m²**	**m²**			**X**	**X**	**X**	**X**
ii)	En caso de utilizar el sistema de anclaje en el subsuelo, deberán presentar autorización de los propietarios de los inmuebles colindantes con firmas autenticadas identificando el inmueble con número de finca, folio, libro y la ubicación del mismo.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
jj)	Autorización ambiental otorgada por la Unidad de Gestión Ambiental de la AMDC.	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
kk)	Constancia Bomberos	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique
ll)	Resolución favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique	En caso aplique

Articulo 124.- PLANOS DE SITUACIÓN EXISTENTE. En el caso de proyectos de ampliación de obra la Gerencia de Metroplan podrá exigir la presentación de planos que reflejen la situación existente en el terreno previo a que se realice en el mismo cualquier obra. En el caso de proyectos que conlleven la realización de movimientos de tierra, excavaciones o rellenos será obligatoria la presentación de planos topográficos (curvas de nivel y los diferentes perfiles existentes del terreno) de la situación del sitio previamente a realizar las obras, así como de la propuesta de la modificación de la topografía, incluyendo los diseños de taludes, implementación de plataformas y otras obras de estabilización del terreno. Estos deberán presentar la información en una escala apropiada para su interpretación.

Artículo 125. - ESTÚDIOS DE SUELO. En los casos en que la Gerencia de Metroplan lo considere necesario, solicitará al interesado como parte de los requisitos previos para emitir la licencia, realizar un estudio de suelos avalado por un especialista en la materia (geólogo o ingeniero geotécnico), debiendo presentar los resultados obtenidos en el que indique la resistencia del suelo y que de acuerdo a la misma las estructuras propuestas garanticen la seguridad de los bienes y las personas que habitarán dicha edificación.

Artículo 126. - CÁLCULOS ESTRUCTURALES PARA OBRAS. De acuerdo a las características del proyecto, la Gerencia de Metroplan podrá exigir a los solicitantes los cálculos estructurales, los cuales deberán estar avalados por el profesional responsable del mismo.

Articulo 127.- POLIZA DE SEGUROS A FAVOR DE TERCEROS. Cuando la Gerencia de Metroplan lo considere necesario, adicionalmente, solicitará al propietario del inmueble en donde se ejecute la obra, lotificación, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, presentar póliza de seguro a favor de terceros, la cual deberá estar vigente durante todo el proceso de ejecución.

Artículo 128.- REQUISITOS ADICIONALES. La Gerencia de Metroplan podrá solicitar al interesado las autorizaciones, dictámenes u opiniones de dependencias municipales o instituciones, que corresponda o considere necesarias dependiendo de la naturaleza del proyecto o su funcionamiento futuro.

Artículo 129.- MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL. El impacto que sobre el tránsito o la infraestructura vial genere cualquier proyecto deberá ser minimizado por el propietario de los proyectos en cuestión, con base en los análisis y las recomendaciones que determinen los estudios que, para ese fin requiera Metroplan, cuyo costo deberá ser cubierto por el interesado.

Lo relativo a dichos estudios y los mecanismos de financiamiento de las obras y medidas de mitigación del impacto vial será regulado por un Acuerdo que para el efecto podrá emitir la Corporación Municipal.

Artículo 130.- SUPRESIÓN DE REQUISITOS. Cuando por las características del inmueble para la cual se solicita licencia, autorización o dictamen, se considere no sea necesario la presentación de algunos de los requisitos indicados en el presente Capítulo, la Gerencia de Metroplan a solicitud del propietario podrá eximir de los mismos, siempre y cuando establezca plenamente la justificación y esta quede documentada en el expediente respectivo.

TITULO IV
ZONIFICACIÓN GENERAL

CAPITULO I
CLASIFICACION DE ZONAS

Artículo 131.- ÁREAS URBANIZABLES. Son susceptibles de urbanización todas aquellas superficies ubicadas dentro de las áreas de expansión urbana cuya pendiente del terreno sea inferior a treinta por ciento, con excepción de las áreas de deslizamientos que hayan sido o sean identificadas por la Corporación Municipal.

Artículo 132.- ÁREAS NO URBANIZABLES. No se permitirá la urbanización de las áreas que se encuentren fuera de las áreas identificadas como de expansión urbana, así como tampoco de aquellas cuya pendiente del terreno sea superior al treinta por ciento, o que hayan sido o sean identificadas como áreas de deslizamientos por la Corporación Municipal.

Las áreas no urbanizables se declaran áreas de reforestación, salvo en aquellos casos en los que la Corporación Municipal o las autoridades competentes autoricen otros usos, de acuerdo con las leyes y normas municipales vigentes.

Artículo 133.- Para efectos la actualización de la zonificación en el Distrito Central se establece las siguientes zonas:

a) Zonas Distribuidoras, las cuales se dividen a su vez en zonas distribuidoras D-1, D-2 y D-3, aplicándoles a cada una de ellas las normas que contempladas en el presente Capítulo.

b) Zonas Residenciales, las cuales se dividen a su vez en zonas residenciales R-1, R-2 y R-3, aplicándoles a cada una de ellas las normas que contempladas en el presente Capítulo.

   A partir de la fecha de entrada en vigencia de las presentes normas, las áreas residenciales designadas como tales en el Reglamento Zonificación, Urbanización, Lotificación y Construcción vigente, serán designadas con las Zonas Residenciales que se

indican a continuación, aplicándoles los parámetros normativos contemplados en las presentes normas.

Tabla No. 5

Área Residencial	Zona Residencial
R-1	R-2
R-2	
R-3	R-3
R-4 R-5	D-3
R-6 R-7	

c) Zonas Especiales, las cuales se dividen a su vez en Conservación Ecológica (CE), Conservación Histórica (CH), Proyectos Culturales (PC) ,Conservación por Áreas de Riesgo (CAR). Las características y regulaciones particulares aplicables a cada una de estas áreas será desarrollada mediante una normativa específica que para el efecto podrá emitir la Corporación Municipal.

CAPÌTULO II
DE LA DESIGNACIÒN DE ZONAS EN EL DISTRITO CENTRAL

Artículo 134. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÒN DE ZONAS. Las distintas áreas del Distrito Central serán designadas con las zonas de descritas en el artículo anterior de conformidad con los siguientes criterios:

a) Criterios de designación de Zonas Distribuidoras. Las Zonas Distribuidoras que no figuren en el mapa actualizado de la zonificación serán aplicables a los inmuebles que colinden y tengan acceso por los siguientes ejes viales:

Eje Vial	Zonas Distribuidoras
Bulevar Los Próceres – La Paz Puente Guanacaste-conector con Anillo Perifèrico	D1
Bulevar Morazán Desde el paso a desnivel Avenida Juan Manuel Gálvez, hacia Colonia La Esperanza	D1
Avenida Juan Manuel Gálvez Desde el Bulevar Juan Pablo Segundo al Centro de Tegucigalpa	D1
Bulevar Suyapa Estadio Nacional – U.N.A.H.	D1
Bulevar San Juan Bosco **Hasta Bulevar La Hacienda** Banhcafé-Anillo Perifèrico	D1
Calle de la Salud	D1

Desde el Hospital Escuela hasta el Bulevar Kuwait	
Bulevar Juan Pablo Segundo Intersección Burger King, con calle hacia INJUPEMP-con Casa Presidencial- con Larach & Cia.	D1
Avenida Costa Rica Interconexión Bulevar San Juan Bosco-Bulevar Suyapa	D1
Bulevar Kuwait hacia Toyota y Bulevar Comunidad Económica Europea	D1
Bulevar Kuwait Colonia El Prado hacia Calle el Pedregal-La Vega	D1
Barrio La Bolsa a intersección con Calle de la Salud, Edificio de IHNFA	D1
Calle Pedregal (Paseo San José) Desde intersección Bulevar Comunidad Europea hasta conexión Bulevar Kuwait	D1
Bulevar La Hacienda	D1
Calle Principal El Trapiche (Paseo El Trapiche)	D1
Bulevar Centroamérica	D1
Bulevar Santa Fé	D1
Avenida República de Ecuador Interconexión Bulevar Los Próceres-Bulevar Morazán	D1
Calle Real de Las Minas	D3
Bulevar Fuerzas Armadas Extremo Nor-Oriente Colonia Carrizal No. 2 a Villa Nueva	D3
Anillo Periférico Del Extremo Norte hacia Valle de Ángeles	D3

En las Zonas Distribuidoras podrán autorizarse proyectos con usos del suelo habitacionales de conformidad con los parámetros de las Zonas Residenciales que se indican a continuación:

Zonas Distribuidoras	Zonas Residenciales
D1	R-1(De las presentes normas)
D2	R-2 (De las presentes normas)
D3	R-2 / R-3 (De las presentes normas)

b) Criterios de designación de las Zonas Residenciales. Las Zonas Residenciales serán aplicables a las distintas colonias y barrios del Distrito Central según se indica en el Anexo I de las presentes normas, el cual forma parte integral del mismo.

Las Zonas Especiales se identificarán y normarán de acuerdo con los reglamentos específicos que para el efecto podrá emitir la Corporación Municipal.

Las áreas que de conformidad con los criterios contemplados en el presente Artículo no les sea asignada una zona específica, podrán ser zonificadas individualmente por medio de Acuerdos que para el efecto emita la Corporación Municipal, ya sea como resultado de una solicitud de el o los propietarios de los predios correspondientes, o por iniciativa de la Corporación Municipal.

Para el efecto, corresponderá a la Junta de Análisis Técnico de Metroplan emitir opinión técnica consignando lo relativo a la factibilidad de modificar los límites de las áreas de expansión urbana, así como lo procedente en cuanto a la zona a asignar, con base en los criterios contemplados en las presentes normas.

CAPÌTULO III
PARÁMETROS NORMATIVOS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO CENTRAL

Artículo 135.- PARÁMETROS NORMATIVOS EN ZONAS DISTRIBUIDORAS Y EN LAS ZONAS RESIDENCIALES. A las Zonas Distribuidoras y a las Zonas Residenciales les aplicarán los parámetros normativos establecidos en la siguiente tabla:

Tabla No. 6
Tabla de Parámetros Normativos

	PARAMETROS NORMATIVOS					
	ZONAS DISTRIBUIDORAS			ZONAS RESIDENCIALES		
	D-1	D-2	D-3	R-1	R-2	R-3
FRENTE MINIMO DEL LOTE PARA VIVIENDA INDIVIDUAL	15.00 m²	15.00 m²	10.00 m²	15.00 m²	10.00 m²	3.00 m²
ÁREA MINIMA DEL LOTE PARA VIVIENDA INDIVIDUAL	400 m²	400 m²	200 m²	400 m²	200 m²	45 m²
FOS	1.0 hasta 16.00 m de altura	1.0 hasta 16.00 m de altura	1.0 hasta 8.00 m de altura	0.80	0.90	0.95
	0.7 desde 16.00 m de altura	0.7 desde 16.00 m de altura	0.7 desde 16.00 m de altura			
FOT	6.00	4.00	3.00	6.00	4.00	3.50

RETIROS	AL FRENTE	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 8.00 m de altura	5.0 m	3.0 m	0.0 m
		5.0 m desde 16.00 m de altura	5.0 m desde 16.00 m de altura	3.0 m desde 8.00 m de altura			
	LATERALES	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 8.00 m de altura	0.0 m hasta 8.00 m de altura	0.0 m	0.0 m
		5.0 m desde 16.00 m de altura	5.0 m desde 16.00 m de altura	3.0 m desde 8.00 m de altura	3.0 m desde 8.00 m de altura	0.0 m	0.0 m
	POSTERIORES	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 16.00 m de altura	0.0 m hasta 8.00 m de altura	3.00 m desde 8.00 m de altura	0.00 m	0.0 m
		5.0 m desde 16.00 m de altura	5.0 m desde 16.00 m de altura	3.0 m desde 8.00 m de altura			

Artículo 136. La autorización final en el número máximo de pisos para cada edificación sin importar su ubicación y zona específica está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Autorización de la cota de altura máxima por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

b) b) Presentación del Licencia ambiental según determinado por la Secretaría de Recursos Naturales.

c) Aprobación del Instituto Hondureño de Antropología e Historia, para proyectos localizados en Áreas Residenciales que formen parte del Centro Histórico o de los Conjuntos Históricos.

d) Que la edificación cuente con el número de estacionamientos requerido de acuerdo al uso y área, según las presentes normas.

e) Que el proyecto cumpla con el factor de ocupación total máximo exigido.

Artículo 137. ALTURAS MÁXIMAS. En las Zonas Residenciales las alturas de las edificaciones deberán ser menores o iguales a las indicadas en la tabla siguiente, sin perjuicio de las alturas máximas que establezca la Dirección General de Aeronáutica Civil.

Tabla No. 7
TABLA DE ALTURAS

R-1, R-2 y R-3 Multifamiliar				
Derecho de vía	Calle hasta 5.00m	Calle de 5.01m a 10.00m	Calle de 10.01m a 15.00m	Calle mayor a 15.01m
Altura máxima autorizable	14.00m	28.00m	35.00m	Mayor a 35.01m

La altura máxima establecida para una edificación a la que se refiere el presente artículo, será medida a partir de la cota de acera en el nivel superior o calle mas alta que colinden con el inmueble.

CAPITULO IV
DEL USO DEL SUELO EN LAS DISTINTAS ZONAS

Artículo 138.- Las normas que rigen el uso de las distintas áreas de uso del suelo representan las exigencias mínimas a cumplir y serán obligatorias en todos los casos. Las únicas excepciones a tales normas permisibles serán las contenidas en las presentes normas o en los regímenes especiales de áreas que se vayan elaborando, los que pasarán a formar parte de la Zonificación General, complementándola.

Artículo 139.- Los usos en las áreas del Distrito Central delimitadas pueden ser catalogados según su compatibilidad como:

a) Usos permitidos
b) Usos Tolerados
c) Usos no permitidos

Artículo 140.- USOS PERMITIDOS. Se consideran "Usos Permitidos" aquellos usos que, estando admitidos en las zonas del Distrito Central que se trate, cumplen con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar.

Artículo 141.- USOS TOLERADOS. Se consideran "Usos Tolerados" aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de las presentes normas, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:

a. No cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.

b. No se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en las zonas de que se trate.

c. No se autorizarán ampliaciones en usos tolerados, únicamente remodelaciones u obras de carácter ligero o bien obras que se realicen para cumplir con las medidas de mitigación establecidas en las presentes normas, siempre que se presente la autorización que ampare el uso en dicho inmueble, en caso de no tener una autorización previa se considera un uso instalado de forma ilegal y por lo tanto no se permitirá ningún tipo de modificación al inmueble.

Artículo 142.- USOS NO PERMITIDOS. Se consideran "Usos no Permitidos" aquellos usos no admitidos en las zonas que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por las presentes normas por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos no Permitidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por las presentes normas o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de las presentes normas.

Artículo 143. Exclusividad de usos habitacionales en Zonas Residenciales. Las colonias y barrios que hayan sido designados como Zonas Residenciales, ya sea R-1, R-2 ó R-3 podrán ser

designadas exclusivamente para usos habitacionales siempre que se mantengan los parámetros normativos relativos a construcción, según la clasificación de zona residencial que le corresponda.

Corresponderá a la Corporación Municipal designar individualmente a cada colonia o barrio en la que se no sean permitidos otros usos que no sean los usos habitacionales. Ello podrá ser por iniciativa de la Corporación Municipal o como resultado de una solicitud de la mayoría simple de los vecinos de la colonia o barrio en cuestión.

CAPITULO V

CLASIFICACION DE USOS DE SUELO

Articulo 144.- Los usos permitidos en las presentes normas se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos:

a) Habitacionales
b) Comerciales
c) De Equipamientos
d) De Servicios y,
e) Productivos.

Artículo 145.- LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS. Las Limitaciones y Requisitos específicos de los usos son los requisitos que se deben cumplir para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse, como consecuencia de sus características particulares.

La Gerencia de Metroplan establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en las presentes normas, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos.

Articulo 146.- Las limitaciones a la localización por ampliación son las limitaciones establecidas por las presentes normas las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Articulo 147.- Las limitaciones a la localización por incompatibilidad son las limitaciones establecidas por las presentes normas o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo cuya incompatibilidad, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes, deberán cumplir con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada uso en particular.

Artículo 148.- USO HABITACIONAL. El uso habitacional comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporal de personas, familias y/o grupo de personas. Dicho uso se subdivide en:

I. Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

II. Vivienda Multifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (desagües, gas, electricidad, etc.).

III. Vivienda Comunitaria: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

IV. Vivienda Transitoria: Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna como:

f) **Hoteles:** Establecimientos destinado al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, etc.

g) **Moteles:** Establecimientos destinado al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional definidas en las presentes normas.

h) **Hoteles por horas:** Establecimientos destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

Artículo 149.- CLASIFICACION DE USO COMERCIAL. Este comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales como:

a) **Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados**: Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

b) **Comercios minoristas en general:** Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).

c) **Comercios mayoristas en general:** Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

Artículo 150.- CLASIFICACION DE USO DE EQUIPAMIENTO. El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación como:

I) Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de

superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas como:

a) Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

b) Educación Básica: Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Discapacitados).

c) Educación Complementaria: Incluye Educación Polimodal, Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.).

d) Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

e) Establecimientos de Enseñanza e Investigación en grandes predios: Comprende cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios mayores a 10.000 m². de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

II) Equipamientos de salud: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales como:

a) Sin internación de pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

b) De mediana escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

c) De gran escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

d) Equipos móviles: Comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

III) Atención de animales: Incluye consultorios veterinarios para animales, guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

IV) Social y Deportivo: Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

V) Cultural: Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

VI) Equipamiento cultural con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.

VII) Religioso: Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Artículo 151.- CLASIFICACION DEL USO DE SERVICIOS. El uso Servicios comprende el conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas tales como:

I) Básicos y Generales: Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como librerías, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, pulperías, panaderías, farmacias, heladerías, centro de copiado, servicios de Internet y computo (sin venta de comidas o bebidas), reparación de calzado y ropa.

II) Higiene y arreglo personal: Todo lo referente a los comercios dedicados a la prestación de servicios que tengan que ver con el aseo, cuidado, limpieza y/o arreglo de personas, dentro de los cuales están las Salas de Belleza, Saunas, Sala de Masaje, Peluquerías, etc.

II) Centrales: Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales y otras similares.

III) Recreativos: Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

IV) Servicios Recreativos con actividades incómodas: Incluye discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos, billares.

V) Entretenimiento para adultos: Incluye night clubs, barra shows, establecimientos con servicios, venta y/o exhibición de artículos relacionados al comercio sexual.

VI) Fúnebres: Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas de velatorios, cementerios y actividades relacionadas.

VII) Seguridad: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes de forma privada o pública.

VIII) Servicios del automotor y Talleres Mecánicos: Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

IX) Parqueos: incluye todo aquel destinado para la permanencia de vehículos en el cual no se le de ningún tipo de mantenimiento y/o servicio a los mismos.

X) Transporte y Comunicación: Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos, tales como estaciones ferroviarias, terminales de transporte, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras (teléfono, satelitales, televisión, radio), estructuras cimentadas.

XI) Servicios Industriales: Uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

XII) Infraestructuras urbanas: Uso de servicios que constituyen la infraestructura de una ciudad e incluye estaciones y plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), planta de tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones de policía, estaciones de bomberos y otras similares.

Artículo 152. CLASIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO. Comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales tales como:

I) Industrial: Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades de almacenamiento de productos.
Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y otras similares.

La clasificación por categorías, serán las siguientes:

a) Inofensivo: aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo, tales como Industrias artesanal, talleres, dulces y confites, ropa.

b) Molesto: aquel cuyo proceso de tratamientos de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, pueden ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquellos que puedan atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche, tales como Industria con cierto grado de residuos, o malos olores; talleres de carpintería con equipo grande, talleres de ensamblaje de vehículos o fabricación de acero, corte de piedra todos los talleres con generación de tráfico y tabaco. Industrias Generales, fábricas de muebles, transformación de madera, fabricas, conservas transformación de productos naturales, industriales limpias, talleres de automotores, fábricas de ropa, dulces, laboratorios, comidas enlatadas, convertidora de papel.

c) Insalubre o contaminante: el que por destinación o por las operaciones o procesos que en ellos se practican o por los elementos que se acopian, dan lugar a consecuencias tales como vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudican directa o indirectamente la salud humana y ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, u otros, tales como Gravas y arenas a base de trituración, todas las nocivas de humos, malos olores y desechos: empacadora de carne y pescado: productos químicos concentrados animales; aserraderos, tratamiento de madera, refinamiento de metales y similares.

d) Peligroso: el que por el alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales o acopio de los mismos, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud o la

propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio, tales como productos químicos, cohetes, explosivos, gasolina y derivados del petróleo almacenamiento de productos químicos, etc. Gases industriales y otras similares, Productos químicos no volátiles, productos biológicos y drogas; pinturas barnices, etc. Destilería; productos químicos de madera, fundidores, talleres de soldaduras.

e) Industrias Agropecuarias: Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias diferenciadas así:

i. Agropecuario Intensivo: Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 4 Ha. incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos.

ii. Agropecuario Extensivo: Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 Ha. Incluye producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

ii. Industrias Extractivas: Comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, en parcelas no menores a 1 hectárea.

II) Bodegas: Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia, categorizados de la siguiente manera:

a. Bodegas categoría A:
Locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 100 m². Con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público. No generen ningún tipo de perturbación.

b. Bodegas Categoría B:
Locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

c. Bodegas Categoría C:
Locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 2.500 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

d. Bodegas Categoría D:
Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.500 m². y no supera los 5.000 m². Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

e. Bodegas Categoría E:
Admite el almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Articulo 153.- DELIMITACIÓN DE RANGOS DE CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO. Se establecen rangos para la clasificación de los diferentes usos contemplados como Comerciales, Equipamientos y Servicios tomando en cuenta el impacto que estos pueden ocasionar en las áreas donde estos funcionen. Estos rangos están dados de la siguiente manera:

Categoría A. Se incluyen establecimientos de hasta 30.00 m² de área útil. Pudiéndose disponer del área en diferentes formas geométricas.

Categoría B: Se incluyen establecimientos de hasta 300.00 m² de área útil. Pudiéndose disponer del área en diferentes formas geométricas.

Categoría C: Se incluyen establecimientos de hasta 1,000.00 m² de área útil. Pudiéndose disponer del área en diferentes formas geométricas.

Categoría D: Se incluyen establecimientos de hasta 5,000.00 m² de área útil. Pudiéndose disponer del área en diferentes formas geométricas.

Categoría E: Esta categoría se establecimientos mayores a 5,000.00 m² de área útil. Pudiéndose disponer del área en diferentes formas geométricas.

Quedan fuera de la presente clasificación de rangos todos los usos considerados como productivos (bodegas e industria) ya que los mismos tienen su propia clasificación.

Articulo 154.- CALCULO DE ÁREAS PARA SU CLASIFICACIÓN. La clasificación por metros cuadrados de los diferentes usos se hará por medio del cálculo del área considerada como útil que componga el proyecto. Se entenderá como "Área Útil" a la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas:

a. Áreas de circulación o pasillos peatonales, plazas de aparcamiento, carriles vehiculares, áreas de carga y descarga, gradas, rampas, elevadores, etc.

b. Áreas de servicio como guardianías, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores a cuatro metros cuadrados (4 m²).

c. Áreas libres de construcción, como jardines, patios, espacios baldíos, etc. Siempre y cuando no estén o vayan a estar aprovechados según su uso (eventos especiales, arrendamiento de kioscos o similares).

d. Áreas verdes y deportivas de centros educativos, siempre y cuando estos no vayan a ser utilizados para actividades ajenas a las del establecimiento educativo.

Articulo 155.- Todos las edificaciones sin importar el uso que por sus características sean tipificadas como categoría C, D y E deberán presentar estudios de impacto vial, en el cual se determinen los impactos que ocasionará el establecimiento en el sector en el que se desarrollará y una descripción de las obras necesarias para minimizar estos impactos, adjunto al estudio se solicitará una escritura pública en la cual el propietario se compromete a realizar las mejoras indicadas en los estudios presentados.

Articulo 156.- Las obras necesarias que se establezcan en el estudio realizado, deberán ser realizadas por el propietario del inmueble y figurarán en el permiso otorgado como condiciones especiales que deben cumplirse.

CAPITULO VI
DE LA APLICACIÒN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS DISTINTAS ZONAS

Artículo 157.- USOS DE SUELO EN ÁREAS DECLARADAS COMO RESIDENCIAL. (R-1, R-2 y R-3): la tolerancia a determinados usos de suelo de las áreas residenciales estará basada en la siguiente tabla:

Tabla No. 8
DESCRIPCION DE USOS EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES

Descripción	R-1, R-2, R-3	Restricciones
Hoteles y Hospedaje	No Permitido	
Comercio Minorista Comida	No Permitido	
Comercio Minorista	No Permitido	
Comercio Mayorista	No Permitido	
Comercio Mayorista o Minorista Incomodo	No Permitido	
Enseñanza	Hasta Categoría B	HASTA PREPRIMARIA
Equipamiento de salud	No Permitido	
Atención Animales	No Permitido	
Equipamiento de social y Deportivo	No Permitido	
Equipamiento social y deportivo incomodo/peligroso	No Permitido	
Cultural	No Permitido	
Cultural Actividades Incomodas	No Permitido	
Religioso	No Permitido	
Servicios Básicos y Generales	Hasta Categoría A	
Servicios Centrales (Servicios Bancarios, oficinas, etc)	No Permitido	
Recreativos	No Permitido	
Recreativos actividades Incomodas	No Permitido	
Fúnebres	No Permitido	
Seguridad	No Permitido	
Servicios automotor	No Permitido	
Parqueos	No Permitido	
Estaciones Servicio (gas, gasolineras)	No Permitido	
Transporte y comunicación	No Permitido	
Transporte actividades Incomodas	No Permitido	
Bodegas y Depósitos /mayoristas - minoristas hasta 300 m²	No Permitido	
Bodegas/Depósitos existencia de explosivos y contaminantes	No Permitido	
Infraestructuras Urbanas	No Permitido	
Industriales sin riesgo	No Permitido	
Industria Extracción	No Permitido	
Higiene y arreglo personal	Hasta Categoría B	

Artículo 158.- CUADRO DE USO DE SUELO PARA ZONAS DISTRIBUIDORAS.
Comprende los usos de suelo compatibles con las áreas distribuidoras.

DESCRIPCIÓN DE USOS EN LAS ÁREAS DISTRIBUIDORAS
Tabla No. 9

Descripción	D-1	D-2	Restricciones	D-3	Restricciones
Vivienda Unifamiliar	E	E		E	
Vivienda Multifamiliar	E	E		E	
Hoteles y Hospedaje	E	E		Hasta Categoría D	
Comercio Minorista Comida	E	Hasta Categoría D		Hasta Categoría C	
Comercio Minorista	E	Hasta Categoría D		Hasta Categoría C	
Comercio Mayorista	E	Hasta Categoría D		No Permitido	
Comercio Mayorista o Minorista Incomodo	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Enseñanza	E	E		Hasta Categoría D	
Equipamiento de salud	E	E		Hasta Categoría D	
Atención Animales	E	Hasta Categoría D		Hasta Categoría C	

Equipamiento social y Deportivo	E	E		E	
Equipamiento social y deportivo incomodo/peligroso	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Cultural	E	E		Hasta Categoría D	
Cultural Actividades Incomodas	No Permitido	No Permitido		Hasta Categoría C	
Religioso	E	E		Hasta Categoría B	
Servicios Básicos y Generales	E	E		Hasta Categoría C	
Servicios Centrales	E	E		Hasta Categoría D	
Recreativos	E	E		Hasta Categoría D	
Recreativos actividades Incomodas	E	E	Entretenimiento Para Adultos	Hasta Categoría C	Entretenimiento para adultos
Fúnebres	Hasta Categoría C	Hasta Categoría B		No Permitido	
Seguridad	E	E		Hasta Categoría C	
Servicios automotor	E	E		No Permitido	
Parqueos	E	E		Hasta Categoría D	
Estaciones Servicio (gas, gasolineras)	E	E		No Permitido	
Transporte y comunicación	E	E		No Permitido	
Transporte actividades Incomodas	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Bodegas y Depósitos	Hasta Categoría C	Hasta Categoría B		No Permitido	
Bodegas/Depósitos existencia de explosivos y contaminantes	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Infraestructuras Urbanas	E	E		Hasta Categoría A	
Industriales sin riesgo	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Industria Extracción	No Permitido	No Permitido		No Permitido	
Higiene y arreglo personal	E	E		Hasta Categoría C	

CAPÍTULO VII
MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Artículo 159.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN. Todo proyecto de construcción nueva, ampliación remodelación de usos permitidos y tolerados dentro del distrito central deberán presentar como parte de los requisitos para la autorización una memoria descriptiva firmada por el propietario de las medidas de mitigación que se proponen en el establecimiento para minimizar los impactos negativos que el mismo pueda genera como consecuencia de las actividades que se realizarán. La memoria descriptiva debe ser firmada por un profesional especializado en la rama que se requiera o como mínimo por un arquitecto o ingeniero civil.

Artículo 160.- Deben presentar la memoria descriptiva indicada en el artículo anterior, los establecimientos en los cuales se generen hacia el exterior del predio donde se ubiquen los siguientes impactos: Ruido, vibraciones, olores molestos, manejo de desechos tóxicos, desechos sólidos o líquidos, humo y/o emisiones de gases, tráfico, aglomeración de personas. Así mismo la Gerencia de Metroplan podrá indicar actividades adicionales que requieran medidas de mitigación.

Artículo 161.- RUIDO. Todos los establecimientos o comercios que utilice aparatos reproductores de la voz y el sonido o produzcan cualquier tipo de sonido, ruido, vibraciones o trepidación durante sus operaciones; deberán asegurarse de que esto no sea transmitido al exterior o hacia ningún punto de sus colindancias ya que se trate de propiedad vecina o de la vía pública.

Artículo 162.- CONTROL DE RUIDO Y AUDICIÓN. Los locales según sus condiciones acústicas, se clasificarán en los siguientes grupos:

1. Locales que por su naturaleza deben ser totalmente aislados de las ondas sonoras exteriores y en los cuales los sonidos interiores deben extinguirse dentro de las salas en que son producidos: estudios de grabación de películas cinematográficas o de discos, salas de transmisión de radiotelefonía, salas de hospitales, de estudios de música, de escuelas, bibliotecas y audición de alta calidad.

2. Locales parcialmente aislados que pueden recibir ondas sonoras del exterior, pero en los cuales interesa que esta recepción sea limitada de modo que no tome forma inteligible, capaz de provocar desviaciones de la atención: hoteles, departamentos, casas habitación, Locales destinados al culto, oficinas profesionales o comerciales y las otras salas de audición no comprendidas en la categoría anterior.

3. Locales sin exigencias acústicas en que es indiferente que se propaguen ondas sonoras en uno u otro sentido, tales como estadios, mercados.

4. Locales ruidosos, en que el nivel sonoro interior es superior al del exterior y que, por lo tanto, deben ser tratados en forma recíproca a los de los dos primeros grupos, tales como fábricas, centrales o subestaciones eléctricas, imprentas, discotecas, bares y restaurantes.

Artículo 163.- Los locales incluidos en el primer grupo en su totalidad que se construyan, amplíen o modifiquen, deberán someterse a las exigencias establecidas por la Gerencia de Metroplan sobre condiciones acústicas.

Los edificios del cuarto grupo no podrán construirse a distancias menores de 100.00m de los edificios del grupo uno, toda vez el uso sea permitido en la zona en la que se desarrolla.

Artículo 164.- En los locales indicados en los grupos 1 y 4 el Profesional planificador de Obra debe presentar una Memoria Descriptiva que incluya los estudios y análisis correspondientes que justifiquen las medidas que se adopten para garantizar el cumplimiento de las siguientes disposiciones:
a. Los equipos de bombeo, de generación y de transformación eléctrica y la maquinaria en general, que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, medida a 0.50 m en el exterior del predio, deben estar aislados en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora a dicho valor;
b. Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles deben estar aislados acústicamente. El sistema constructivo y el aislamiento debe ser capaz de reducir la intensidad sonora, por los menos a dicho valor, medido a siete metros en cualquier dirección fuera de los linderos del predio del establecimiento y
c. En los locales destinados a auditorios, espectáculos, actos de culto y en general centros de reunión de más de 500 personas en las que la actividad fundamental sea auditiva, se presentará un estudio que indique las consideraciones de diseño que garanticen la condición de audición adecuada para todos los usuarios.

Artículo 165.- VIBRACIONES. Será necesario minimizar al máximo las vibraciones producidas por diversos elementos a través de soluciones acústicas, estructurales o según requiera el caso especifico. El profesional a cargo del proyecto deberá realizar los estudios necesarios a manera de establecer si son factibles o no las medidas de mitigación propuestas.

Artículo 166.- OLORES. Las actividades que produzcan olores incómodos deberán estar ubicadas en los sectores que defina Metroplan: preferentemente fuera de cualquier área residencial. Así mismo será necesario controlar la emisión de olores a través del tratamiento con maquinaria especial o bien con alternativas factibles. El profesional a cargo del proyecto deberá realizar los estudios necesarios a manera de establecer si son factibles o no las medidas de mitigación propuestas.

Artículo 167.- TÓXICOS. Las actividades en las que se manejen materias tóxicas deberán realizarse en las áreas que la Gerencia de Metroplan considere específicamente como industriales

o como áreas que no perjudican a la población en general. Las medidas de mitigación deberán basarse según lo establezca las leyes ambientales.

Artículo 168.- DESECHOS. Deberá llevar un manejo adecuado a través del uso de contenedores o tratamientos especiales para desechos sólidos. Se deberá consultar con las Leyes ambientales y de igual forma evaluar la propuesta.

Artículo 169.- HUMO Y EMISIONES DE GASES. Se deberá llevar un control y mantenimiento de los sistemas de transformación de gases y emisiones. Así mismo será necesario darle el mantenimiento adecuado a las maquinarias que lo requieran, para la transformación de gases.
Se debe evitar la generación de gases contaminantes y cumplir con lo establecido en las Leyes Ambientales.

Artículo 170.- ESTACIONAMIENTOS. Minimizar los impactos negativos que estos generan a través del cumplimiento de lo contemplado en las presentes normas referente a normas Específicas para el diseño disposiciones de Estacionamientos.

Artículo 171.- AGLOMERACION DE PERSONAS. Será necesario realizar plazas, áreas peatonales, aceras, espacio necesario según la capacidad que requiera el proyecto. Así mismo el proyecto deberá contener los servicios básico y los requerimientos espaciales necesarios que demande el proyecto.

TITULO V
NORMAS DE DISEÑO

CAPITULO I
NORMAS MINIMAS DE DISEÑO GENERALES

Articulo 172.- CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA. Los caños de ventilación de las tuberías domiciliares o cualquier otro conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco pueden ser visibles terminaciones desde la vía pública.
Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos, además no podrán sobresalir de la línea de edificación.

Articulo 173.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y SU RELACIÓN CON EL ESPACIO VIAL. Todos los elementos constructivos de una edificación deberán ser construidos dentro del predio de que se trate, delimitado por las alineaciones municipales, los mojones y linderos del predio y por el ochavo trazado con base en lo establecido en las presente normas, salvo las marquesinas, cenefas, molduras y balcones siempre que cumplan con las medidas y características contempladas en el presente capitulo.

Artículo 174.- PROHIBICIÓN DE USO DEL ESPACIO VIAL Y DE LA VÍA PÚBLICA PARA EL EXPENDIO DE PRODUCTOS O SERVICIOS. Las edificaciones destinadas a la venta de productos y servicios y al expendio de comidas y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, no podrán realizar actividades de preparación o despacho de productos y servicios en la vía pública o hacia ésta por medio de aberturas o ventanillas, por lo que deberá contar con un espacio para dichas actividades dentro del área útil del local, incluyendo el área de espera de los usuarios. Asimismo es prohibido ocupar la vía pública con elementos tales como cercos, macetones, bolardos y otros similares.

Artículo 175.- OCHAVOS. Las edificaciones de esquina deberán dejar un ochavo libre en todos los pisos de la edificación, el que no podrá ser menor de tres metros (3.00 m) de radio o dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) de longitud a cuarenta y cinco grados (45º). No se permitirá acceso de vehículos o peatones en los ochavos.

Articulo 176.- Se entenderá como Marquesina a un paso techado, cubierta, alero o voladizo que se coloca frente a la entrada y/o fachada de una edificación para la protección de la intemperie, los términos voladizo, marquesina, alero se refieren al mismo elemento constructivo, el cual no podrá tener cerramientos, puertas o barandas para acceder a el desde el interior del inmueble.

Artículo 177. MARQUESINAS. Se permiten marquesinas con máximo de un metro cincuenta (1.50 m) cuando la acera sea mayor de dos cincuenta metros (2.50 m) con aceras menores se tendrá que dejar cincuenta centímetros mínimos (0.50 m) libre entre la línea limite de bordillo y el extremo de la marquesina. En ningún caso podrán tener apoyos o cerramientos verticales. En ningún caso se permitirá que las marquesinas o cualquier tipo de alero viertan sus aguas sobre la acera o vía pública. Su altura mínima será de tres metros (3.00m) a partir del nivel de la banqueta. Las superficies de marquesinas no cuentan como parte del factor de ocupación de suelo cuando se ubiquen fuera de los límites de la propiedad no admitiéndose columnas de ningún tipo para su sostén, no será permitido tener acceso a las marquesinas desde el interior de los inmuebles si estas se encuentran fuera de los límites de la propiedad aunque cumplan con las medidas indicadas en el presente artículo.

Artículo 178.- BALCONES. Se entenderá como Balcón al espacio abierto al exterior desde el suelo de un ambiente, con baranda o muro de protección. Este puede está ubicado en propiedad privada (dentro del Inmueble) o sobre el espacio vial (fuera del límite del inmueble) y podrán tener o no acceso desde el interior del inmueble.

Artículo 179.- Se permitirán balcones con un máximo de noventa centímetros (0.90 m.) extendido fuera de los límites de la propiedad, con una altura de instalación igual o mayor a tres metros (≥3.00 m) sobre el nivel de banqueta. Estas superficies no cuentan como parte del factor de ocupación de suelo (FOS) cuando se ubiquen fuera de los límites de la propiedad.

Para las Áreas Residenciales de alta densidad (RA) la construcción de balcones está condicionada a lo siguiente: únicamente se permitirá un sesenta por ciento (60%) con respecto a la longitud total de la fachada por nivel, este porcentaje podrá ser distribuido de la forma en que el constructor lo prefiera. No se permitirá balcones que ocupen el 100% con respecto a la longitud total de la fachada por nivel.

Articulo 180.- La construcción de marquesinas o balcones será autorizada únicamente por Metroplan, siempre que no se afecten las condiciones del patrimonio forestal y/o cuando exista alguna peligrosidad como cables de alumbrado eléctrico, el que prevalecerá, en todos los casos, a la instalación de las mismas.

Si el crecimiento de un árbol se viera entorpecido por una marquesina o balcón construido sin planos aprobados, la misma deberá ser adecuada dentro de los ciento ochenta (180) días corridos, desde la puesta en vigencia de este Acuerdo.

Articulo 181.- Si frente al predio en que se instalará la marquesina o balcón, hay instalaciones para el servicio público, la misma deberá adecuarse a lo siguiente: frente a columnas de alumbrado, postes telefónicos o e electricidad, columnas de señalización de tránsito u otro tipo de columna o poste, con destino similar, el borde más saliente se mantendrá a dos metro (2.00 m) del eje del poste o columna, en toda su circunferencia, medido sobre nivel de acera, en toda su altura, de no poder adecuarse a lo antes indicado no se autorizará el permiso de construcción.

Frente a refugios peatonales (paradas de buses), kioscos o puestos de posición y venta, la marquesina o balcón deberá instalarse dejando una luz de un metro (1m.) entre la parte más alta del techo de los mismos y la parte más baja de la marquesina.

Articulo 182.- El propietario se comprometerá en el expediente de permiso de construcción, a reformar la marquesina o balcón a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso de que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Articulo 183.- Las marquesinas o balcones deberán mantenerse en perfecto estado de pintura, higiene y conservación, por cuenta de los propietarios donde estuviera adosada o del propietario del inmueble.

Recibirán un adecuado mantenimiento los sostenes y ménsulas que sean afectados por la acción del tiempo y de las condiciones climáticas.

Artículo 184.- CENEFAS Y MOLDURAS. Se permitirán siempre que no se extiendan sobre el espacio vial más allá de veinticinco centímetros (≤0.25 m). Las superficies de voladizos no cuentan como parte del factor de ocupación de suelo (FOS) cuando se ubiquen en el espacio vial.

Articulo 185.- La baranda exterior del balcón tendrá una altura no menor de un metro (1.00 m) ni mayor de un metro con veinte centímetros (1.20 m) medidos desde el nivel de piso terminado; sus caladuras, los espacios entre hierros, balaústres u otro elementos constructivos resguardarán de todo peligro; podrá construirse antepecho de albañilería con las alturas indicadas en este articulo.

Artículo 186.- TOLDOS EN LA FACHADA PRINCIPAL. En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos fijos y rebatibles hacia la línea municipal, en los condominios horizontales se deberá contar con la autorización del consorcio previo a su colocación cualquier parte de su estructura debe distar más de 0.15m del muro medianero o límite de la propiedad a una altura no menos de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) del nivel de la acera. El toldo puede tener faldones cuyo borde inferior no estará más abajo que dos metros (2.00 m) medidos desde la acera. El toldo desde el límite de la propiedad puede alcanzar hasta dos metros (2.00 m) toda vez la acera no sea menor de 3.00 en cuyo caso los toldos no podrán ocupar más del 50% de la acera. Los toldos ubicados en calles peatonizadas adoptan iguales características, sin columnas para su sostén.

En áreas declaradas como exclusivamente residenciales o residenciales de baja densidad no se autorizarán la colocación de toldos en la vía pública.

Artículo 187.- TOLDOS. Los toldos se asimilarán al tratamiento dado a Marquesinas en los artículos precedentes.

Artículo 188.- CUBIERTA DE TOLDOS. El material de cobertura de los toldos deberá ser de impermeable con tratamiento ignífugo, de fibra de vidrio translúcido o de aluminio adonizado plegadizo o rebatible. No se permitirá el uso de chapa de zinc, hierro acanalado, fibrocemento, maderas o de materiales de fácil combustión.

Artículo 189.- DIVISIÓN DE PATIOS CON CERCOS. Un patio de cualquier categoría puede ser dividido por cercos interiores, siempre que entre paramentos próximos quede un espacio no inferior a un metro con treinta centímetros (1.30 m).

Artículo 190.- ACCESO A PATIOS. Todo patio contará, por lo menos, con un acceso practicable para su limpieza.

Artículo 191.- PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS. En las áreas libres o patios que den como resultado del FOS indicado en este Acuerdo, sólo se permitirá para techarlos los toldos de tela y los metálicos (a nivel de estructura) o de materiales plásticos rebatibles y/o plegables. Un toldo siempre debe conservar su carácter de móvil ya sea en su totalidad o en sus partes integrantes; en virtud de ello los toldos que cumplen esos requisitos son aquellos totalmente plegables y los que si bien poseen un armazón fijo, sus aletas son movibles, con giro no menor de 90º respecto a su posición de cierre. Los toldos de tela llevarán tratamiento ignífugo en su superior.

Artículo 192.- PUERTAS. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deben tener una altura mínima de 2.10 m y una anchura libre que cumpla con la medida de 0.60 m por cada 100 usuarios o fracción pero sin reducir las dimensiones mínimas que se indica en las presentes normas para cada tipo de edificación.

Artículo 193.- Locales frente a vía pública. Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en primer nivel con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas y algún punto del local diste más de veinticinco metros (25.00 m) de la salida, tendrá por lo menos dos (2) medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida General o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio, éste segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en las tablas según uso y anchos de ingreso o egreso, la puerta abrirá hacia el exterior del local afectado.

Artículo 194.- SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANO. En todo edificio con "superficie de piso" mayor que mil metros cuadrados (1000 m²) por piso, excluyendo el piso bajo, tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos (2) salidas exigidas. Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya "superficie de piso" exceda de 600m² excluyendo el piso bajo, tendrán dos (2) escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Acuerdo, pudiendo ser una de ellas Caja de escaleras y debiendo la otra estar conectada con un medio de salida general o público.

Artículo 195.- DISTANCIA MÁXIMA A UNA CAJA DE ESCALERA. Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará más que cincuenta metros (50.00 m) de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

Artículo 196.- SITUACIÓN DE LA CAJA DE ESCALERA. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpido piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

En todos los casos, las salidas de emergencia se abrirán en el sentido de la circulación.

Artículo 197.- SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS ENTREPISOS. Cuando la superficie de un entrepiso exceda de 300m² será tratado como un piso independiente.

Artículo 198.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA. Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá a un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de pasos nunca será menor de dos metros (2.00 m).

Artículo 199.- PUERTAS PARA DISCAPACITADOS. En los edificios determinados en el artículo precedente las puertas de acceso a despacho, sanitarios y todo local que suponga ingreso del público o empleados, deberá tener una luz libre de 0,85 m como mínimo.

Artículo 200.- CONDICIONES DE ANCHOS MÍNIMOS. En el acceso a cualquier edificio o instalación, exceptuando las destinadas a vivienda, se debe contar con un espacio al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 m de largo frente a las puertas para permitir la aproximación y maniobra de las personas con discapacidad.

Artículo 201.- Las manijas de puertas destinadas a las personas con discapacidad serán de tipo palanca o de apertura automática.

Artículo 202.- Cuando se utilicen puertas giratorias o de torniquete, el vestíbulo debe contar una puerta convencional al lado destinada a las personas con discapacidad.

Artículo 203.- Las puertas de vidrio o cristal en cualquier edificación deben contar con protecciones o estar señalizadas con elementos que impidan el choque del público contra ellas.

Artículo 204.- PASILLOS ANCHO DE CORREDORES DE PISO. El ancho mínimo de pasillos, pasajes o corredores de uso común y/o público que den a un medio exigido de salida será las dispuestas en la siguiente tabla para las primeras 150 personas que puedan circular por ellos más quince centímetros (0.15 m) por cada 50 personas o fracción excedente. Frente a la caja de ascensores y en todo el ancho de éstas, los pasillos tendrán un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m), ensanchándose en la misma proporción establecida anteriormente.

Artículo 205.- En edificios para uso público, cuando en la planta baja se tengan diferentes niveles se deben dejar rampas para permitir el tránsito de personas con discapacidad en áreas de atención al público. Esta condición debe respetarse en todos los niveles de los edificios para la salud, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, centros comerciales y en edificios públicos.

Artículo 206.- En auditorios, teatros, cines, salas de concierto y teatros al aire libre, deben destinarse dos espacios por cada cien asistentes o fracción, a partir de sesenta, para uso exclusivo de personas con discapacidad; cada espacio tendrá 1.25 m de fondo y 0.80 m de frente, quedará libre de butacas fijas, el piso debe ser horizontal, antideslizantes, no invadir las circulaciones y estar cerca de los accesos o de las salidas de emergencia.

Artículo 207.- En edificios públicos los pisos de los pasillos deben ser antideslizantes, deben contar con rampas y no tener escalones; se utilizarán tiras táctiles o cambios de textura para orientación de invidentes y tendrán un ancho mínimo de 1.20 m; Los pasillos deben estar libres de cualquier obstáculo.

Artículo 208.- Las circulaciones peatonales en espacios exteriores tendrán un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 m) los pavimentos serán firmes y antideslizante, con cambios de textura en cruces o descansos para orientación de invidentes; el ancho de las circulaciones horizontales no debe disminuirse en ningún punto.

Artículo 209.- En las edificaciones destinadas al entretenimiento se debe cumplir las siguiente disposiciones: Las filas podrán tener un máximo de 24 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales y de 12 cuando desemboquen a uno solo; en todos los casos las butacas tendrán una anchura mínima de cincuenta centímetros (0.50 m) Las butacas deben estar fijas al piso, se pueden exceptuar las que se encuentren en palcos y plateas; y Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo sea cuando menos de setenta y cinco centímetro (0.75 m).

Artículo 210.- Las gradas en las edificaciones para deportes y teatros al aire libre deben cumplir con las siguientes disposiciones:

El peralte máximo será de 0.45 m y la profundidad mínima de 0.70 m, excepto cuando se instalen butacas sobre las gradas, en cuyo caso se ajustará a lo dispuesto en las fracciones que anteceden;

Debe existir una escalera con anchura mínima de 0.90 m por cada 9.00 m de desarrollo horizontal de gradería, como máximo; y

Cada diez (10) filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellas entre dos puertas o salidas contiguas.

Artículo 211.- ESCALERAS PRIMARIAS. Las escaleras principales de un edificio serán fácilmente accesibles y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos. Una escalera principal tendrá las siguientes características:

a. Los tramos de la escalera tendrán no más que 18 peldaños corridos, entre descansos;

b. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo, sobre la línea de huella, iguales entre si y responderán a la siguiente fórmula: la contra huella no será mayor que 0.18m y la huella no será menor que 0.30m.

c. Los descansos tendrán una longitud no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m.

Artículo 212.- ESCALERAS SECUNDARIAS. Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La altura no excederá de 0.20 m. La huella no será menor que 0.25 m. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la dimensión del peldaño.

Artículo 213.- ESCALERAS VERTICALES O DE GATO. La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes: azoteas intransitables, techos, tanques, su ancho mínimo será de cincuenta centímetros (0.50 m), debe poseer una protección, formada por un enrejado de diámetro setenta centímetros (0.70 m).

Artículo 214.- RAMPAS. Para comunicar pisos entre si puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de un metro con diez centímetros (1.10 m), la pendiente máxima será del 10% y su piso será antideslizante.

Artículo 215.- BARANDAS Y PASAMANOS DE ESCALERAS. Las escaleras tendrán en sus lados libres la correspondiente protección lateral por medio de balaustrada o barandas la altura de éstas, no será menor que noventa centímetros (0.90m).

En las cajas de escalera el pasamanos se colocara a una altura de noventa centímetros (0.90 m) medida desde el medio del peldaño o nivel de piso de los descansos, se mantendrá en todos sus puntos con respecto a la pared, para que se pueda asir el pasamanos.
Cuando la escalera sea de un ancho mayor de un metros cincuenta centímetros (1.50 m) se colocarán pasamanos en ambos lados, los cuales no distarán entre sí más de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m).

Cuando el ancho de escalera rebase esta medida se debe colocar pasamanos intermedios, estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

Artículo 216.- El ancho mínimo de un pasaje, vestíbulo o corredor que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una

escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas.

Artículo 217.- ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Acuerdo, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

Articulo 218.- En las edificaciones de uso público o en edificios hasta 3 niveles en donde las escaleras constituyen el único medio de comunicación entre los pisos, deben estar adaptadas para su uso por personas con discapacidad y de la tercera edad. Para ello las escaleras deben cumplir al menos con las siguientes especificaciones: barandal con pasamanos en ambos lados, cambio de textura en piso en el arranque y a la llegada de la escalera, pisos firmes y antideslizante y contraste entre huellas y peraltes.

Articulo 219.- El ancho de los descansos debe ser igual o mayor a la anchura reglamentaria de la escalera.

Articulo 220.- En cada tramo de escaleras, la huella y contrahuella conservarán siempre las mismas dimensiones.

Articulo 221.- Las escaleras ubicadas en cubos cerrados en edificaciones de cinco niveles o más tendrán puertas hacia los vestíbulos en cada nivel, con las dimensiones y demás requisitos que se establecen en el presente Capítulo relativo a puertas de esta norma;

Artículo 222.- ESCALERAS INDUSTRIALES. En instalaciones industriales y en bodegas se permite el uso de escaleras para uso interno con peraltes hasta de treinta centímetros (0.30 m), huellas de veinticinco centímetros (0.25 m) como mínimo y con acabado antideslizante.

Artículo 223.- RAMPAS PEATONALES COMO MEDIO DE SALIDA. Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requisitos establecidos para las escaleras exigidas.

Artículo 224.- RAMPAS PARA DISCAPACITADOS. En edificio de gran afluencia de público tales como oficinas públicas, bancos, estaciones de transporte, estadios deportivos, salas de espectáculo, exposiciones, grandes tiendas o supermercados, será obligatoria la construcción de rampas de acceso para silla de rueda de una pendiente no mayor del 6% en el caso de existir escalones. Tales rampas podrán ser reemplazadas por elementos mecánicos de elevación.

El ancho mínimo de tales rampas será de un metro treinta centímetros (1.30 m) cuando la longitud de la rampa exceda los cinco (5) metros deberán realizarse descansos de un metro ochenta centímetros (1.80 m) de largo como mínimo.

Artículo 225.- Las rampas peatonales que no sean para discapacitados y se proyecten en las edificaciones deben cumplir con las siguientes condiciones de diseño:

a. Deben tener una pendiente máxima de 10%, la anchura mínima en edificios para uso público no podrá ser inferior a un metro con veinte centímetros (1.20 m)

b. Se debe contar con un cambio de textura al principio y al final de la rampa como señalización para invidentes; en este espacio no se colocará ningún elemento que obstaculice su uso;

c. Siempre que exista una diferencia de nivel entre la calle y la entrada principal en edificaciones públicas, debe existir una rampa debidamente señalizada.

d. Las rampas con longitud mayor de 1.20 m en edificaciones públicas, deben contar con un borde lateral de 0.05 m de altura, así como pasamanos en cada uno de sus lados, debe haber uno a una altura de 0.90 m y otro a una altura de 0.75 m, La longitud máxima de una rampa entre descansos será de 6.00 m, el ancho de los descansos debe ser cuando menos igual a la anchura reglamentaria de la rampa.

e. Las rampas de acceso a edificaciones contarán con un espacio horizontal al principio y al final del recorrido de cuando menos el ancho de la rampa y los materiales utilizados para su construcción deben ser antideslizantes.

Artículo 226.- ENTREPISO. En el caso de que la planta baja prevea un entrepiso o mezanine, el mismo deberá tener mínimo 2.20 de altura, contando a partir de las superficies acabadas y no podrá cubrir más del 50% de la planta baja, quedando el resto de la planta baja con una altura mínimo de 5.00 metros.

Artículo 227.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SOBRE LA PROPIEDAD VECINA. No se podrá tener ventanas, balcones o voladizos u otros elementos semejantes sobre la propiedad del vecino. Asimismo, no se podrá tener vista de costado u oblicuas, deben existir sesenta (0.60) centímetros de distancia entre el elemento y el límite de propiedad.

Artículo 228.- VENTANAS CON VISTA HACIA PREDIOS VECINOS. Es prohibido abrir ventanas o balcones que den vista al predio vecino, a menos que tenga una distancia de tres (3.00) metros.

Artículo 229.- ASCENSORES. Para edificaciones de cuatro (4) pisos o más, deberá proyectarse y construirse por lo menos un ascensor con capacidad mínima de cinco (5) personas. Para este tipo de edificaciones deberá contemplarse también un módulo de escaleras de emergencia, que deberá regirse de acuerdo a lo estipulado en las presentes normas en lo relativo al tema.

Artículo 230.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES. A los efectos de este Acuerdo, los locales se clasifican de la siguiente manera:

a. Locales de primera clase: Dormitorio; comedor; sala de estar; biblioteca; estudio; consultorio; escritorio; oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Acuerdo.

b. Locales de segunda clase: Cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropa o vestuario colectivo; cuarto de costura; cuarto de planchado; locales auxiliares a los de primera clase.

c. Locales de tercera clase: Local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasio y demás locales usados para practicar deportes; cocina de hotel; restaurante; casa de comida; comedor colectivo o similares: sala común de juegos infantiles.

d. Locales de cuarta clase: Pasaje; corredor; vestíbulo; salita de espera anexa a oficina o consultorio; guardarropa; cuarto de roperos y/o de vestir anexo a dormitorio; tocador, despensa; antecomedor; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más que 250 m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; kioscos; sala de cirugía; sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorio para procesos fotográficos.

e. Locales de quinta clase: Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como: oficina para portería y/o administración; cuarto de máquinas; dependencias del personal de servicio; todos éstos sin valor locativo independiente. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

Artículo 231.- GENERALIDADES SOBRE ALTURA MÍNIMA DE LOCALES. La altura mínima libre de un local, es la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que el 80% de la altura minina.

Artículo 232.- ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES. La altura mínima de cada local varía de acuerdo con su clase y uso. Las alturas libres cuando no se consigna la misma son las siguientes:

Tabla No. 10

TABLA DE ALTURAS MINIMAS DE LOCALES

Clase del Local	Altura libre mínima Del local h	Exigibles En Locales
Primera	2,40 m.	Todos
Segunda	2,20 m.	Todos
Tercera	3,00 m.	Todos
Cuarta Y Quinta	2,10 m. 2,40 m. 2,60 m. 3,00 m.	Hasta 16 m2. Más de 16 m2 hasta 30 m2 Más de 30 m2 hasta 50 m2 Más de 50 m2

Artículo 233.- En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios, etc.), las salas de internación, tendrán altura libre no inferior a tres metros (3.00 m) los mayores de cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) y dos metros sesenta centímetros (2.60 m) los menores cincuenta metros cuadrados (50.00 m²).

Artículo 233.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE PRIMERA CLASE. Un local de primera clase recibirá luz de día y ventilación natural ya sea de un espacio urbano o de un patio auxiliar o principal.

Artículo 234.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE Y ESCALERAS. Un local de segunda clase puede recibir luz del día ventilación por vano que dé por lo menos a patio auxiliar.

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase se proyectará con las limitaciones que siguen: cocinas y lavaderos de viviendas vano mínimo para iluminación contará con una superficie mínima de cincuenta centímetros cuadrados (0.50 m²) y el vano ventilación contará con una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (0.25 m²).

Baños, retretes y orinales: Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir iluminación y ventilación por patio, no obstante ello, en los casos especificados a continuación, deberán respetarse las prescripciones que se detallan en cada caso en particular.

Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alféizar del vano a no menos de dos metros (2.00 m) sobre el nivel de la acera.

Cuando los baños, retretes u orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya o pozo de aire y luz, estos locales tendrán un vano mínimo de cincuenta centímetros cuadrados (0.50 m²) y área de ventilación no menor de quince centímetros cuadrados (0.15 m²) por ventanillas regulares ubicadas en sus planos verticales.

En caso de agrupar estos locales en compartimentos, el vano o claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.
Las escaleras podrán iluminar lateralmente o centralmente con iluminación natural o mecánica.

Artículo 235.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE TERCERA CLASE. Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación natural. Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

La ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

Los locales de comercio y/o trabajo con profundidad mayor que diez metros (10.00 m) deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones a efectos del cómputo: sobre patio auxiliar se admitirá esta ventilación no mayor que el 30% de la requerida. Sobre extensiones apendiculares se admitirá esta ventilación no mayor que el 15% de la requerida.

Artículo 236.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE CUARTA CLASE. Un local de cuarta clase no requiere, en general, recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar.

Artículo 237.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE QUINTA CLASE. Un local de quinta clase habitable con altura menor tres metros (3.00 m) sólo recibirá iluminación y ventilación natural. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el mismo destino de cada uno.

Cuando un local de quinta clase sea habitable, tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase.

Los demás locales cumplirán las exigencias de este Acuerdo por analogía, según el uso o destino de ellos.

Artículo 238.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES A TRAVÉS DE SALIENTE CUBIERTO. Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas, como galería, porche, balcón, alero u otro voladizo, siempre que se satisfaga las condiciones enumeradas a continuación:

En balcones, con tres (3) de sus lados abiertos, el valor “s” máximo del saliente se establece en función de la altura del dintel del vano: $s <= 3/5\ H$, donde: s = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saliente.

H = dintel del vano.

Artículo 239.- VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS, POR CONDUCTOS. Aquellos locales ubicados en sótanos y depósitos comerciales o industriales, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos.

Estos conductos pueden rematar, según convenga al proyecto, en un patio auxiliar o al espacio urbano, o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Artículo 240.- VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS. La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva el cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

En edificios no residenciales, la Gerencia de Metroplan puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, en volúmenes y/o cuantías proporcionales a la actividad que en él se desarrolle.

La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y el profesional responsable.

Artículo 241.- El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área del local en todas las edificaciones a excepción de los locales complementarios donde este porcentaje no será inferior al 15%.

Artículo 242.- El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local.

Artículo 243.- No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia, el uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural.

Artículo 244.- No se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación.

Artículo 245.- Los vidrios o cristales de las ventanas de piso a techo en cualquier edificación, deben cumplir con barandales y marcos a una altura de 0.90 m del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

Artículo 246.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL. Las disposiciones contenidas en este inciso se refieren a patios de iluminación y ventilación natural con base de forma cuadrada o rectangular, cualquier otra forma debe considerar una área equivalente; estos patios tendrán como mínimo las proporciones establecidas en la tabla contenida en el presente artículo, con dimensión mínima de 2.50 m medida perpendicularmente al plano de la ventana sin considerar nichos.

Tabla No. 11
PROPORCION DE PATIOS DE ILUMINACIÓN
Y VENTILACIÓN NATURAL

TIPO DE LOCAL	PROPORCIÓN MÍNIMA DEL PATIO DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (con relación a la altura de los paramentos del patio)
Locales de primera y quinta	1 / 3
Locales de segunda, tercera y cuarta	1 / 4

Artículo 247.- Si la altura de los muros que rodean el patio fuera variable se tomará el promedio de los dos más altos; los volúmenes en la parte superior de estos muros, podrán remeterse un mínimo del equivalente a su altura con el propósito de no ser considerados para el cálculo de las medidas del patio.

Artículo 248.- Para determinar las dimensiones mínimas de los patios, se tomará como cota de inicio noventa centímetros (0.90 m) de altura sobre el piso terminado del nivel más bajo que tenga locales habitables o complementarios.

Artículo 249.- En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, se permite la reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública, toda vez cumpla con lo relativo a los retiros establecidos.

Artículo 250.- En las zonas históricas y patrimoniales los inmuebles sujetos a reparación, adecuación y modificación podrán mantener las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación del proyecto original o construcción existente siempre y cuando cuenten con la aprobación del Instituto Hondureño de Antropología e Historia.

Artículo 251.- NÚMERO DE OCUPANTES - COEFICIENTE DE OCUPACION. El número de ocupantes por superficie de piso, a los efectos del cálculo de los medios de salida exigidos, es el número teórico de personas computables en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados. El valor de "x" se establece en el siguiente cuadro:

Tabla No. 14
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

USO	x m² /personas
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones.	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.	5
e) Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8
Viviendas privadas y colectivas (2 personas por dormitorio)	
g) Edificios industriales	16
h) Salas de juego	2
i) Grandes tiendas, supermercados, planta baja	3
j) Grandes tiendas, supermercados plantas superiores	8
k) Hoteles, planta baja y restaurante	3
l) Hoteles, planta baja y restaurante pisos superiores	20
m) Depósitos	30

En subsuelos, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulte del cuadro anterior.

El número de ocupantes en edificios sin uso definido por propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Metroplan por analogía.

Artículo 252.- Toda vivienda que se construya dentro del Distrito Central sin importar si es en un edificio, condominio, individual o dentro de una lotificación o urbanización deberá cumplir con los siguientes espacios mínimos para que sea autorizable:

Tabla No. 12
ESPACIOS MÍNIMOS

TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	Área mínima (En m² o indicador mínimo)	Lado mínimo (m)	Altura mínima (m)
HABITACIONAL				
	Recámara principal	7.00	2.40	2.30
	Recámaras adicionales, alcoba, cuarto de servicio y otros espacios habitables	6.00	2.20	2.30

	Sala o estancia	7.30	2.60	2.30
	Comedor	6.30	2.40	2.30
	Sala-comedor	13.00	2.60	2.30
	Cocina	3.00	1.50	2.30
	Cocineta integrada a estancia o a comedor	-	2.00	2.30
	Cuarto de lavado	1.68	1.40	2.10
	Baños y sanitarios	-	-	2.10
	Estancia o espacio único habitable	25.00	2.60	2.30

Artículo 253.- En comedores de uso público y restaurantes, así como comedores para empleados, se destinarán por lo menos dos espacios por cada 100 comensales para uso de personas con discapacidad.

Artículo 254.- En lugares de uso público donde se proporcione atención, información, recepción de pagos o similares se contará al menos con un módulo o taquilla a partir de cinco, con una altura máxima de 0.78 m, para uso de personas en silla de ruedas, niños y gente pequeña, la cual será accesible desde la vía pública y estacionamiento.

Artículo 255.- Las taquillas tendrán un área mínima de 1.00 m² y una altura de 2.10 m y se colocarán ajustándose al índice de una por cada 1500 personas o fracción sin dar directamente a la calle y sin obstruir la circulación de los accesos.

Artículo 256.- SERVICIOS SANITARIOS. En un predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán por lo menos, los siguientes servicios de salubridad: Un retrete de albañilería u hormigón con piso impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro, una pileta de cocina, una ducha y desagüe de piso.

Artículo 257.- En lugares de uso público, en los sanitarios para hombres, donde se proponga el uso de mingitorios, se colocará al menos uno a partir de cinco con barras de apoyo para usuarios que lo requieran.

Artículo 258.- En instalaciones deportivas, baños públicos, tiendas y almacenes de ropa, debe existir por lo menos un vestidor para personas con discapacidad, con acceso libre de obstáculos y fácilmente identificable con el símbolo internacional de accesibilidad.

Artículo 259.- Los excusados, lavabos, regaderas, se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres. En los casos en que se demuestre el predominio numérico de un género entre los usuarios, podrá hacerse la proporción equivalente, señalándolo así en el proyecto.

Artículo 260.- Los sanitarios se ubicarán de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel para acceder a ellos.

Artículo 261.- En los casos de sanitarios para hombre, donde existan dos excusados se debe agregar un mingitorio; a partir de locales con tres excusados podrá sustituirse uno de ellos. El procedimiento de sustitución podrá aplicarse a locales con mayor número de excusados, pero la proporción entre éstos y los mingitorios no excederá de uno a tres.

Artículo 262.- En industrias y lugares de trabajo donde el trabajador esté expuesto a contaminación por venenos, materiales irritantes o infecciosos, se colocará por lo menos un lavabo y una regadera adicional por cada diez personas.

CAPITULO II
NORMAS MINIMAS DE SEGURIDAD EN EDIFICACIONES

Artículo 263.- El presente Capítulo se aplicará de forma obligatoria a los siguientes usos y categorías: Comercios minoristas de categoría C, D, E, Comercio mayorista de cualquier categoría, usos centrales de categorías C, D, E, usos de equipamiento categorías C, D, E, usos de servicios categorías C, D, E, Recreativos incómodos todas las categorías, entretenimiento para adultos todas las categorías, uso productivo categorías B, C, D, E.

Artículo 264.- RUTAS DE EVACUACIÓN Y SALIDAS DE EMERGENCIA. Las características arquitectónicas de las edificaciones deben cumplir con lo establecido para rutas de evacuación y para confinación del fuego.

Artículo 265.- Para el cumplimiento de lo establecido en los artículos del Acuerdo en lo relativo a rutas de evacuación y salidas de emergencia, se observarán las disposiciones contenidas en este apartado. El Profesional planificador, en la Memoria Descriptiva, debe fundamentar sobre la base de estas disposiciones las soluciones adoptadas y vigilar su correcta aplicación al proyecto y a la obra.

Artículo 266.- Todas las edificaciones clasificadas como de riesgo medio o alto deben garantizar que el tiempo total de desalojo de todos de sus ocupantes no exceda de 10 minutos, desde el inicio de una emergencia por fuego, sismo o pánico y hasta que el último ocupante del local ubicado en la situación más desfavorable abandone el edificio en emergencia.

La velocidad, para fines de diseño para un desalojo en condiciones de emergencia, se considera de 2.5 m/seg, considerando como máximo, el paso de una persona por segundo por cada 0.60 m de ancho de la puerta más angosta, circulación horizontal o circulación vertical.

Artículo 267.- Los elevadores y las escaleras eléctricas no deben ser considerados parte de una ruta de evacuación. Los elevadores para público en todas las edificaciones, sin importar el grado de riesgo, deben contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador, con la leyenda: **"EN CASO DE SISMO O INCENDIO, NO UTILICE EL ELEVADOR, EMPLEE LA ESCALERA"**. En edificios de servicio público esta leyenda debe estar escrita con sistema braille a una altura de 1.20 m sobre el nivel del piso.

Artículo 268.- Se evitará que los tramos componentes de una ruta de evacuación ya sea circulaciones horizontales o verticales, cuando estén confinados o cuando tengan aberturas al exterior, funcionen como tiros de aire que provoquen la propagación del fuego. En casos especiales se permitirá la inyección inducida de aire en el sentido contrario al flujo del desalojo de personal que garantice la ventilación necesaria.

Artículo 269.- Los acabados de los pisos de las rutas de evacuación serán de materiales incombustibles y antideslizantes.

Artículo 270.- Los trayectos de las rutas de evacuación contarán con una señalización visible con letrero a cada 20 m o en cada cambio de dirección de la ruta con la leyenda escrita: **"RUTA DE EVACUACION"**, acompañada de una flecha en el sentido de la circulación del desalojo. Estos

letreros se ubicarán a una altura mínima de 2.20 m. El tamaño y estilo de los caracteres permitirán su lectura hasta una distancia de 20 m. En edificios de servicio público esta leyenda debe estar escrita con sistema braille a una altura de 1.20 m sobre el nivel del piso.

Artículo 271.- Cuando se trate de escaleras, el letrero **"RUTA DE EVACUACION"** se ubicará dentro del cubo en cada nivel de embarque. Adicionalmente, se añadirá esta otra leyenda: **"ESTA USTED EN EL NIVEL. . .**, **FALTAN. . . NIVELES PARA LA SALIDA A LA VIA PUBLICA"**. En edificios de servicio público esta leyenda debe estar escrita con sistema braille a una altura de 1.20 m sobre el nivel del piso.

Artículo 272.- Las puertas de los cubos de escaleras que forman parte de una ruta de evacuación, en cada nivel y en azoteas, deben contar con cerraduras de pánico y cierra puertas, así como de letreros por el interior y el exterior con la leyenda escrita: **"ESTA PUERTA DEBE PERMANECER CERRADA"**.

Artículo 273.- Se prohíbe la instalación de cerraduras, candados o seguros en las puertas de emergencia, adicionales a las barras de seguridad de empuje simple.

Artículo 274.- Las edificaciones deben contar con letreros, con la leyenda: **"SALIDA DE EMERGENCIA"**. Estos letreros estarán a una altura mínima de 2.20 m o sobre el dintel de la puerta o fijada al techo en caso de que este no exista. El tamaño y estilo de los caracteres permitirán su lectura a una distancia de 20.00 m.

Artículo 275.- En edificaciones con grado de riesgo medio y alto y en el interior de salas de reunión o de espectáculo, las leyendas de **"SALIDA DE EMERGENCIA"** deben estar iluminadas permanentemente, conectadas al sistema de alumbrado de emergencia o con fuente autónoma y sistema de baterías.

Artículo 276.- GRADO DE RIESGO DE INCENDIO EN LAS EDIFICACIONES. Para la correcta interpretación y aplicación de este Acuerdo, las edificaciones se clasifican en función al grado de riesgo de incendio, de acuerdo a sus dimensiones, uso y ocupación conforme lo que establecen las siguientes tablas.

Tabla No. 13
GRADO DE RIESGO DE INCENDIO EN LAS EDIFICACIONES
(No habitacionales)

CONCEPTO	GRADO DE RIESGO PARA EDIFICACIONES NO HABITACIONALES		
	BAJO	MEDIO	ALTO
Altura de la edificación (en metros)	Hasta 14	No aplica	Mayor a 15
Número total de personas que ocupan el local incluyendo trabajadores y visitantes	Menor de 15	Entre 15 y 250	Mayor de 250
Superficie construida (en metros cuadrados)	Menor de 1000	Entre 1000 y 3000	Mayor de 3,000
Inventario de gases inflamables (en litros)	Menor de 500	Entre 500 y 3,000	Mayor de 3,000
Inventario de líquidos inflamables (en litros)	Menor de 250	Entre 250 y 1,000	Mayor de 1,000
Inventario de líquidos combustibles (en litros)	Menor de 500	Entre 500 y 2,000	Mayor de 2,000
Inventario de sólidos combustibles (en kilogramos)	Menor de 1,000	Entre 1,000 y 5,000	Mayor de 5,000
Inventario de materiales pirofóricos y explosivos	No existen	No existen	Cualquier cantidad

Tabla No. 14
GRADO DE RIESGO DE INCENDIO EN LAS EDIFICACIONES
(Habitacionales)

CONCEPTO	GRADO DE RIESGO PARA EDIFICACIONES CON VIVIENDA		
	BAJO	MEDIO	ALTO
Edificaciones con uso exclusivo de vivienda	Hasta seis niveles	Mas de seis y hasta diez niveles	Mas de diez niveles
Usos mixtos	De acuerdo al riesgo del uso no habitacional		

Artículo 277.- INDICACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL GRADO DE RIESGO. La clasificación para un inmueble se determinará por el grado de riesgo de incendio más alto que se tenga en cualquiera de los edificios, áreas o zonas que existan en un mismo predio.

Artículo 278.- En caso de que un inmueble presente zonas con diversos grados de riesgo, los dispositivos o medidas de previsión y control deben aplicarse en cada zona de acuerdo a sus características constructivas y al elemento que genera el riesgo.

Artículo 279.- Las edificaciones que estén clasificadas con grado de riesgo alto, se deben aislar de las demás zonas con riesgo medio o bajo en el mismo inmueble y con la colindancia. De la misma manera se debe aislar las zonas o áreas de grado de riesgo medio de las demás áreas con riesgo bajo y las colindancias. En caso de no existir este aislamiento, los dispositivos y medidas de control se deben aplicar de acuerdo al grado de riesgo más alto que se presente en toda la zona.

Articulo 280.- En cada inmueble se delimitará físicamente cada una de las áreas o zonas con características similares para los efectos de la propagación de fuego y calor, conforme a lo que se determina en este Acuerdo, de acuerdo a la separación entre edificios, las características de las losas entre los niveles de construcción o las áreas delimitadas por muros y puertas cortafuego.

Articulo 281.- DISPOSITIVOS PARA PREVENIR Y COMBATIR INCENDIOS. Las edificaciones en función al grado de riesgo, contarán como mínimo de los dispositivos para prevenir y combatir incendios que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla No. 15
DISPOSITIVOS PARA PREVENIR Y COMBATIR INCENDIOS

DISPOSITIVOS	GRADO DE RIESGO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
EXTINTORES *	Un extintor, en cada nivel, excepto en vivienda unifamiliar	Un extintor por cada 300.00 m² en cada nivel o zona de riesgo	Un extintor por cada 200 m² en cada nivel o zona de riesgo
DETECTORES		Un detector de humo por cada 500.00 m² ó fracción.	Un sistema de detección de incendios en la zona de riesgo (un detector de humo por cada 80.00 m² ó fracción con control central) y detectores de fuego en caso que se manejen gases combustibles. En vivienda multifamiliar, uno por cada vivienda y no se requiere control central.
ALARMAS	Alarma sonora asociada o integrada al detector. Excepto en vivienda.	Sistema de alarma sonoro con activación automática. Excepto en vivienda.	Dos sistemas independientes de alarma, uno sonoro y uno visual, activación automática y manual (un dispositivo cada 200.00 m²) y repetición en control central. Excepto en vivienda.
EQUIPOS FIJOS			Red de Hidrates, tomas siamesas y depósito

			de agua
SEÑALIZACIÓN DE EQUIPOS		El equipo y la red contra incendio se identificarán con color rojo	Señalizar áreas peligrosas, el equipo y la red contra incendio se identificarán con color rojo; código de color en todas las redes de instalaciones

Artículo 282.- EXTINTORES. Todas las edificaciones deben prever el espacio y señalización para la colocación de extintores, en función del grado de riesgo que representan.

Para seleccionar el tipo de extintores a emplear, el Director Responsable de Obra determinará el tipo de fuego que pueda producirse en función del material sujeto a combustión y la clase de agente extintor adecuado, conforme a lo que señalan las siguientes tablas.

Tabla No. 16
CLASES DE FUEGO

CLASES DE FUEGO, SEGÚN EL MATERIAL SUJETO A COMBUSTIÓN	
Clase A	Fuegos de materiales sólidos de naturaleza orgánica tales como trapos, viruta, papel, madera, basura y en general, materiales sólidos que al quemarse se agrietan, producen cenizas y brasas.
Clase B	Fuegos que se producen como resultado de la mezcla de un gas (butano, propano, etc.) o de los vapores que desprenden los líquidos inflamables (gasolina, aceites, grasas, solventes, etc.) con el aire y flama abierta.
Clase C	Fuegos que se generan en sistemas y equipos eléctricos “energizados”.
Clase D	Fuegos que se presentan en metales combustibles en polvo o a granel a base de magnesio, titanio, sodio, litio, potasio, zinc u otros elementos químicos.

Tabla No. 17
TIPO DE EXTIGUIDORES SEGÚN TIPO DE FUEGO

TIPO DE AGENTE EXTINGUIDOR APLICABLE SEGÚN LA CLASE DE FUEGO				
Agente extinguidor	**Fuego Clase A**	**Fuego Clase B**	**Fuego Clase C**	**Fuego Clase D**
Agua	SI	NO	NO	NO
Polvo químico seco, tipo ABC	SI	SI	SI	NO
Polvo químico seco, tipo BC	NO	SI	SI	NO
Bióxido de carbono (CO_2)	NO	SI	SI	NO
Halón	SI	SI	SI	NO
Espuma	SI	SI	NO	NO
Agentes especiales	NO	NO	NO	SI

Artículo 283.- Los extintores se colocarán en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos. Se ubicarán y fijarán a una altura mínima del piso no menor de 0.10 m a la parte más baja del extintor y en caso, de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 1.50 m medidos del piso a la parte más alta del extintor. Se colocarán en sitios donde la temperatura no exceda de 50° C y no sea menor de –5° C. Estarán protegidos de la intemperie. Estarán en posición para ser usados rápidamente.

Artículo 284.- PARARRAYOS. Las edificaciones deben estar equipadas con sistemas de protección a las descargas eléctricas atmosféricas que las protejan eficientemente contra este tipo de eventualidad, en los casos y bajo las condiciones siguientes:

a. Todos los cuerpos construidos de más de 25.00 m de altura, incluyendo aquellas cuyos tanques elevados de metal o concreto, casas de máquinas, torres, antenas, cobertizos, soportes de anuncios o cualquier tipo de apéndice, sobrepase esta altura

b. Todas las edificaciones consideradas con grado de riesgo alto de incendio; y

c. Todas las edificaciones aisladas en un radio de 500.00 m sin importar su altura.

Artículo 285.- Se excluyen aquellas edificaciones ubicadas en el radio de 500.00 m de un edificio más alto, adecuadamente protegido. Las fábricas y almacenes de explosivos así como las plantas de generación, de transmisión eléctrica y sistemas de distribución, deben contar con sistemas diseñados en base a estudios especiales.

Artículo 286.- Se considerará como parte del sistema de pararrayos los elementos de captación, la red de interconexión y los dispositivos de puesta a tierra. Los materiales a emplear deben ser resistentes a la corrosión y estar debidamente protegidos contra ella. La instalación de los elementos de captación, terminales aéreas o puntas se deben colocar firmemente ancladas sobre superficies sólidas de techos, azoteas, cubiertas, muros o pretiles y superficies abiertas en las áreas o zonas más altas de las construcciones.

Cualquier otro arreglo o el uso de otros sistemas o dispositivos captadores, como el de sistemas con dispositivos de cebado o los sistemas de dispersión de cargas, deben ser sustentados por la memoria de cálculo.

Artículo 287.- Metroplan no será el responsable de verificar el cálculo o ejecución del sistema de pararrayos propuesto, sin embargo este deberá sustentarse mediante memoria descriptiva del proyecto, la responsabilidad del cálculo o ejecución será responsabilidad exclusiva del responsable del cálculo y el ejecutor de la obra.

CAPITULO III
NORMAS MINIMAS DE DISEÑO DE RED DE AGUA Y DRENAJES

Artículo 288.- El planificador, el ejecutor, propietario o el arrendatario del establecimiento serán responsables en el ámbito que les corresponda, de la planificación, construcción, instalaciones y funcionamiento adecuados de las estructuras y mecanismos de seguridad conforme fueron planificados.

Artículo 289.- Toda edificación con uso no residencial o multifamiliar deberá obtener del SANAA la aprobación correspondiente en lo relativo a instalaciones de agua, sistema de drenajes, drenajes pluviales, conexiones a las redes existentes y todo cuanto el SANAA determine para la emitir la autorización respectiva, de acuerdo con los procedimientos vigentes, de forma que en cualquier caso se conozca la recarga sobre el sistema de alcantarillado.

Artículo 290.- SISTEMAS DE DRENAJES: El planificador deberá elaborar el cálculo técnico de las instalaciones. Estas serán diseñadas por profesional calificado, quien será responsable del diseño, debiendo obtener del SANAA la aprobación correspondiente.

CAPITULO IV
NORMAS ESTRUCTURALES DE OBRAS

Artículo 291.- NORMAS ESTRUCTURALES EN OBRAS. Todo plano, diseño, construcción, equipamiento e instalaciones de edificaciones de cuatro o más pisos o edificios que se conciban con marcos estructurales, debe incluir obligatoriamente las medidas de seguridad sismo resistente que se adapten al proyecto; tomando en cuenta los condiciones del suelo y el sistema constructivo a utilizar.

Artículo 292.- CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. En el cálculo estructural y en la construcción del proyecto de obra deberán tomarse en cuenta las características estructurales de los materiales de construcción a utilizar, los cuales deberán cumplir con los códigos y normas nacionales o internacionales adoptados para el efecto en el medio, indicando en los planos estructurales, en la memoria de cálculo o en las especificaciones técnicas del proyecto, lo relativo a dichas características.

CAPITULO V
NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DISEÑO DE DISPOSICIÓN DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 293.- Los edificios de estacionamiento y los estacionamientos privados que como consecuencia de la cantidad de plazas de parqueo requeridas para cada uso deben ubicarse dentro de los inmuebles, deberán cumplir con todas las disposiciones de este Acuerdo que les sean aplicables.

Artículo 294.- El acceso de los vehículos a los diferentes pisos se efectuará por medio de montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 16%. La altura libre para cada piso no será inferior a 2,20 m.

Artículo 295.- Toda edificación nueva, así como toda edificación existente que sufra modificaciones o ampliaciones y/o a la cual se le pretenda cambiar el uso, deberá contar con un número mínimo de plazas de aparcamiento o espacios de estacionamiento para los vehículos de los habitantes, ocupantes, usuarios o visitantes del inmueble de acuerdo a lo establecido en las presente normas

Artículo 296.- Todas las viviendas individuales, edificaciones residenciales o complejos habitacionales, así como todos los inmuebles destinados total o parcialmente a usos no residenciales, deberán contar con un número mínimo de plazas de aparcamiento o estacionamiento de acuerdo a su superficie útil. Para la correcta interpretación de la tabla los números mínimos de cajones de estacionamiento están expresados en función de los metros cuadrados de área útil de las edificaciones, salvo cuando expresamente indique otra referencia:

Tabla No. 18
REQUERIMIENTO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

HABITACIONAL		
UNIFAMILIAR	Hasta 120 m²	1 por vivienda
	Más de 120 m² hasta 250 m²	2 por vivienda
	Más de 250 m² por cada 200.00 metros cuadrados adicionales se solicitará una plaza más de parqueo	3 por vivienda
MULTIFAMILIAR (En áreas R3)	Hasta 65 m²	1 por vivienda
	Más de 65 m² hasta 120 m²	1 por vivienda
	Más de 120 m² hasta 250 m²	2 por vivienda
	Más de 250 m² por cada 200.00 metros cuadrados adicionales se solicitará una plaza más de parqueo	3 por vivienda
MULTIFAMILIAR (En áreas R2 y R1)	Hasta 65 m²	1 por vivienda
	Más de 65 m² hasta 120 m²	1.5 por vivienda
	Más de 120 m² hasta 250 m²	2.5 por vivienda
	Más de 250 m² por cada 200.00 metros cuadrados adicionales se solicitará una plaza más de parqueo	3.5 por vivienda
COMERCIAL		
ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de Abastos	1 por cada 150 m²
	Mercado	1 por cada 50 m²
	Bodega de productos perecederos	1 por cada 200 m²
	Bodega de productos no perecederos y bienes muebles	1 por cada 250 m²
	Depósito y comercialización de combustible	1 por cada 200 m² de terreno
	Gasolineras y servicentro	1 por cada 150 m² de terreno
	Estaciones de gas carburante	1 por cada 150 m² de terreno
	Rastros y frigoríficos	1 por cada 150 m² c
	Exhibición y ferias comerciales temporales	1 por cada 70 m² de terreno o de superficie ocupada
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comidas elaboradas sin comedor, molinos, panaderías, granos, forrajes, pulperias y misceláneas, mayores de 30 m²	1 por cada 30 m²
	Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas mayores a 30 m²	1 por cada 30 m²
	Venta de materiales de construcción y madererías	1 por cada 150 m² de terreno
	Materiales eléctricos, de sanitarios, ferreterías, vidrierías, refaccionarías y herrajes, mayores a 30 m²	1 por cada 50 m²
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio	1 por cada 40 m²
TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos	1 por cada 40 m²
CENTROS COMERCIALES	Centro Comercial	1 por cada 40 m²
AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria	1 por cada 80 m²
	Talleres automotrices, llanteras, lavado, lubricación y mantenimiento automotriz	1 por cada 80 m²
	Talleres de reparación de maquinaria, de lavadoras, de refrigeradores y de bicicletas, mayores a 80 m²	1 por cada 80 m²
TIENDAS DE SERVICIOS	Gimnasios y adiestramiento físico	1 por cada 40 m²
	Salas de belleza, estéticas, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios y estudios fotográficos mayores a 40 m²	1 por cada 40 m²
	Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería	1 por cada 40 m²
SERVICIOS		
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios mayores a 30 m²	1 por cada 30 m²
	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares	1 por cada 100 m²
	Bancos y casas de cambio mayores a 30 m²	1 por cada 30 m²
HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico	1 por cada 50 m²
CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general	1 por cada 50 m² construidos
	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías	1 por cada 50 m²

ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	1 por cada 50 m²
ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales	1 por cada 40 m²
	Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios	1 por cada 40 m²
EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	1 por cada 40 m²
	Escuelas Primarias	1 por cada 60 m²
EDUCACIÓN MEDIA , MEDIA SUPERIOR , SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad y computación	1 por cada 60 m²
	Escuelas secundarias y secundarias técnicas	1 por cada 60 m²
	Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, vocacionales y escuelas normales	1 por cada 60 m²
	Politécnicos, tecnológicos, universidades	5 por cada 40 m² de área de aula
	Centros de estudio de postgrado	1 por cada 25 m² de área de aula
	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones permanente o temporales a cubierto	1 por cada 40 m²
EXHIBICIONES	exposiciones permanentes o temporales al aire libre (sitios históricos)	1 por cada 100 m²
CENTROS DE INFORMACIÓN	Bibliotecas	1 por cada 60 m²
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto	1 por cada 20 m²
	Instalaciones religiosas, seminarios y conventos	1 por cada 60 m²
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafeterías, cafeterías con internet, fondas mayores de 80 m²	1 por cada 30 m²
	Restaurantes mayores de 80 m² y hasta 200 m²	1 por cada 15 m²
	Centros nocturnos y discotecas	1 por cada 7.5 m²
	Cantinas, bares, cervecerías y videobares	1 por cada 10 m²
	Restaurantes mayores de 200 m²	1 por cada 10 m²
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, cineteca, centros de convenciones	1 por cada 20 m²
RECREACIÓN SOCIAL	Centros comunitarios, culturales, salones y jardines para fiestas infantiles	1 por cada 40 m² (o de terreno en el caso de los jardines)
	Clubes sociales, salones y jardines para banquetes	1 por cada 20 m² (o de terreno en el caso de los jardines)
DEPORTES Y RECREACIÓN	Lienzos charros y clubes campestres	1 por cada 40 m²
	Centros deportivos	1 por cada 75 m²
	Estadios, hipódromos, autodromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro	1 por cada 75 m²
	Boliches y pistas de patinaje	1 por cada 40 m²
	Billares, salones de juegos electrónicos y de mesa sin apuestas, mayores de 10 m²	1 por cada 10 m²
ALOJAMIENTO	Hoteles y moteles	1 por cada 50 m²
POLICIA	Garitas y casetas de vigilancia	1 por cada 100 m²
	Encierro de vehículos, estaciones de policía y agencias ministeriales	1 por cada 100 m
BOMBEROS	Estación de bomberos	1 por cada 200 m²
RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio	1 por cada 100 m²
EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias	1 por cada 100 m²
FUNERARIOS	Cementerios y crematorios	1 por cada 200 m² (hasta 1000 fosas) y de 1 por cada 500 m² de terreno (más de 1000 fosas)
	Agencias funerarias y de inhumación	1 por cada 30 m²
TRANSPORTES TERRESTRES	Terminal de autotransporte urbano y foráneo	1 por cada 50 m²
	Terminales de carga	1 por cada 200 m²
	Estaciones de sistema de transporte colectivo	1 por cada 200 m²
	Encierro y mantenimiento de vehículos	1 por cada 100 m²
	Terminales del sistema de transporte colectivo	1 por cada 20 m²
TRANSPORTES AÉREOS	Terminales aéreas (incluye servicio de helicóptero para renta)	1 por cada 20 m²
	Helipuertos (plataforma en azotea), no se permite en zona de estacionamiento	No requiere
COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos	1 por cada 30 m²
	Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención	1 por cada 30 m²

	al público	
	Centrales telefónicas sin atención al público	1 por cada 100 m²
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos	1 por cada 30 m²
INDUSTRIA		
INDUSTRIA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología	1 por cada 100 m²
	Industria vecina y pequeña	1 por cada 100 m²
INFRAESTRUCTURA		
INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas	1 por cada 200 m²
	Estaciones de transferencia de basura	1 por cada 200 m²
ESPACIOS ABIERTOS		
	Plazas y explanadas	1 por cada 100 m²
	Jardines y parques	1 por cada 1000 m² de terreno (hasta 50 ha) y 1 por cada 10,000 m² (más de 50 ha)
SUELO DE CONSERVACIÓN		
AGROINDUSTRIA	Todas las instalaciones necesarias para la transformación industrial o biotecnológica de la producción rural de acuerdo con la normatividad vigente	1 por cada 100 m²
INFRAESTRUCTURA	Centrales de maquinaria agrícola	1 por cada 100 m² construidos
FORESTAL	Campos para silvicultura	No requiere
	Campos experimentales	No requiere
	Viveros (Solo para áreas administrativas)	No requiere (1 por cada 100 m² construidos)
PISCÍCOLA	Viveros (Solo para áreas administrativas)	No requiere (1 por cada 100 m² construidos)
	Laboratorios	1 por cada 75 m² construidos
	Estanques, presas y bordos	No requiere
	Bodegas para implementos y alimenticios	1 por cada 200 m² construidos
AGRÍCOLA	Campos de cultivos anuales de estación y de plantación	No requiere
	Viveros, hortalizas, invernaderos e instalaciones hidropónicas o de cultivo biotecnológicos	1 por cada 100 m² construidos
PECUARIA	Prados, potreros y aguajes	No requiere
	Zahúrdas, establos y corrales	No requiere
	Laboratorios e instalaciones de asistencia animal	1 por cada 100 m²

a) Los inmuebles con áreas menores a las especificadas en la tabla se requerirá un espacio de estacionamiento como mínimo por unidad.

b) Además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales y los proyectos habitacionales deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor a 0.25 espacios por cada unidad de vivienda o apartamento, o una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) unidades de vivienda o apartamentos. Estas plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas, indicando que son para uso de los visitantes, debiendo permanecer el área que ocupen como parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional, es decir, sin que constituyan fincas de propiedad individual.

c) Las fracciones (0.25, 0.50, ó 0.75) de número de plazas de aparcamiento resultantes de la aplicación de la tabla y del inciso anterior, deberán sumarse de manera que la edificación cuente con el número total de plazas de aparcamiento requerida de acuerdo al total de área construida y al número total de apartamentos. Cualquier fracción residual del número de plazas de aparcamiento deberá calcularse al número inmediato mayor.

d) Se podrán contabilizar como plazas de aparcamiento en viviendas individuales, edificaciones residenciales y complejos habitacionales, aquellas en las que sea necesario movilizar un vehículo para maniobrar otro en otra plaza de aparcamiento, siempre y cuando:
1. Las plazas de aparcamiento correspondan a una misma vivienda individual o apartamento.
2. El número de plazas de aparcamiento no sea mayor de dos.
3. Su disposición permita la entrada y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento de otras viviendas o apartamentos.
4. Las maniobras de entrada y salida del área o plaza de aparcamiento se efectúen dentro del mismo predio de la edificación, del complejo habitacional o del área de estacionamiento del mismo y no sobre la vía pública.

e) Se entenderá como "Área Útil" a la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas:
1. Áreas de circulación o pasillos peatonales, plazas de aparcamiento, carriles vehiculares, áreas de carga y descarga, gradas, rampas, elevadores, etc.
2. Áreas de servicio como guardianías, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores a 4 metros cuadrados (4m²).
3. Áreas libres de construcción, como jardines, patios, espacios baldíos, etc. Siempre y cuando no estén o vayan a estar aprovechados según su uso (eventos especiales, arrendamiento de kioscos o similares).
4. Áreas verdes y deportivas de centros educativos, siempre y cuando estos no vayan a ser utilizados para actividades ajenas a las del establecimiento educativo.

f) Se exceptúan del requerimiento de plazas de aparcamiento los proyectos de edificaciones nuevas, modificaciones y/o ampliaciones de construcciones existentes a ser utilizados comercialmente, que tengan un área de uso no residencial menor a 30m².

Se entenderá como área de uso no residencial a la superficie construida dentro de un mismo inmueble que constituya lote o finca de propiedad individual, que sea utilizado para usos no residenciales, por lo que cualquier edificación existente dedicada a usos no residenciales que como resultado de dicha modificación o ampliación alcance una superficie mayor de 30m², deberá cumplir con los requisitos de estacionamiento indicados en la tabla correspondiente.
Esta excepción será aplicable siempre y cuando el proyecto cumpla con otras regulaciones vigentes.

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

h) Las fracciones de número de plazas de aparcamiento resultantes de la aplicación de la tabla contenida en el presente artículo, deberán sumarse de manera que la edificación cuente con el número total de plazas de aparcamiento requerido de acuerdo al área total construida y a su uso. Cualquier fracción residual de número de plazas de aparcamiento deberá calcularse al número inmediato mayor.

i) En edificaciones no-residenciales no se contabilizarán como plazas de aparcamiento aquellas en las que sea necesario mover un vehículo para ingresar o sacar otro vehículo en otra plaza de aparcamiento.

Artículo 297.- El área destinada al estacionamiento de vehículos deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación para la cual se solicita Licencia de Construcción, superficie que no podrá desmembrarse una vez autorizada la licencia, quedando limitado en este sentido el derecho de dominio del propietario.

Artículo 298.- Se exceptúan de esta disposición los proyectos indicados a continuación:

Proyectos de construcción nueva, ampliación o modificación localizados en áreas declaradas como El Centro Histórico y Conjuntos Históricos de

En estos casos, Metroplan exigirá, cuando sea posible y como primera opción, la disposición dentro del predio de forma parcial o total del número mínimo de plazas de aparcamiento que sean necesarios ya sea en estacionamientos subterráneos o sobre la superficie y única y exclusivamente en caso de no poder solucionarse el estacionamiento de esta forma, se podrá eximir el requerimiento.

Artículo 299.- La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos.

Artículo 300.- Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00 x 2.50 m. Se permitirá medidas de 4.20 x 2.20 m para plazas de estacionamiento de viviendas unifamiliares. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

Artículo 301.- Cuando el estacionamiento sea en fila (uno tras otro), el espacio para el acomodo de vehículos será de 6.00 x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

Artículo 302.- Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón con dimensiones de 5.00 x 3.80 m de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación o a la zona de elevadores, de preferencia al mismo nivel que éstas, en el caso de existir desniveles se debe contar con rampas de un ancho mínimo de 1.00 m y pendiente máxima del 6%. También debe existir una ruta libre de obstáculos entre el estacionamiento y el acceso al edificio.

Artículo 303.- El ancho mínimo de los cajones para camiones y autobuses será de 3.50 m para estacionamiento en batería o de 3.00 m en fila; la longitud del cajón debe ser resultado de un análisis del tipo de vehículos dominantes;

Artículo 304.- No se permiten cajones de estacionamiento en rampas con pendiente mayor al 8%.

Artículo 305.- La demanda de cajones de estacionamiento de usos de suelo no establecidos en las tablas correspondientes será establecida por la Junta de Análisis Técnico.

Artículo 306.- La altura libre mínima en la entrada y dentro de los estacionamientos, incluyendo pasillos de circulación, áreas de espera, cajones y rampas, será no menor de 2.20 m.

Artículo 307.- Las edificaciones destinadas a agencias del ministerio público, tribunales y juzgados, deben proporcionar un área adicional para vehículos decomisados o recogidos;

Artículo 308.- Los locales comerciales a partir de 240.00 m², las tiendas de autoservicio y departamentales, los centros comerciales, restaurantes y los mercados contarán con una zona de maniobra de carga y descarga de 1.00 m² por cada 40.00 m² de construcción de bodegas y/o frigoríficos, cuya superficie mínima será de 15.00 m².

Artículo 309.- En las edificaciones destinadas a talleres automotrices, llanteras y similares, no se considerará el área de reparación como espacio de estacionamiento.

Artículo 310.- Las edificaciones destinadas a la educación, excepto las guarderías, jardines para niños, escuelas para niños atípicos y escuelas de educación para personas con discapacidad, deben tener área de estacionamiento exclusiva para transporte escolar, debiendo presentar en memoria descriptiva el tipo de bus que transportarán a los alumnos y la cantidad, Metroplan con base en la memoria descriptiva presentada determinará las dimensiones mínimas. Si posteriormente a la emisión de la licencia se modifica el tipo o cantidad de buses deberá informarse a la Gerencia de Metroplan, para que esta gerencia determine las medias complementarias que deben adoptar.

Artículo 311.- En los edificios de servicio de salud y asistencia (hospitales, clínicas, centros de salud o sanatorios), cumplirán adicionalmente con las siguientes disposiciones:

a. El servicio de urgencias debe estar provisto de un espacio independiente para ambulancias;

b. Las edificaciones mayores a 1,000.00 m² deben contar con un estacionamiento independiente para vehículos de transporte de desechos sólidos.

c. A partir de 500 camas deben contar con un helipuerto de emergencia, adicionalmente, estas edificaciones deben tener un acceso libre para vehículos desde la vía pública en el que se puedan dejar y recoger usuarios de emergencia.

Artículo 312.- Para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y resolver adecuadamente las circulaciones, se podrán utilizar equipos mecánicos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas. El planificador de la obra debe incluir en la Memoria Descriptiva su justificación y las dimensiones de los equipos y de los espacios correspondientes.

Artículo 313.- Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos deben estar separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos; deben ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y deben cumplir con lo dispuesto para escaleras en este Acuerdo.

Artículo 314.- Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

Artículo 315.- Los estacionamientos públicos deben tener carriles separados debidamente señalados para la entrada y salida

de los vehículos, con una anchura mínima de 2.50 m cada uno, en el caso de circular autobuses o camiones éstos deben tener una anchura mínima de 3.50 m; en los estacionamientos privados de hasta 60 cajones, se admite que tengan un solo carril de entrada y salida, el cual deberá medir como mínimo 6.00 metros.

Artículo 316.- Las rampas para los vehículos tendrán una pendiente máxima de 16%.

Artículo 317.- Las rampas de los estacionamientos tendrán una anchura mínima en rectas de 2.50 m y en curvas de 3.50 m, el radio mínimo en curvas medido al eje de la rampa será de 7.50 m. Las rampas con pendientes superiores al 12%, al inicio y al término de la pendiente donde los planos de cada piso se cruzan con el piso de la rampa, deben tener una zona de transición con una pendiente intermedia del 6% en un tramo horizontal de 5.00 m de longitud.

Artículo 318.- Las rampas estarán delimitadas por un bordillo con una altura de 0.15 m y una banqueta de protección con una anchura mínima de 0.30 m en rectas y de 0.50 m en curva; en este último caso, debe existir un pretil de 0.60 m de altura por lo menos.

Artículo 319.- Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deben tener una banqueta de 0.15 m de altura y 0.30 m de anchura, con los ángulos redondeados.

Artículo 320.- Todos los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios de acuerdo a la tabla correspondiente en las presentes normas.

Artículo 321.- Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de menor flujo vehicular y quedar lo más alejado posible de la esquina; la entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.

Artículo 322.- En los estacionamientos, excepto los destinados a vivienda, se debe colocar señalamiento horizontal y vertical relativo a los sentidos de la circulación vehicular y de información al peatón.

Artículo 323.- El predio deberá estar íntegramente pavimentado ó compactado y engranzado sin ningún tipo de depresión anegable. Sobre el pavimento se deberá señalizar en forma indeleble la distribución de acceso y módulos de estacionamiento en concordancia con el plano presentado para la obtención del permiso.

Artículo 324.- MUROS PERIMETRALES. Los muros, cercos y muretes separativos del predio con otras unidades de uso independiente o linderas pertenezcan o no a la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos en toda su extensión, libres de marcas, huecos, protuberancias que pudieran aparecer como resultado de demoliciones que pudieran haberse producido en la parcela. Deberán estar protegidos en toda su longitud por defensas a la altura de los paragolpes de los vehículos mediante elementos adecuados, o mediante un bordillo de 0,15 m. de altura distante de un (1) metro de los muros. Asimismo, todos los muros se deberán revestir hasta una altura mínima de dos con veinte (2,20 m) metros con ladrillos o plaquetas de ladrillos a la vista conjuntas rehundidas y tomadas con material hidrófugo dejando su color natural, debiendo el resto por encima del revestimiento estar revocado y pintado de color blanco hasta una altura mínima de cinco (5) metros, contándose esta altura y toda otra que pudiera estipularse, desde el nivel de suelo.

Artículo 325.- CERCOS Y MUROS. En los tramos del perímetro de la parcela en los cuales no existen muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o completarse muros de cercos de dos con veinte (2,20) metros de altura.
Sobre las líneas municipales, incluyendo las correspondientes a las ochavas, se deberán construir los muros que limitan los estacionamientos con mampostería a una altura mínima de 1 (un) metro, el que se interrumpirá solamente en coincidencia con los accesos.

Artículo 326.- LOCAL DE CONTROL. Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardo del personal de control y cuidado de la misma para atención del público.

Artículo 327.- ACCESOS. Tendrán ancho uniforme mínimo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y en ningún caso el eje de ellos podrá estar ubicado a menos de quince metros (15m.) del punto de intersección de las líneas municipales de las esquinas, excepto parcelas en esquina de menor dimensión de frente a la línea municipal. Cuando la capacidad del estacionamiento supere los cincuenta (50) módulos de estacionamiento será **obligatoria una salida complementaria** de **similares características a la anterior** independientes entre sí aunque sean contiguas.

Artículo 328.- MOVIMIENTO VEHICULAR. Tanto el ingreso como el egreso de vehículos deberán realizarse en marcha hacia adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento, debe quedar permanentemente expedito prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos. Los módulos medidos entre ejes de marca en el pavimento deberán tener como mínimo dos metros cincuenta centímetros (2.50m) de ancho y cinco metros (5m) de largo y estarán directamente conectados con el camino de acceso.

El solicitante deberá demostrar el plano que presente para la habilitación o aprobación, el dispositivo, forma o sistema a utilizar para cumplir con las presentes condiciones.

Artículo 329.- ILUMINACION ARTIFICIAL. Deberá contar con artefactos de luz artificial adosados a los muros o montados sobre postes adecuados o suspendidos, asegurando una iluminación no inferior de diez (10) metros a la redonda con una uniformidad entre media y mínima de 1.10 (diez por ciento) para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante el horario nocturno. Deberá instalarse una luz anterior permanente cuando el estacionamiento quede vacío, salvo que ésta cuente con su cerramiento adecuado.

Podrá disponerse de un medio de cierre para evitar entrada de extraños cuando la playa no esté en funcionamiento ya sea en forma de portones en los accesos y cercos sobre muros bajos de frente en forma de verja o cerco adecuado, el abatimiento para la apertura de dicho cerramiento deberá realizarse hacia el interior del inmueble y nunca hacia la vía pública.

ARTÍCULO 330.- CORTES DE LÍNEA DE BORDILLO. Previo a ubicar una nueva entrada o salida de estacionamiento, el propietario del inmueble deberá obtener el permiso municipal sobre la ubicación de la misma y el respectivo corte de la línea de bordillo, independientemente de si se trata un proyecto nuevo o de una edificación existente. El corte de la línea de bordillo es la acción de generar un nuevo acceso o egreso vehicular desde el límite de propiedad hasta la línea de bordillo ya se trate de un bordillo real o virtual.

Cuando se trate de un proyecto nuevo el permiso de corte de bordillo se entenderá incluido en la licencia municipal correspondiente. Cuando se trate de un proyecto existente, la Gerencia de Metroplan podrá emitir el permiso respectivo.

Artículo 331.- ORDEN DE CIERRE SÓLO PARA EL ESTACIONAMIENTO. En cualquiera de los casos especificados en el artículo anterior, el Departamento de Justicia Municipal procederá imponer concurrentemente una orden de cierre temporal de estacionamiento o de plazas de aparcamiento individuales.

Para hacer efectiva esta orden, el Departamento de Justicia Municipal mandará a colocar el sello de cierre en uno o más de los accesos al estacionamiento, o a instalar elementos en el espacio vial que físicamente impidan la entrada vehicular al mismo.

Artículo 332.- ESTATUS DEL ESTACIONAMIENTO PARA INMUEBLES EXISTENTES. El estatus de estacionamientos existentes previo a la vigencia de las presentes normas es el siguiente:

a. Para todos los inmuebles cuyas edificaciones hayan sido construidas y hayan contado con licencia de construcción municipal, el estatus de todas las plazas de aparcamiento que se encuentren completamente dentro del predio en cuestión serán reconocidas por Metroplan, excepto si el inmueble sufrió un cambio de uso con respecto a la licencia otorgada originalmente.

b. Para todos los inmuebles cuyas edificaciones hayan sido construidas y no hayan contado con licencia de construcción municipal o hayan sufrido un cambio de uso no autorizado con respecto al uso consignado en la licencia de construcción original, el estatus de todas las plazas de

aparcamiento que se encuentran completamente dentro del predio en cuestión no serán reconocidas por Metroplan. Por tanto, al solicitar una nueva licencia municipal de cualquier tipo para el inmueble, la porción de la edificación original que se mantenga deberá cumplir con la norma municipal de dotación y diseño de estacionamientos que estuvo vigente al momento de construcción de la misma como parte de la condición de la emisión de la nueva licencia. Esto regularizará la situación del estacionamiento existente.

Artículo 333.- ESTACIONAMIENTOS EXISTENTES QUE PROVOCAN PROBLEMAS DE CIRCULACIÓN. No obstante lo indicado en el artículo anterior, el Departamento Municipal de Justicia, a instancias de la Gerencia de Metroplan, podrá exigir la modificación de ciertos aspectos de diseño y de ubicación de estacionamientos existentes, aunque estuvieren por completo dentro del predio y sean considerados legales, si estos causaren problemas sustanciales a la circulación vehicular o peatonal, especialmente a lo largo del sistema vial del Distrito Central. El Departamento Municipal de Justicia dará un plazo perentorio al propietario del inmueble para que efectúe las modificaciones respectivas, después de lo cual procederá de acuerdo a lo que para el efecto preceptúa el capítulo referente a sanciones de las presentes normas. Esto no exime de la obligatoriedad del propietario de solicitar la licencia de obra correspondiente para realizar las modificaciones requeridas.

Artículo 334.- Todos los estacionamientos públicos y privados del Distrito Central deberán cumplir con los siguientes requerimientos de diseño:

Tabla No. 19
REQUERIMIENTOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Parámetro	Casos de aplicación	Criterio
Anchos máximos de entradas y salidas	Predios con frentes 0.00~14.49 m	≤ 6.00 m total
	Predios con frentes 14.50~19.49 m	≤ 9.00 m total
	Predios con frentes 19.50~29.49 m	≤ 12.00 m total
	Predios con frentes ≥ 29.50 m	≤ 18.00 m total
	Gasolineras	≤ 18.00 m para cada abertura
		≥ 5.00 m de acera de ≥ 2.50 m de ancho entre aberturas
	▪ Medición a lo largo de la alineación municipal	
	▪ Ancho indicado puede combinarse o repartirse a lo largo de la alineación	
	▪ En predios con más de un frente, rige cada frente por separado	
Rampas	Todos los casos	Inicio ≥ 5.00 m dentro del predio desde alineación municipal
Espacios de acumulación en entradas	Usos residenciales ≤ 100 unidades habitacionales en condominio horizontal	5.00 m
	Usos residenciales > 100 unidades habitacionales o en condominios verticales	5.00 m por cada 100 unidades habitacionales o fracción (a partir de la unidad 101)
	Usos no residenciales	5.00 m por cada 300 m² o fracción y se solicitará una longitud máxima de 15.00 m
	Usos no residenciales con superficies dedicadas al almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado	Longitud en metros del vehículo de carga a utilizar por cada 1,000 m² o fracción
	Ventanillas de autoservicio	40.00 m por cada ventanilla
	▪ Las distancias de acumulación pueden disponerse de manera paralela o longitudinal	
Abatimiento de portones	Todos los casos	Hacia dentro del predio

CAPITULO VI
INMUEBLES EN CONDOMINIO

Artículo 335.- El presente Capítulo tiene por objeto regular las construcciones de inmuebles en condominio, fijando los requisitos indispensables tales como, dimensiones del mismo, destino, diseño y normas técnicas en su construcción tanto en superficies privativas, como en espacios comunes, áreas de estacionamiento, espacios verdes, vías públicas, entre otras.

Artículo 336.- En los permisos de construcción, dictámenes o anteproyectos, se hará constar las restricciones de uso o destino de los inmuebles en condominio, con base en la información remitida por el propietario y refrendada por el profesional en planos y formulario.

Artículo 337.- Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier uso que sea permitido dentro de la zona en la que se pretende desarrollar.

Los anteproyectos y proyectos de condominios horizontales con una superficie de terreno de hasta cinco hectáreas serán resueltos por la Gerencia de Metroplan.

Los anteproyectos y proyectos de condominios horizontales con una superficie de terreno mayor a cinco hectáreas serán resueltos por la Junta de Análisis Técnico.

Artículo 338.- Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación, si embargo deberá contar con un anteproyecto autorizado del proyecto completo o presentar el proyecto completo en la primera etapa para la evaluación a nivel macro del proyecto.

Artículo 339.- Las áreas comunes incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento.

Artículo 340.- Los condominios horizontales con edificaciones podrán incluir áreas destinadas a patios de luz, patios de tendido o similares, que pueden ser parte del área privativa de la finca filial o áreas comunes de uso restringido a la filial que corresponda.

Artículo 341.- En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, lo que para el efecto señalan las presentes normas en lo relativo a esa materia, incluyendo lo relativo a los estacionamientos de visitas.

Artículo 342.- Las vías internas que habiliten un condominio habitacional, deben cumplir con el ancho mínimo que se estipula a continuación:

a. Para dos y hasta seis viviendas en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho del derecho de vía debe ser de siete metros (7.00 m.), con un ancho de acera mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1.50 m.).

b. Para más de siete viviendas en condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho mínimo del derecho vial será de nueve metros (9.00 m.), siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve viviendas, con un ancho de acera mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1.50 m).

c. Para derechos viales en desarrollos horizontales o mixtos que contengan desde sesenta y hasta cien viviendas, el tramo de acceso tendrá un ancho de once metros y medio (11.50 m.), con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1.50 m) y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

d. Para más de cien viviendas, el derecho vial mínimo para condominios horizontales o mixtos será en el tramo de acceso de un ancho de catorce metros y con acera de 2.00 metros y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

Artículo 343.- La finca matriz de cada condominio deberá respetar los retiros frontales que estipulen las presentes normas. En cuanto a las fincas filiales o unidades privativas en condominios horizontales deberán respetar los retiros laterales y posteriores que estipule el diseñador del mismo.

Artículo 344.- No se podrán colocar muros, verjas o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario, salvo cuando el proyecto del complejo contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más propietarios. Estas áreas mantendrán su calidad de bienes comunes de uso restringido.

Artículo 345.- Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes, deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación.

Artículo 346.- Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con capacidad suficiente para contener los desechos de todas las unidades habitacionales y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general.

Artículo 347.- De acuerdo con el desarrollo del condominio horizontal, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros (aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional). Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

a. Ubicados a cubierto de la lluvia y de manera que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores, se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.

b. De fácil limpieza y desinfección y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales e insectos.

c. Situados en sitios de fácil acceso para los camiones recolectores.

d. En los condominios verticales, cuando el colector común sea un lugar cerrado, éste deberá diseñarse, en lo aplicable, de acuerdo con las normas del Acuerdo de Construcción.

Artículo 348.- Todo condominio horizontal, vertical o mixto deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos. El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales de lotes o unidades que se trate.

Artículo 349.- En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa.

Artículo 350.- Salvo el caso de los conjuntos habitacionales de interés social que comprendan varias manzanas de un fraccionamiento o población, los condominios horizontales sobre los que deban realizarse obras o requieran permiso de construcción cumplirán con las siguientes características y disposiciones técnicas:

a. La superficie del terreno del condominio no excederá los 10,000 metros cuadrados.

b. El acceso al condominio, desde la vía pública, se hará por medio de una comunicación única.

c. Se exceptúan de esto, aquellos predios con colindancia a varias calles, en los cuales se autorizará un ingreso en cada calle al que el predio tenga frente y en ningún caso se permitirá que ninguna unidad habitacional tenga acceso directo a la vía pública.

d. Los espacios para estacionamientos requeridos en el Titulo V capitulo V deberán situarse en el interior de los terrenos propios o en zonas previamente determinadas para el efecto.

Artículo 351.- Se considera área útil, aquella que tenga una inclinación no mayor del treinta por ciento (30%). La que tuviere una inclinación mayor podrá destinarse, a opción del propietario del proyecto, a incrementar el área verde comunal o el área verde privada, en todo caso este tipo de área verde no podrá contarse como parte del área verde exigida.

Artículo 352.- Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente.

Artículo 353.- El área verde comunal no podrá pasar a formar parte de la o las áreas de uso privado. Dicha área será del 12% del área útil del inmueble donde se realice el proyecto.

En terrenos hasta de cinco mil metros cuadrados podrá permitirse la división de dicha área en dos partes. En terrenos mayores de cinco mil metros cuadrados la división podrá hacerse en tres partes, teniendo una de ellas un área mínima equivalente a una sexta parte del área total. En ambos casos, las otras dos partes deberán guardar entre sí una proporción en el rango de 1:1 hasta 1:2.

En casos de terrenos irregulares se permitirá una dimensión mínima en que el lado menor sea un quinto (1/5) del lado mayor.

Estos requerimientos se aplicarán al área mínima obligatoria, pudiendo tener los excesos la forma, dimensiones y ubicación más adecuadas al proyecto.

En el área verde comunal podrán hacerse construcciones para uso recreativo o de servicio para disfrute exclusivo del conjunto habitacional.

Artículo 354.- El área mínima de construcción para las viviendas será determinada conforme con el sector residencial en el que se ubique el conjunto habitacional, de la siguiente manera, de acuerdo con las presentes normas:

Para la zona Residencial R-3: 50 metros cuadrados (2 dormitorios).
70 metros cuadrados (3 dormitorios o más).

Para la zona Residencial R2 Y R-1: 75 metros cuadrados (2 dormitorios).
100 metros cuadrados (3 dormitorios o más).

Artículo 355.- Cuando el área verde privada de la vivienda se ubique en la parte frontal, cualquiera que sea el sector residencial no podrá estar separada del área común con pared, estando permitidas otras divisiones como reja, malla o cortina vegetal.

El área del patio de servicio, cualquiera que sea el lugar donde se ubique y el resto de las colindancias de cada vivienda, podrán delimitarse con muro o separaciones de otro tipo.

Artículo 356.- Si por las características del proyecto, los estacionamientos individuales en áreas privadas se ubicaran separados de las viviendas, tales áreas serán susceptibles de constituir fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos; y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional, por lo cual no tendrá acceso individual a la vía pública.

Artículo 357.- En los conjuntos habitacionales a que se refiere este capítulo, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunales y no tendrán salida individual a la vía pública.

Artículo 358.- Para la ejecución de los proyectos habitacionales a que se refiere este Capítulo, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto.

Artículo 359.- Los condominios verticales destinados a vivienda multifamiliar deberán contar en forma obligatoria con al menos un área para esparcimiento o recreación de sus habitantes, las cuales deberán pasar a formar parte de las áreas en copropiedad. Dicha área o áreas deberán contar con una superficie total mínima en conjunto correspondiente a la siguiente tabla:

Tabla No. 20
REQUERIMIENTOS PARA CONDOMINIOS VERTICALES

Área Residencial	Metros solicitados	Mínimos
Residencial alta densidad (R3)	1 m² por cada 100 de construcción de vivienda individual	No menor de 3 m² por vivienda
Residencial media densidad (R2)	1 m² por cada 50 de construcción de vivienda individual	No menor 5 m² por vivienda
Residencial baja densidad (R1)	1 m² por cada 25 de construcción de vivienda individual	No menor de 10 m² por vivienda

Estas áreas de recreación deberán además, tener las siguientes características:

a) La proporción máxima entre sus lados de uno a dos (1:2)

b) Estas áreas podrán estar localizadas a nivel del suelo natural, o en las terrazas de los pisos inferiores o superiores de la edificación.

c) El área de recreación deberá contar con un 50% de su superficie cubierta y un 50% de su superficie descubierta, estas áreas podrán estas juntas o separadas y podrán fraccionarse dentro del proyecto siempre que formen parte de las áreas comunes de una edificación y todos los propietarios puedan hacer uso de las mismas.

d) No se contarán como áreas de esparcimiento aquellos elementos como balcones, terrazas o patios a los que solo se pueda tener acceso a través de un apartamento o unidad habitacional.

Artículo 360.- Los condominios verticales podrán contar con áreas para usos no residenciales siempre que cumplan con lo dispuesto en las tablas de uso de suelo.

Artículo 361.- Los proyectos de edificaciones ubicados en inmuebles que abarquen parcialmente un Área Residencial declarada y otra no declarada, o declarada con distinta designación de intensidad de uso del suelo, adoptarán la designación de Área Residencial de menor densidad medida en número de pisos ó índice de construcción.

TITULO VI
SUPERVISIÓN DE OBRAS

CAPITULO I
USO DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 362.- LÍNEA MUNICIPAL Y/O DE RETIROS. Toda nueva edificación que se construya, deberá seguir la línea de edificación y/o retiros que establecerá la Gerencia de Metroplan. No será permitido ampliar ni remodelar ningún edificio, manteniendo alineaciones existentes no reglamentarias, salvo que los hechos linderos lo justifiquen.

Artículo 363.- MARCAS DE NIVELACIÓN U OTRAS. Si la construcción o demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá: conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar visible mientras dure la demolición; asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata; en caso de destrucción o deterioro de las mismas, producto de los trabajos realizados deberán reponerse.

Artículo 364.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCOS Y ACERAS. Todo propietario de un inmueble, aunque sea baldío, ubicado en zonas urbanizadas del Distrito Central, está obligado a construir y a mantener en buen estado de conservación el cerco y la acera, de acuerdo a las condiciones que establece este Acuerdo.

Será obligatorio realizar la construcción de aceras nuevas, reparación o modificación de aceras existentes a los propietarios de inmuebles en los que se ejecuten obras, los lineamientos técnicos requeridos serán establecidos dentro del trámite de solicitud del permiso y las condiciones establecidas en estos formarán parte de las obras autorizadas. En este caso no se emitirán constancias de obras finalizadas si los trabajos condicionados en las aceras no han finalizado.

Los cercos en el frente podrán eliminarse, pero en este caso el propietario está obligado a mantener la limpieza, conservación de la vegetación y corté de césped, tanto de la acera como del resto del predio, en forma permanente, a fin de preservar la higiene, salubridad, seguridad y el ornato del Distrito Central.

En caso de incumplimiento, la Municipalidad podrá disponer la realización de los trabajos que sean necesarios, por cuenta y cargo del responsable.

Artículo 365.- ACERAS DETERIORADAS, ARREGLO O RECONSTRUCCIÓN. Cuando la acera se encuentre destruida o removida, en forma tal, que dificulte o impida la libre circulación peatonal, deberá ser reparada o reconstruida, a fin de encuadrarla en las disposiciones vigentes.

Dicha reparación se efectuará por mitades en el sentido longitudinal, no debiendo iniciarse la construcción de la segunda etapa antes de librar al tránsito peatonal la parte terminada. La protección provisional de la parte en construcción no podrá ser de alambre tendido ni de otro material de difícil visualización.

Artículo 366.- ACERAS EN CALLES QUE CARECEN DE PAVIMENTACIÓN. Los propietarios de predios ubicados en zonas urbanizadas no incluidos en definiciones precedentes, frente a calles sin pavimentar, deberán construir a lo largo de todo el frente de la parcela y junto a la límites de la propiedad, aceras pavimentadas, de hormigón como mínimo, en un ancho mínimo de acuerdo a lo que establezca la Gerencia de Metroplan para cada zona definida.

Artículo 367.- ACERAS EN PREDIOS DE ESQUINA. Cuando los predios sean de esquina, las aceras se prolongarán, manteniendo el ancho reglamentario, hasta su encuentro con el bordillo o pavimento de la calle transversal. En las sin pavimentar, estas prolongaciones tendrán un largo mínimo de acuerdo a lo que establezca la Gerencia de Metroplan para cada zona definida.

Artículo 368.- INCUMPLIMIENTO A LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CERCOS Y ACERAS. Todo propietario está obligado a adecuar sus propiedades a las modalidades, condiciones y características que se establecen en las presentes normas, debiendo mantener los cercos y aceras en buen estado de conservación.
Todo propietario de terreno baldío, tiene obligación de mantenerlo de forma tal que se preserven la higiene, salubridad, seguridad y estética.

En caso de incumplimiento con lo dispuesto en las presente normas o cuando por razones de urgencia así lo ordenare el Juez podrá proceder en forma directa o por contratación a la realización de los trabajos que sean necesarios, por cuenta y cargo de quien resultare responsable, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 369.- ESCALONES Y DESNIVELES ENTRE ACERAS LINDERAS. No se permitirán escalones para salvar desniveles entre aceras linderas; cuando sea imposible evitar esta circunstancia, la diferencia de nivel entre aceras se salvará mediante rampas con una pendiente no mayor del 10%. La Gerencia de Metroplan podrá aceptar escalones por excepción cuidando especialmente las características antideslizantes del material.

Cuando este desnivel haya sido producido por incumplimiento de lo normado en las presentes normas no se otorgará ningún tipo de Constancia de Obra Finalizada hasta que se verifique su normalización, caso contrario se reportará dicha situación al Departamento Municipal de Justicia para la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 370.- No se podrá autorizar escalones en las partes que estén fuera de la línea de edificación.

Artículo 371.- CERCOS PROVISIONALES. Se considera de carácter obligatorio colocar vallas provisorias en el frente de un predio, al iniciarse los trabajos de construcción, demolición o cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Artículo 372.- DIMENSIÓN Y UBICACIÓN DEL CERCO PROVISORIO AL FRENTE DE LAS OBRAS. Un cerco provisorio al frente de una obra tendrá una altura no menor de dos metros (2.00 m). La separación del cerco respecto de la línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la acera y en ningún caso podrá exceder dos metros (2.00 m), debiendo dejar un paso libre de un metro de ancho mínimo entre el cerco y la línea de árboles o postes o instalaciones públicas. El cerco no podrá rebasar a los límites laterales de la acera del predio.

La Gerencia de Metroplan podrá exigir la ejecución de obras provisionales que aseguren la permanencia del tránsito peatonal al costado de la construcción, en todos aquellos casos en que sea indispensable comprometer algún espacio de la acera para la ejecución de las obras, a lo menos hasta que hayan alcanzado, en la línea de edificación, el nivel de dicha acera.
El cerco podrá retirarse una vez que el muro de fachada haya alcanzado la altura del primer piso y recolocarse al ejecutar el revestimiento o acabado de la planta baja.

La Gerencia de Metroplan podrá exigir que el cerco sea cubierto con un techo protector resistente e inclinado hacia el interior cuando el edificio en construcción tenga más de dos pisos.

Artículo 373.- USO DEL ESPACIO CERCADO POR CERCO PROVISORIO. El espacio cercado por el cerco provisorio no puede usarse para otros fines que los propios de la obra.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la Gerencia de Metroplan, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por el cerco provisorio para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por el cerco y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito, ni afectará potencialmente la seguridad pública.

Articulo 374.- RETIRO DEL CERCO PROVISORIO AL FRENTE DE UNA OBRA. Una vez ejecutada la estructura sobre planta baja, el cerco provisorio se podrá retirar hasta su correspondencia con la Línea Municipal, conjuntamente con todos los elementos que pudiera haber en su interior (materiales, maquinaria, pilar de luz, etc.)

Cuando se ejecutan en planta baja los trabajos correspondientes a la albañilería del frente, deberá colocarse nuevamente el cerco hasta la terminación de los mismos.

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el cerco provisorio y/o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.

Cuando una obra se encuentre en las condiciones mencionadas anteriormente y la gerencia de Metroplan solicite el retiro del cerco, de no cumplirse con la solicitud éstos trabajos serán efectuados por la sección de la Municipalidad a la que corresponda y a costa del responsable.

Artículo 375.- ANDAMIOS. Los apoyos, puentes y tablones de los andamios fijos que se levanten en las vías públicas dejarán libre una altura mínima de 2.70 m sobre el nivel de las aceras.

El ancho del andamio no será mayor que el de la acera, disminuido en un metro (1.00 m) en aceras menores de cuatro metros (4.00 m) y no podrá exceder tres metros (3.00 m) en aceras mayores a cuatro metros (4.00 m).

No deben quedar clavos salientes, ni elementos salientes, débilmente clavados.

Para cargas pesadas o alturas mayores de 12.00 m se usarán andamios especialmente reforzados y se acompañarán sus planos y cálculos justificativos.

Las empresas constructoras podrán pedir que los planos que presenten sean declarados típicos, a fin de ser empleados en otros casos similares. Para justificar el uso de estos planos típicos, el interesado deberá acompañar un certificado del profesional a cargo de la obra, certificando que son enteramente aplicables.

Artículo 376.- El andamio debe mantenerse en perfectas condiciones de estabilidad y de conservación durante todo el tiempo de ejecución de la obra y dispuesto de modo que se eviten molestias y perjuicios a los transeúntes y propiedades vecinas.

Artículo 377.- La Gerencia de Metroplan podrá exigir que los andamios se cierren parcial o totalmente con entablados, arpilleras, u otros, cuando el trabajo produzca mucho polvo o exista el temor que puedan caer materiales o escombros hacia la vía pública.

Podrá, asimismo, ordenar que se ejecute el primer piso de los andamios situados en las vías públicas con tablas machihembradas y entarimados laterales machihembrados, para proteger el paso del público en condiciones de seguridad y sin molestias.
Podrá exigir, además, una iluminación artificial adecuada.

En caso de paralización de la obra, los andamios se retirarán dentro del plazo que fije la Gerencia de Metroplan.

Artículo 378.- CALIDAD Y RESISTENCIA DE ANDAMIOS. El material de los andamios y accesorios deben estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos.

Artículo 379.- TIPOS DE ANDAMIOS. Para las obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios deseados suspendidos.

Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por este Acuerdo.

Artículo 380.- DEFENSAS EN VACÍOS Y ABERTURAS EN OBRAS. Durante la ejecución de una obra, se contarán de forma obligatoria con barandas provisionales o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entrepisos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

Artículo 381.- PRECAUCIONES PARA LA CIRCULACIÓN EN OBRAS. En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, etc., hasta la altura de 2.00m del solado.

Artículo 382.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA. Está prohibido y es objeto de sanción:

I. Depositar en la calzada y/o acera, fuera del vallado de obra: materiales, máquinas o cualquier otro objeto que moleste al tránsito y obstruya la visual o que a juicio de la Gerencia de Metroplan afecte el lugar, como así también mantener o efectuar instalaciones exteriores no autorizadas por las presentes normas.

II. Obstruir las cunetas, cuando se trate de obras en construcción en las que sea imprescindible depositar materiales sobre la acera y calzada, deberán adoptarse las medidas necesarias para que en las cunetas quede un vacío mínimo de 0,15m de alto por 1 m de ancho, para asegurar la circulación de las aguas.

III. En los casos de ocupación a que se tratara de materiales triturados, en polvo, en pasta o grano, será obligatorio rodearlos de un cerco formado por tablones de una altura mínima de 0,30m. para impedir su dispersión.

IV. No será permitido depositar materiales frente a las propiedades linderas a aquella a la que están destinados, salvo autorización expresa de los propietarios

V. Si por circunstancias excepcionales plenamente justificadas a juicio de Metroplan, fuera necesario depositar materiales o maquinarias en la calzada, por un periodo mayor de 24 horas, deberá solicitarse la autorización.

Artículo 383.- MEDIDAS DE SEGURIDAD. El o los profesionales responsables de una obra y el o los propietarios deberán supervisar que la calzada y la acera luego de la ejecución de trabajos de construcción quede libre de materiales y completamente limpias, al finalizar el periodo de las 24 horas otorgado.

Si por alguna causa excepcional debidamente justificada, debieran quedar materiales, vehículos o maquinarias ocupando la vía pública durante las horas de la noche, se deberán colocar señales luminosas de color rojo, ubicadas en lugares bien visibles, sobre todos los laterales del sector ocupado.

Así mismo, para la permanencia de material en vía pública se deberá considerar condiciones de uso de la misma. Dichas condiciones podrán incluir, entre otras, el horario, el número de vehículos de transporte que pueden cargar o descargar simultáneamente, tiempo de depósito temporal de estos materiales, siempre y cuando:

a. La carga y descarga se realice exclusivamente frente al predio en donde se ejecute la obra.

b. No se obstaculice el paso peatonal, debiendo dejarse al menos un metro con veinte centímetros para el paso de peatones sobre la acera y siempre y cuando no se ocupe más del 50% del ancho de acera y como máximo un ancho de 2.00 metros, debiéndose implementar las medidas necesarias para garantizar el paso seguro de personas

c. No se obstaculice el paso vehicular, debiéndose implementar las medidas necesarias para garantizar el paso seguro de vehículos.

d. No se obstruya la parte de la calle destinada al paso de agua de lluvia. Si fuere necesario se deberán colocar plataformas que sirvan de puente. Por ningún motivo y de ninguna manera se deberán obstruirán tragantes o cualquier instalación de drenajes.

e. El área utilizada se deje completamente limpia. La tierra procedente de excavaciones, materiales y basura, será removida a diario y tan rápidamente como se acumule. Cuando tales materiales sean secos y produzcan polvo deberán mantenerse húmedos y ser retirados de inmediato.

f. Otras condiciones que establezca Metroplan tomando en cuenta las condiciones particulares del sitio.

g. En ningún caso la autorización será por un período mayor de veinticuatro (24) horas después de ocupada la vía pública. En caso de incumplimiento de las condiciones bajo las que se emiten los permisos temporales, estos podrán ser revocados, aplicándose las sanciones que corresponda.

CAPITULO II
EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 384.- DEVOLUCIÓN DE LICENCIAS DE OBRA. El Propietario y el Ejecutor quedan expresamente obligados a devolver la licencia de obra en un plazo no mayor de quince (15) días después de concluidos los trabajos y no después de quince (15) días después de vencida la misma.

Una vez devuelta la licencia de obra, Metroplan, realizará la Inspección Final. Para el efecto informará previamente al interesado la fecha y hora en la que se realizará dicha inspección. En la misma se verificará que la obra haya sido realizada conforme los planos autorizados y cumpliendo con las condiciones especiales estipuladas en la licencia correspondiente.

Posteriormente se podrá emitir la constancia de obra concluida, según sea el caso. En caso contrario se remitirá al Departamento Municipal de Justicia para la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 385.- DE LA CONSTANCIA DE OBRA CONFORME. Una vez concluida la obra y habiendo la Gerencia de Metroplan verificado que la misma se ejecutó conforme la respectiva licencia de obra, dicha dependencia extenderá al interesado la constancia de obra conforme en un plazo de 15 días, con dicha constancia se podrá realizar el trámite para la devolución del depósito pagado al momento de emitirse el permiso.

Artículo 386.- INSPECCIÓN FINAL DE OBRA INCONCLUSA. En los casos en que una obra, por cualquier motivo quedara inconclusa, pero en condiciones de habilitar, se solicitará la Inspección Final de práctica y la Gerencia de Metroplan extenderá el respectivo certificado, detallando los trabajos faltantes indicando claramente las condiciones especificas para continuar con los trabajos, tales como la renovación de la licencia y otros que considere la Gerencia de Metroplan.

Artículo 387.- Se extenderá Certificado de Inspección Final con carácter **CONDICIONAL** sin limitaciones en el tiempo, cuando de los trabajos realizados de forma parcial no sean habitables, para lo cual se establecerán las condiciones especiales para que no generen peligro.

Artículo 388.- INSPECCIONES FINALES NO SOLICITADAS. Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones de habitabilidad y no obstante haberse construido en condiciones reglamentarias, no se haya solicitado oportunamente la Inspección Final correspondiente ya sea por haber terminado completamente la construcción o por vencimiento del permiso respectivo, La Gerencia de Metroplan realizará la inspección del inmueble y si procede remitirá el caso al Departamento Municipal de Justicia para la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 389.- Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya emitido la Constancia de Obra Conforme.

Sin embargo, la Gerencia de Metroplan podrá autorizar que se habite parte de un edificio o conjunto habitacional, siempre que no existan inconvenientes, haciendo dicha consideración a la naturaleza de las construcciones, las condiciones climáticas locales, la estación del año y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico. Con todo, dicha autorización no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes.

Artículo 390.- Las Gerencia de Metroplan podrán en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas y condiciones especiales sobre la cuales fue emitido el premiso.

Artículo 391.- Una vez pagados los derechos establecidos en el Plan de Arbitrios Vigente se entregará al interesado, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectiva copia de planos autorizados firmados y sellados por Metroplan. Los documentos y la otra copia de los planos que conforman el expediente así como todos los antecedentes que se sumaron al mismo se archivarán en la Gerencia de Metroplan.

El rótulo de identificación del permiso deberá ubicarse, debidamente protegido, en lugar visible en el frente de la obra, con la información y requisitos establecidos por Metroplan.

Será responsabilidad del constructor mantener en el lugar de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de ésta, a disposición de los profesionales competentes y de los supervisores de la Gerencia de Metroplan.

Artículo 392.- INSPECCIÓN, PARALIZACIÓN Y CLAUSURA DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN. Cuando se verifique que una obra se ejecuta sin permiso municipal o que, teniéndolo, no se lleva a cabo de acuerdo a las condiciones que constan en el permiso y los planos presentados, a las disposiciones vigentes o que en razón de la misma se causaren daños o perjuicios a fincas linderas, personas y/o cosas, se; procederá a solicitar al Juez del Departamento Municipal de Justicia la inmediata paralización de los trabajos, pudiendo incluso, procederse a la clausura preventiva de la misma, la que será ratificada o rectificada por el Juez en la audiencia respectiva.

Artículo 393.- Los reclamos durante la paralización de una obra deberán ser ingresados al Departamento de Justicia Municipal por escrito y debidamente fundamentados, suscritos por el afectado o por la persona denunciante.

El Departamento de Justicia Municipal comunicará oportunamente a la Gerencia de Metroplan el contendido de dichos reclamos y solicitará que se rinda el informe correspondiente.

Artículo 394.- EVENTUAL DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN. Verificadas las infracciones en una obra en construcción con o sin permiso municipal el Juez podrá notificar la adecuación de la obra a las reglamentaciones vigentes o disponer su demolición.

Artículo 395.- El propietario que se considere amenazado por la instalación en un sitio vecino de maquinarias, grúas o andamios en obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, en proceso que amenacen caída o daño, podrá solicitar que dicho sitio sea inspeccionado por la Gerencia de Metroplan.

Artículo 396. En el área urbana, las obras de carácter ligero, que requieran efectuarse desde el espacio público, deberán ser informadas por escrito con anterioridad a su inicio a la Gerencia de Metroplan, identificando el tipo de trabajos que se van a realizar, su duración estimada y la persona a cargo de su ejecución.

Artículo 397.- En todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar las siguientes medidas:

Con el objeto de mitigar el impacto de las emisiones de polvo y material:

a. Regar el terreno en forma oportuna y suficiente durante el período en que se realicen los trabajos de demolición, relleno y excavaciones.

b. Disponer de accesos de ingreso al área de construcción que cuenten con pavimentos estables.

c. Transportar los materiales en camiones con la carga cubierta.

d. Lavado del lodo de las ruedas de los vehículos que abandonen el área de trabajo.

e. Mantener la obra aseada y sin desperdicios mediante la colocación de recipientes recolectores, convenientemente identificados y ubicados.

f. Evacuar los escombros desde los pisos altos mediante un sistema que contemple las precauciones necesarias para evitar las emanaciones de polvo y los ruidos molestos.

g. La instalación de tela en la fachada de la obra, total o parcialmente, u otros revestimientos, para minimizar la dispersión del polvo e impedir la caída de material hacia el exterior.

h. Hacer uso de procesos húmedos en caso de requerir trabajos de mezcla para el concreto y revestimientos.

La Gerencia de Metroplan podrá excepcionalmente eximir del cumplimiento de las medidas contempladas en las letras a), d) y h), cuando exista déficit en la disponibilidad de agua en la zona en que se emplace la obra. No obstante, estas medidas serán siempre obligatorias.

Artículo 398.- Se prohíbe realizar trabajos y depositar materiales y elementos de trabajo en el espacio público, más de veinticuatro horas.

Artículo 399.- Mantener adecuadas condiciones de aseo del espacio público que rodee la obra. Cuando en dicho espacio existan árboles y jardines, deberá mantenerlos en buenas condiciones y reponerlos si corresponde.

Por constituir los trabajos de construcción de fuentes transitorias de emisión de ruidos y con el objeto de controlar su impacto cuando a juicio de la Gerencia de Metroplan se considere necesario se solicitará, que el constructor entregue, previo al inicio de la obra, un programa de trabajo de ejecución de las obras que contenga los siguientes antecedentes:

a. Horarios de funcionamiento de la obra.

b. Lista de herramientas y equipos productores de ruidos molestos, con indicación de su horario de uso y las medidas consideradas.

Artículo 400.- En los casos que los trabajos contemplen adosamientos en subterráneos, con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, señalando las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y, los profesionales responsables de la obra, esta notificación será responsabilidad exclusiva del propietario del terreno y de el o los profesionales responsables, la Gerencia de Metroplan no verificará el cumplimiento de este artículo, sin embargo se podrá utilizar por vecinos que se consideren afectados por el incumplimiento del mismo como fundamento para remitir el caso al Departamento Municipal de Justicia.

Artículo 401.- En casos fundados, la Gerencia de Metroplan, atendiendo a las características del entorno y tomando en cuenta el programa presentado por el constructor de las obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, podrá ordenar:
La realización de ciertos trabajos constructivos ruidosos dentro de un recinto cerrado y la disposición de otras medidas de mitigación del impacto del ruido.

Las horas del día en que podrán realizarse trabajos de carga y descarga en el espacio público y la obligatoriedad de señalizar dichos trabajos.

Artículo 402.- Los escombros que deban retirarse desde una altura mayor de 3 m sobre el suelo se bajarán por canaletas o por conductos cerrados que eviten la dispersión del polvo. Los muros con frente a las vías públicas se demolerán progresivamente y en ningún caso por bloques o por volteo.

Artículo 403.- Diez días antes de empezar cualquier obra en el cual estén colocados faroles de alumbrado público, placas indicadoras de nombres de calles o sentido del tránsito, rosetas y elementos soportantes de líneas telefónicas, telegráficas, u otros, el constructor dará aviso a las empresas respectivas, a fin de que procedan a su retiro y/o modificación, e informará a la Gerencia de Metroplan de la fecha en que haya cumplido esta obligación.

Artículo 404.- PRECAUCIÓN POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA. Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

Artículo 405.- FISCALIZACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS. La Gerencia de Metroplan podrá, cuando lo estime conveniente, verificar el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos, pudiendo incluso proceder a la paralización de los trabajos hasta tanto no se cumplimenten dichas medidas.

Artículo 406.- MEDIDAS MÍNIMAS AMBIENTALES Y SOCIALES. En toda obra el propietario y el ejecutor de los proyectos de obra deberán observar lo siguiente:

Se deberán implementar dentro del predio los servicios sanitarios para el uso de los empleados que laboran o provean servicios o materiales a la obra, incluyendo los pilotos de vehículos de transporte de materiales, debiendo proporcionar el mantenimiento adecuado de los mismos, e implementar los mecanismos apropiados para evitar la generación de malos olores y plagas.

Todos los desechos sólidos producto de las actividades de obra deberán ser extraídos del predio a través de los recolectores autorizados por la Alcaldía Municipal del Distrito Central y llevados hasta el sitio de disposición final autorizado por la AMDC. Por ningún motivo los desechos sólidos deben ser colocados en la vía pública.

Se deberán disponer de los desechos líquidos de forma que no se contamine el ambiente o se causen molestias a vecinos.

Artículo 407.- RESPONSABILIDAD DE LA SEGURIDAD OCUPACIONAL. El Ejecutor y el Propietario del proyecto son responsables de proveer protección y seguridad necesaria a los trabajadores que laboran en la obra y de implementar medidas de seguridad.

Artículo 408.- El Ejecutor y el Propietario serán responsables solidariamente de los daños y perjuicios que con motivo de los trabajos de ejecución de la obra se causen a terceros, libre de las acciones que pueda iniciar la parte afectada en los Tribunales de Orden Común, debiendo implementar la medidas de seguridad que garanticen la integridad física de terceras personas y sus

bienes, tales como: colocación de barreras (cercos de protección), andamios, señalización luminaria, señalización vial (conos, personal), zarán metálico, o cualquier otro sistema que permita dar dicha protección.

Artículo 409.- SUPERVISIÓN DE OBRAS POR PARTE DE METROPLAN. La Gerencia de Metroplan ejercerá el monitoreo y supervisión constante en todo el territorio del Distrito Central a efecto de verificar que ningún proyecto de obra se realice sin la respectiva licencia, así como supervisión in situ para verificar que las obras que cuentan con licencia cumplan con lo establecido en los Acuerdos municipales y con las condiciones bajo las cuales fueron emitidas las mismas, procediendo, en caso de incumplimiento, a solicitar al Departamento Municipal de Justicia la aplicación de las sanciones que corresponda.

Artículo 410.- CRITERIOS MÍNIMOS DE SUPERVISIÓN. Metroplan efectuará supervisiones durante el proceso de ejecución de proyectos de obra, verificando lo siguiente:

I. Que el proyecto se realice de conformidad con los planos autorizados y cumpliendo con todas las normas municipales y condiciones bajo las cuales se emitió la licencia respectiva.

II. Que los materiales de desecho o ripio producto de demoliciones, excavaciones, limpieza de terrenos, remoción de capa vegetal, movimientos de tierra y otros, sean depositados en los sitios y en las condiciones que para el efecto establezca Metroplan.

III. Que en la obra se cumplan las medidas de seguridad y ocupacional e higiene.

IV. El cumplimiento de las especificaciones técnicas, tales como: arquitectónicas, estructurales, de instalaciones y otras, serán responsabilidad exclusiva del profesional Ejecutor y del propietario.

Artículo 411.- RETIRO DEL CARTEL DE OBRA. El cartel de obra deberá permanecer al frente de la misma hasta la devolución de la licencia; podrá ser trasladado de lugar cuando razones de orden constructivo así lo exijan, pero no podrá retirarse, ni aún provisoriamente, del frente de la obra o colocarse en el interior de la misma o en sitios que no sean perfectamente visibles desde la vía pública.

Artículo 412.- GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS. Se adoptaran las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los cimientos lleguen a causar daños a la obra y a estructuras linderas y/o cercanas durante o después de la construcción.

Artículo 413.- EXCAVACIONES. Las excavaciones de todo edificio, se ejecutarán de modo que no perjudiquen u ofrezcan peligro alguno a las construcciones vecinas; asimismo es obligatorio efectuar todas las medidas de protección necesarias.

El o los profesionales a cargo de la dirección técnica y/o construcción de la obra asumirán toda responsabilidad con respecto a la excavación y a las consecuencias hacia terceros que su ejecución pueda originar.

Artículo 414.- AUTORIZACIÓN PARA INICIAR EXCAVACIONES. Para toda excavación, deberá previamente obtenerse la correspondiente autorización municipal. En las excavaciones con destino a construcciones y/o instalaciones, la mencionada autorización no podrá ser emitida antes de haber sido presentados los correspondientes planos de construcción o instalación.

Artículo 415.- PLAZO PARA LA TERMINACIÓN DE EXCAVACIONES. Es obligatorio en los casos de excavación la prosecución de los trabajos dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos, transcurrido este plazo la obra se considerará abandonada, debiendo en este caso efectuarse el relleno correspondiente, debidamente compactado o cubrir la excavación con losa de hormigón o proceder al apuntalamiento y recalce de muros afectados por la excavación en un

plazo de treinta (30) días corridos. Vencido este plazo, la Municipalidad procederá a ejecutar los trabajos que fueran necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones linderas e impedir desmoronamientos, por cuenta del infractor y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle.

Artículo 416.- EXCAVACIONES PARA SUBTERRÁNEOS. El Profesional Responsable a cargo de la obra deberá velar porque las excavaciones se realicen conforme al proyecto de estructuras correspondiente y tomar las medidas necesarias para evitar cualquier riesgo a los peatones, tales como cercos de resistencia adecuada, señalizaciones, iluminación de emergencia u otras.

Cuando las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio.

Artículo 417.- EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA. Cuando se realice una excavación, deben proveerse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada, antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Artículo 418.- EXCAVACIÓN QUE AFECTE A CONSTRUCCIONES ADYACENTES. Cuando una construcción pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un Profesional colegiado (se tomará como profesional responsable al que figure como tal en el formulario de solicitud presentado) quien asumirá toda la responsabilidad de la obra y de sus consecuencias.

Se preservará y protegerá de daños a toda construcción, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

Artículo 419.- PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES EN EXCAVACIONES. A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas de las características establecidas en el presente capitulo, Además se proveerán los medios convenientes de salida en las excavaciones.

Artículo 420.- USO DE EXPLOSIVOS. En caso de ser necesario utilizar explosivos en una excavación, se procederá como sigue:

I. El responsable solicitará una autorización especial para los trabajos de referencia.
II. Queda prohibido el empleo de explosivos en horas nocturnas
III. Se colocarán letreros visibles para advertir de eventuales peligros a los transeúntes.
IV. El responsable se hará cargo de las consecuencias de todo accidente, deterioro o perjuicios a terceros y/o edificios linderos.

Artículo 421.- DEMOLICIONES. Será responsabilidad del constructor a cargo de la obra, tomar las prevenciones que permitan que las obras de demolición de un edificio se lleven a cabo de tal modo que no se ocasionen perjuicios a las personas o a las propiedades vecinas, debiendo ejecutarse oportunamente los cercos provisorios, apuntalamiento y otras obras provisionales que sean necesarias y cumplir con las demás disposiciones de las presente normas que le sean pertinentes.

Para la demolición de muros, cercos y demás elementos constructivos contiguos a la vía pública se tomarán las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio o molestia a los transeúntes y deterioro de las vías mismas.

Los escombros o desechos de la demolición deberán depositarse en lugares autorizados. El incumplimiento será sancionado por el Departamento Municipal de Justicia.

Artículo 422.- Es obligatorio en los casos de demoliciones, dejar en condiciones reglamentarias las medianeras que hayan quedado descubiertas.

Artículo 423.- LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA EN OBRAS A DEMOLER. Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la acera o calzada, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

Artículo 424.- PELIGRO PARA EL TRÁNSITO. En caso de que una demolición ofreciera peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito, se colocarán señales visibles de precaución y además, a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

Artículo 425.- MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN. La Gerencia de Metroplan puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande, como por ejemplo: cobertizo sobre aceras, puente para pasaje de peatones, lienzo o cortina que impidan el paso de partículas a la vía pública, entre otras.

Artículo 426.- RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA DE DEMOLICIONES. Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza y reparaciones que correspondieran.

Artículo 427.- CAÍDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS EN DEMOLICIONES. Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán ser arrojados hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los cinco (5) metros. Cuando sea necesario bajarlos de más altura se dispondrá de conductos especiales de metal o madera, éstos deberán estar cubiertos, de manera que sea imposible que salga el material antes de alcanzar el fondo. Para impedir que el material que cae adquiera una velocidad peligrosa, los conductos no deberán extenderse en línea recta más de dos pisos. Deberá colocarse una señal de peligro en el extremo de descarga de todo conducto y los trabajadores u otras personas, no deberán detenerse cerca de ellos o dejar medios de transporte cerca, excepto mientras esté cargándose.

Artículo 428. DEMOLICIONES PARALIZADAS. Cuando se paralice una demolición ya sea por orden Departamento Municipal de Justicia o por cualquier razón que tenga el propietario o ejecutor, se asegurará contra todo peligro de derrumbe todo lo que permanezca en pie.

Artículo 429.- Terminada o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en el presente Titulo en lo referente a Cercos y Aceras.

Artículo 430.- Toda solicitud de Licencia o autorización implica que el propietario del inmueble que la solicita adquiere el compromiso de restituir a la Municipalidad los gastos que se originen por la reparación de daños o desperfectos causados en la vía o infraestructura pública durante la ejecución del proyecto.

Artículo 431.- CIMIENTOS BAJO LOS MUROS. Se indicará en planos el sistema adoptado para la ejecución del mismo, este sistema y sus especificaciones técnicas se deberán realizar apegados a los planos autorizados.

Artículo 432.- CONSERVACIÓN DE LOS LÍMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS. La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro

medianero con su propio cimiento puede asentarse en ambos predios colindantes. Los muros que no sean medianeros contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Artículo 433.- APOYO DE VIGAS EN MUROS. Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos las vigas o cualquier otro elemento estructural portante, podrán ser apoyadas sobre el muro medianero, pero sin rebasar el límite del predio.

Artículo 434.- MUROS DE SÓTANOS O DE CONTENCIÓN. Los muros de los sótanos tendrán un espesor que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales y el empuje de las tierras con un mínimo de 0.30m. Asimismo se permite el empleo de pantallas de hormigón o cualquier otro material cuyo espesor surja del cálculo de resistencia, estos cálculos deberán ser presentados como parte del expediente y tanto el profesional responsable del cálculo, como el profesional responsable de la ejecución serán responsables del desarrollo constructivo.

Artículo 435.- CERCADO DE TECHOS TRANSITABLES. Un techo o azotea transitables y de fácil acceso, mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de un metro (1.00 m) medido desde el nivel de losa terminada. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán construidos con resguardos de todo peligro; sobre los ejes divisorios la altura será de 1,80m cuando la azotea accesible del lindero se encuentre al mismo nivel, así mismo no se permitirá que estas barandas o parapetos se coloquen fuera de los límites de la propiedad o sobre marquesinas, balcones o voladizos. El material a emplearse deberá reunir las suficientes condiciones de seguridad a fin de no causar daños a propios y/o terceros.

Artículo 436.- DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS, BALCONES Y MARQUESINAS. En un techo, azotea, terraza o balcón y marquesina, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros medianeros o contiguos a predios linderos.

Las canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Las canaletas de desagües de los techos, no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar arrimadas o separadas de estos, en tal forma que el agua que deba circular por aquellas no moje ni salpique los muros.

Artículo 437.- PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE VENTILACIÓN MECÁNICA. La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso. Cuando el sistema que se proponga sea una novedad técnica, se comprobará su eficacia mediante cálculos justificativos, memoria descriptiva y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el análisis.

Artículo 438.- ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS. Las disposiciones contenidas en el presente articulado son aplicables y alcanzan a los depósitos subterráneos de los hidrocarburos usados corrientemente como combustibles, tales como: nafta, gas-oil, kerosén, diesel-oil, fuel-oil, bencina, solvente, alcohol o similares.

Artículo 439.- TIPO DE TANQUE O DEPÓSITO SEGÚN LA CLASE DE COMBUSTIBLE LÍQUIDO. Para el almacenamiento subterráneo de combustible líquido se debe usar tanques capaces de resistir las necesidades que resulten de su empleo y emplazamiento.

Para nafta, bencina, alcohol, solvente y similares, el tanque será metálico.

Para kerosén gas-oil, diesel-oil, fuel-oil y similares, el tanque será metálico o de hormigón armado u otro material aprobado por SERNA.

Artículo 440.- DE LOS PROFESIONALES EJECUTORES DE UNA OBRA. Para poder figurar en el formulario de solicitud para una obra como ejecutor de un proyecto se debe reunir los requisitos siguientes:

a. Estar debidamente inscrito en el Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras (CICH) y/o Colegio de Arquitectos de Honduras (CAH).

b. Estar solvente en los pagos de la colegiatura.

Artículo 441.- OBRAS SIN EJECUTOR. Podrán ejecutarse sin necesidad de un profesional responsable, las obras siguientes:

a. Obras de carácter ligero según su definición incluida en esta norma.

b. Obras menores de 30 metros cuadrados con excepción de los muros de contención.

CAPITULO III
CONSTRUCCIONES INSEGURAS

Artículo 442.- DEFINICIÓN. Todas las construcciones que son estructuralmente inseguras, que no tiene salidas suficientes, que están expuestas al peligro de incendio, que representan en peligro para la salud, para el bienestar general por razones de mantenimiento inadecuado, estado ruidoso cayendo en desuso o abandono como se especifica en esta norma, aquellas que por falta de uso o mantenimiento se encuentren deterioradas y sus estructuras sufran riesgo de colapso poniendo en riesgo la seguridad de vida de personas dentro del inmueble o predios vecinos o en la vía pública, son consideradas inseguras. Estas construcciones inseguras se declaran perjudiciales al público y serán condenadas hasta su adecuada rehabilitación, demolición o traslado de acuerdo con los procedimientos específicos en los artículos sucesivos.

Artículo 443.- AVISO AL PROPIETARIO. El Departamento de Metroplan inspeccionará cada obra o construcción o parte de ella que se reporte como peligrosa o dañada y si se declara como insegura, el Departamento de Metroplan procederá a enviar un aviso por escrito al dueño de dicha obra y establecerá la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar la seguridad pública y se le señalara un plazo perentorio para la ejecución. De no cumplir en el tiempo establecido con las condiciones impuestas, Metroplan reportará la situación al Departamento Municipal de Justicia el cual ordenará la desocupación de las obras o construcciones inseguras o peligrosas, si los desperfectos o daños ameritan tal medida.

Artículo 444.- MANTENIMIENTO. Todos los edificios y estructuras en uso o nuevo y todos los componentes de los mismos, tienen que ser mantenidos en buenas condiciones tanto en el aspecto de seguridad como en el sanitario. Todas las defensas y precauciones que esta norma estipule para la construcción, alteración o reparación de un edificio o estructura, deberán funcionar adecuadamente. El propietario será el responsable del mantenimiento de los edificios y estructuras.

Artículo 445.- COLOCACIÓN DE SEÑALES. Una vez desocupada la obra insegura o peligrosa, METROPLAN colocara en cada una de las entradas de la edificación un letrero que dirá: **CLAUSURADO EDIFICACIÓN INSEGURA** y colocará en las esquinas inferiores los nombres de METROPLAN y AMDC. El rotulo anterior será retirado hasta que las reparaciones sean terminadas cumpliendo con las disposiciones de METROPLAN.

Artículo 446.- DERECHO DE DEMOLICIÓN. En caso que el propietario se rehúse a cumplir con lo exigido por el Departamento de Justicia Municipal, este podrá ordenar a la sección municipal que corresponda que realice la demolición o reparación a costa del interesado, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones.

Artículo 447.- DEMOLICIONES Y REPARACIONES URGENTES. En los casos de solicitud de licencia de demolición o reparación urgentes, la misma deberá venir acompañada por una opinión de profesional de la ingeniería civil en la que declare bajo juramento que el inmueble representa un peligro para la seguridad e integridad de las personas o bienes; la Gerencia de Metroplan podrá eximir temporalmente de aquellos requisitos que considere conveniente; se exceptúan de éstos casos los inmuebles ubicados en las zonas de régimen especial como Centro Histórico y Conjuntos Históricos.

Cuando las condiciones de inseguridad sean causadas por obras no autorizadas, por la Alcaldía Municipal del Distrito Central podrá rechazar la solicitud y actuar jurídicamente como considere.

TITULO VII

DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I
SANCIONES

Artículo 448.- **FALTAS E INFRACCIONES**. Las faltas e infracciones a las disposiciones de esta norma, serán sancionadas por el Departamento de Justicia Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley de Policía y Convivencia Social.

Artículo 449.- INFRACCIONES POR OBRAS. Además de lo dispuesto en esta norma, serán sancionadas las siguientes infracciones específicas:

a. El consignar por parte del propietario y/o profesional datos falsos en los formularios, planos, informes o dictámenes o cualquier otro documento que forme parte de un expediente.

b. Negar el ingreso a personal de Metroplan, debidamente identificados durante las horas hábiles, toda vez que en el inmueble se haya otorgado una licencia y la misma esté vigente.

c. No devolver en tiempo los permisos emitidos cuando estos hayan vencido.

d. No ejecutar obras de acuerdo con los planos autorizados.

e. No colocar en lugar visible hacia el exterior el rótulo de identificación que contenga el número de la licencia que ampara la obra que se realiza.

f. No mantener en la obra los planos autorizados o fotocopias y no mostrarlos al personal de Metroplan.

g. Ocupar una edificación sin previa obtención de Constancia de obra conforme.

h. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.

i. Depositar materiales en la vía pública sin cumplir con lo establecido en las presentes normas.

j. Cambiar el destino de una edificación sin el correspondiente permiso, emitido por la Gerencia de Metroplan.

k. Utilizar la vía pública para hacer mezcla de materiales y/o realizar cualquier actividad propia de la construcción.

l. No notificar a la Gerencia de Metroplan las modificaciones o cambios que se realicen durante la ejecución de la obra y no contar con la debida autorización.

m. No dar aviso por escrito por parte del propietario o ejecutor que este último dejó de fungir como tal e informar del nuevo ejecutor.

n. No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de una obra.

Ñ. Toda infracción a las ordenanzas municipales y todo aquello que afecte a la seguridad o que ocasione perjuicios a terceros, como producto de construcciones.

o. Dañar o afectar la vía pública (aceras, calles, jardineras, arriates, tragantes, etc.) y la infraestructura existente.

p. No retirar de la vía pública las barreras, andamios e instalaciones de cualquier sistema de seguridad al vencimiento de la licencia, o si no se lleva a cabo el proyecto.

Artículo 450.- SANCIONES DE CARACTER ADMINISTRATIVO A PROFESIONALES. (Incluye colocadores y/o Instaladores de marquesinas, toldos y carteles de publicidad). Independientemente de las sanciones previstas en las Leyes vigentes de carácter general, todo Profesional, Empresa Constructora o Instaladora que no procediera conforme a derecho o no diera cumplimiento a alguna de las disposiciones establecidas en la presente u otras disposiciones vigentes, podrá ser objeto de sanciones administrativas sin que estas tengan relación con otras de carácter municipal. Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no exime a los afectados del estricto cumplimiento de las disposiciones en vigencia ni de la corrección de las irregularidades que las motivaran. Cuando en esta norma no se especifica una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las determinadas en los artículos siguientes del presente capítulo.

Artículo 451.- La imposición de una sanción no exime al afectado del cumplimiento estricto de las disposiciones de esta norma, es decir a la corrección de las irregularidades que dieron motivo a la sanción. Las multas se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubiere hecho acreedor el infractor.

Artículo 452.- La suspensión de trabajos por el tiempo que fuese necesario, deberá ser solicitada por el Gerente de Metroplan y ordenada por el Departamento de Justicia Municipal.

La orden deberá cumplirse en forma inmediata, sin que la suspendan los recursos interpuestos y sin perjuicio de las sanciones que correspondan. No podrá reanudarse los trabajos de una obra en tanto no haya sido revocada la orden por las autoridades superiores por medio de los recursos legales.

Artículo 453.- Contra las resoluciones que emitan las autoridades municipales podrán interponerse los recursos establecidos en la Ley de Municipalidades, con el procedimiento establecido en la misma.

Artículo 454.- CLASES DE SANCIONES. Se distinguen las siguientes clases de sanciones:
a. Apercibimiento.

b. Multas.

c. Suspensión transitoria en el uso de la firma del profesional responsable ante la Municipalidad.

d. Paralización de la obra.

e. Inhabilitación en el uso de la firma, por determinados períodos.

Artículo 455.- APERCIBIMIENTO. Se podrá sancionar con apercibimiento por los siguientes motivos:

a. No tener en la obra documentos completos inherentes a la autorización para realizar la misma.

b. No concurrir a una citación en obra.

c. Por no tener el rótulo correspondiente que identifique la obra con las características e información indicada por la Gerencia de Metroplan.

d. Por no cumplir con las medidas de mitigación o condiciones especiales establecidas en el permiso otorgado.

El apercibimiento será aplicado por personal autorizado de la Gerencia de Metroplan por acta, sin necesidad de notificación previa. En caso de reincidencia en una misma obra, corresponderá aplicar una penalidad mayor.

Artículo 456.- Corresponde la aplicación de **MULTA** en los casos previstos por la legislación vigente y su trámite y aplicación será de jurisdicción del Departamento Municipal de Justicia.

Artículo 457.- Corresponde la **SUSPENSIÓN TRANSITORIA DE LA FIRMA** en los casos de contravenciones leves a juicio de la Gerencia de Metroplan, cuando se infringen disposiciones de carácter técnico o administrativo de las presente normas. Serán aplicadas por la Gerencia de Metroplan mediante una disposición que será notificada al Profesional. Su aplicación requerirá, salvo en casos de inminente peligro, la notificación previa del cumplimiento de los requisitos exigidos o la presentación de descargos a los que hubiera derecho, en un plazo perentorio de cinco (5) días hábiles, implicando el incumplimiento que el interesado quedará suspendido en el uso de la firma ante la Municipalidad, en el carácter que corresponda, situación que será mantenida hasta que se solucionen los problemas que dieran lugar a la suspensión. Sin perjuicio de la existencia de otras posibles causas, será obligatoria la suspensión de la firma en los siguientes casos específicos:

a. Cuando el interesado no acate dentro de su término y sin causa justificada, cualquier solicitud cursada en debida forma, para la emisión de dictámenes, anteproyectos, licencias o permisos.

b. Cuando se compruebe cambio de domicilio del interesado sin haber informado de ello a la Municipalidad dentro de los plazos fijados por esta norma; La suspensión transitoria será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

c. Cuando el interesado no acate dentro del término y sin causa justificada cualquier solicitud cursada de debida forma en el transcurso de la ejecución de una obra o no cumpla con las condiciones especiales indicadas en la licencia o permiso emitido.

Artículo 458.- Corresponde **PARALIZACION DE LA OBRA**, al margen de las sanciones específicas establecidas en otros apartados del presente artículo por la índole de la irregularidad cometida y sin que la presente enumeración constituya limitación absoluta, en las siguientes circunstancias:

a. Cuando el propietario ejecuta trabajos que requieren permisos de obra, sin poseerlo.

b. Cuando en obras con planos presentados, se ejecutan trabajos que exceden las responsabilidades fijadas por las distintas categorías de profesionales;

c. Cuando se esté incurriendo en cualquiera de las infracciones especificadas en el presente capítulo.

d. Cuando una instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro medianero o un predio o unidad lindera;

e. Cuando cualquier circunstancia no contemplada explícita o implícitamente en los precedentes incisos de este artículo, afecte con una obra, la seguridad, la higiene, o agrave fehacientemente la estética pública.

La paralización de la obra será ordenada por el Juez y levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

Artículo 459.- LA INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA. En el carácter que corresponda, será dispuesta por una comisión, compuesta por el Gerente de Metroplan, el Presidente de la Junta Directiva del Colegio Profesional Respectivo, El Juez del Departamento Municipal de Justicia, o los respectivos delegados designados al efecto por dichos funcionarios, cuyas actuaciones respetarán el principio constitucional del debido proceso cuyas decisiones serán detalladas en un acta la cual será notificada al interesado.

Corresponderá inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Gerencia de Metroplan **UNICAMENTE**, al profesional registrado, en los casos de infracciones que a continuación se indican, sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de las presentes normas:

1. Por efectuar obras sin haber presentado el correspondiente expediente de solicitud según los requisitos establecidos en las presentes normas, con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 3 meses a un año (en caso de reincidencia).

2. Por efectuar obras en contravención a las disposiciones vigentes. Se sancionará con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 1 año a 3 años.

3. Por no acatar orden de desocupar la vía pública con materiales o maquinarias para la construcción de la obra, se sancionará con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 6 meses a 2 años.

4. Por infracciones a las obligaciones formales informativas enumeradas en las presentes normas, se sancionará con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 3 meses a 1 año.

5. Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando falseando u omitiendo hechos, se sancionará con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 1 año a 3 años.

6. Por no acatar una orden en debida forma de paralización de una obra, se sancionará con una inhabilitación en el uso de la firma por un periodo de 1 año a 3 años.

Las sanciones correspondientes a los puntos 1) al 6), ambos incluidos, sólo se aplicarán una vez comprobado el incumplimiento en tiempo y forma de notificaciones efectuadas por las autoridades correspondientes. Asimismo, en los casos de inhabilitación en el uso de la firma podrá consensuarse una medida de cautela.

Artículo 460.- COMUNICACIÓN DE SANCIONES FIRMES. Sin perjuicio de las demás acciones que pudieran ejercitarse contra los Profesionales infractores, las sanciones de carácter administrativo que se les impongan, serán comunicadas a los Colegios Profesionales respectivos para sus efectos.

Artículo 461.- SANCIONES A PROPIETARIOS. Las sanciones a propietarios originados en el incumplimiento de las disposiciones de esta norma y demás leyes y normas vigentes aplicables, serán las que aplique el Juez del Departamento Municipal de Justicia; de otras normas vigentes o a dictarse con aplicación al tema y de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 462.- SANCIONES POR EXCESOS SOBRE INDICADORES URBANISTICOS. Cuando lo edificado exceda los valores reglamentarios establecidos en las presentes normas, Metroplan solicitará al Departamento Municipal de Justicia la aplicación de sanciones. Estas podrán consistir en la obligación de demoler o adecuar lo construido en infracción y/o en la aplicación de multas de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Plan de Arbitrios vigente.

Artículo 463.- REGULARIZACION DE OBRAS EN CONTRAVENCION. Cuando la sanción dispuesta por Departamento Municipal de Justicia consista solamente en una multa, la regularización del trámite se producirá al momento de realizar el pago respectivo y llevar el recibo correspondiente para que conste dentro del expediente.

En los casos en los que la sanción haya sido impuesta por no contar con el permiso respectivo ya sea por no haberlo tramitado oportunamente o por realizar obras adicionales o usos no establecidos en el permiso, la regularización del trámite se producirá al momento de presentar en el Departamento Municipal de Justicia el permiso omitido y si también se hubiera multado deberá presentar junto con el permiso el recibo de pago de la multa impuesta.

En los casos en que la sentencia implique la demolición o adecuación de lo antirreglamentario, deberá además procederse a la presentación de la documentación técnica pertinente.

La Gerencia de Metroplan notificará al propietario y/o al profesional, responsable otorgando plazos razonables para el cumplimiento de lo dispuesto, así como también para la ejecución de eventuales trabajos complementarios que pudieran resultar imprescindibles para evitar perjuicios a terceros, originados en la realización de las tareas notificadas.

La falta de cumplimiento de lo exigido dentro de los plazos otorgados dará lugar a la sanción que el Departamento Municipal de Justicia pueda aplicar al propietario un régimen de multas reiteradas simples o progresivas, sin necesidad de nuevas actuaciones administrativas.

En casos de emergencia y ante el incumplimiento de lo ordenado, el Juez del Departamento Municipal de Justicia podrá ordenar que se lleve a cabo a costa del propietario los trabajos notificados, empleando su propio personal o contratando con terceros su ejecución.

Artículo 464.- PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES. Los vecinos u otras personas afectadas directamente por la comisión de una falta o infracción municipal podrán plantear denuncias sobre hechos, acciones u omisiones causadas por parte de propietarios de inmuebles o establecimientos abiertos al público, o de los arrendatarios, ocupantes o usuarios de estos que impliquen la supuesta comisión de una falta o de una infracción a las presentes normas o a las condiciones bajo las cuales se emiten las respectivas licencias de fraccionamiento, obra o uso del suelo.

La Gerencia de Metroplan recabará todas las evidencias, para documentar la infracción; trasladando si procede, la denuncia al Departamento Municipal de Justicia.

El Departamento Municipal de Justicia a través del Juez designado seguirá los procedimientos para la aplicación de sanciones contenido en el Titulo Cuarto, Capitulo Primero de la Ley de Policía y Convivencia Social.
El Juzgado de Policía aplicará las sanciones correspondientes según lo establezcan las leyes, Acuerdos, Plan de Arbitrios y normas aplicadas una vez comprobada la comisión de las faltas o infracciones.

Artículo 465.- PLAZO PARA SUBSANAR. Conjuntamente con la notificación de la resolución de la multa respectiva, el Departamento Municipal de Justicia establecerá un plazo perentorio para que los hechos u omisiones que dieron lugar a la imposición de la sanción sean subsanados, previamente a la imposición de otras sanciones.

Artículo 466.- SANCIONES E INTERVENCIONES. OBLIGATORIEDAD.- Ninguna institución gubernamental, autónoma o descentralizada, podrá autorizar o iniciar la construcción de obras, sin la aprobación del Departamento de Metroplan de la Alcaldía Municipal del Distrito Central.

Artículo 467.- **MULTAS**.- La violación de las disposiciones contenidas en este Acuerdo, dará lugar a la aplicación de sanciones económicas, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios Vigente.- Serán especialmente sancionadas:

a) La venta de lotes sin la aprobación final;
b) La venta de lotes destinados a equipamiento social;
c) Obras de urbanización ejecutadas sin la aprobación.

Artículo 468.- **INTERVENCIONES**. Los parcelamientos en los que no se cumpla con las obligaciones y requisitos de las presentes normas serán intervenidos por la Municipalidad del Distrito Central, mediante Acuerdo aprobado por la Honorable Corporación Municipal, la cual se ejecutará por medio de Metroplan y al cual se deberá dar la debida publicidad. La intervención se mantendrá por un período inicial de tres (3) meses, a contar de la fecha de emisión del Acuerdo. Si vencido este período el lotificador no corrige las irregularidades o deficiencias señaladas al proyecto, la intervención continuará hasta terminar todos los trabajos de urbanización y demás requisitos legales.

Artículo 469.- **FONDOS**.- Los fondos provenientes de una intervención serán manejados por una institución bancaria designada por la Alcaldía Municipal. Esa institución bancaria hará los cobros actuando como fideicomisario.

La Municipalidad del Distrito Central destinará los fondos recaudados, en la forma siguiente:

a. Sesenta por ciento (60%) para obras de urbanización.
b. Veinticinco por ciento (25%) para pago del terreno.
c. Quince por ciento (15%) para gastos de administración.

Todo pago directo al propietario se reputará como no afectado.

Artículo 470.- **PROSECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DURANTE LA INTERVENCIÓN**.- La Municipalidad del Distrito Central, por administración o por contrato, continuará las obras de urbanización a que está obligado el **LOTIFICADOR** intervenido, girando contra la cuenta bancaria constituida por los fondos recaudados durante la intervención.

Al concluir los trabajos de urbanización y si no hubiere saldos pendientes de pago, la Corporación Municipal del Distrito Central procederá a levantar la intervención y devolverá al **LOTIFICADOR** el saldo que pudiere existir.

Si la Corporación Municipal del Distrito Central estimare que los créditos a favor del propietario y /o **LOTIFICADOR**, por sumos que se le adeudan o por lotes no vendidos no son suficientes para costear los trabajos de urbanización, hará uso de medios que sean necesarios para hacer efectiva la fianza de garantía.

CAPITULO II
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 471.- Para desarrollar una lotificaciones y/o urbanizaciones en área donde no existan los servicios básicos necesarios, el urbanizador los diseñará con la capacidad suficiente para prestar el servicio a las zonas aledañas y áreas de influencia que puedan desarrollarse en el futuro. Para este efecto deberá seguir las indicaciones y especificaciones de las entidades autónomas correspondientes. Es entendido que la utilización de esas instalaciones por otras áreas de desarrollo será posible previo convenio con el lotificador o urbanizador que las ha costeado, la AMDC podrá intervenir en condición de mediador.

Artículo 472.- Los propietarios de las urbanizaciones y/o lotificaciones debidamente aprobadas, podrán alquilar o dar otro uso de los lotes que sean estipulados en el Acuerdo de aprobación final, toda vez que los usos de suelo sean autorizables según lo que establece para el efecto las presentes normas según la zona en donde se desarrollen y que cumplan con los requisitos exigidos al uso.

Los contraventores pagarán una multa equivalente al 2% mensual del valor comercial de la tierra; estos cargos serán agregados a la cuenta individual de los impuestos Municipales del propietario de la urbanización.

Artículo 473.- Las roturas de calles y aceras deberán ser separadas con la misma calidad del material usado en la calle o acera, dejándola en igual o mejores condiciones que la original.
Las personas que soliciten el permiso para roturas de calle, avenidas y aceras deberán depositar una garantía bancaria equivalente a una y media vez (1.5) del costo total de la reparación (valor calculado por metro cuadrado). Si la reparación no se hace en el tiempo estipulado en el permiso, este valor ingresará a la tesorería de la AMDC que servirá para cubrir la reparación. Aquellos que no soliciten el permiso correspondiente serán multados de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios vigente de los impuestos Municipales.

Artículo 474.- Las áreas de uso público (calles, aceras, áreas de servicio, áreas verdes y calles peatonales), no podrán destinarse para puestos o negocios estacionarios o ambulantes. A los contraventores se aplicarán las sanciones señaladas en el Plan de Arbitrios vigente.

Artículo 475. REFORMA DEL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, URBANIZACIÓN, LOTIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Se reforma el Articulo 7 del Reglamento de Zonificación, Urbanización, Lotificación y Construcción, el cual queda de la siguiente forma:

> "**Articulo No. 7.** En las áreas residenciales se permitirá el desarrollo tanto de proyectos de vivienda unifamiliar como multifamiliar, siempre que estos cumplan con los parámetros establecidos en las normas municipales."

Artículo 476. PREEMINENCIA. Las presentes normas prevalecerán en lo concerniente al ámbito de aplicación del mismo, sobre toda reglamentación municipal emitida con anterioridad por Corporación Municipal o sobre toda disposición administrativa aplicada con anterioridad, por lo que queda derogada cualquier norma que contradiga lo contemplado en estas normas.

Artículo 477. DEROGATORIA. Quedan derogados los Acuerdos de la Corporación Municipal números 037-2007 y 044-2007.

Artículo 478.- El Departamento de Metroplan emitirá los instructivos que sea necesarios para la mejor aplicación de las presentes normas.

Artículo 479.- La Gerencia de Metroplan conocerá de las denuncias de vecinos que se consideren afectados durante el proceso de ejecución de la obra o antes de que se otorgue el permiso de ocupación. De comprobarse que se está afectando derechos de terceros, esta Gerencia remitirá de inmediato al Departamento Municipal de Justicia para que ordene las medidas correctivas e imponga las sanciones correspondientes. Todos aquellos casos en los cuales el vecino se considere perjudicado en su inmueble por una edificación ya terminada, no será competencia de Metroplan conocer dicha denuncia, por lo que el vecino deberá recurrir a los juzgados jurisdiccionales correspondientes.

Artículo 480.- La Alcaldía Municipal del Distrito Central a través de Metroplan tiene la obligación de vigilar, ordenar y supervisar todas las actividades para la obtención de las licencias de obra y/o cambios de uso que se ejecuten dentro de su jurisdicción. En tal virtud, tales servicios se retribuirán mediante el pago de la tasa correspondiente.

Artículo 481. Normas provisionales para el sector de El Hatillo. Debido a sus excepcionales características ambientales, se declara el sector conocido como el Hatillo como Zona Especial de Conservación Ecológica. El sector contará con un Plan Parcializado para su adecuado desarrollo.

Para el efecto, el sector de El Hatillo comprenderá todas las áreas localizadas arriba de una elevación de 1,200 metros sobre el nivel del mar, ubicadas al Norte y Este del Parque Naciones Unidas-El Picacho, y al Oeste del Área de Amortiguamiento del Parque La Tigra.

En tanto se formula el Plan Parcializado para el desarrollo de El Hatillo, se establecen para el área las regulaciones provisionales indicadas a continuación:

I. Cobertura forestal y vegetal. Todo uso del suelo, urbanización, lotificación, construcción, proceso constructivo y cualquier actividad humana dentro del área de El Hatillo deberá realizarse minimizando la remoción de árboles y la cobertura vegetal.

En todo caso, los predios deberá contar con una superficie del suelo permeable con cobertura vegetal de al menos el 70% de la superficie total del lote.
Toda especie plantada deberá ser propia de la localidad, a excepción de las áreas verdes con grama y el recubrimiento de los cerramientos perimetrales contemplados en el presente artículo.

II. Urbanización. Sólo se permitirá la urbanización de áreas con pendientes del terreno menores a 30 grados.

III. Vialidad. Como condición para la aprobación de nuevas desmembraciones, lotificaciones o construcciones, la Gerencia de METROPLAN podrá exigir la disposición de conexiones viales que permitan crear una red vial en el sector. Toda vía de acceso nueva deberá contar con una calzada de 7.00 metros y, hacia cada lado de la vía, una acera de 2.00 metros, una cuneta de drenaje pluvial de 0.50 metros y una franja de cobertura vegetal de 2.00 metros, para un ancho total mínimo del espacio vial de 16.00 metros.

IV. Uso del suelo. Se permitirán en el sector usos del suelo residenciales cuya densidad neta (sin incluir el espacio vial), no deberá ser superior a 5 unidades de vivienda por hectárea.

Los usos del suelo residenciales que cumplen con lo contemplado en el presente artículo podrán ser autorizados por la Gerencia de METROPLAN.

Se permitirán en el sector aquellos usos del suelo no residenciales, siempre y cuando estos sean compatibles en tipo y magnitud o escala, con los usos del suelo residenciales.

Corresponderá con exclusividad a la Corporación Municipal aprobar individualmente los usos del suelo no residenciales y los Permisos de Ocupación de establecimientos, pudiendo para efecto contar con la opinión no vinculante de la Asociación de Residentes de El Hatillo.

V. Lotificación. Toda parcela deberá contar con una superficie mínima de 1,750 metros cuadrados o 2,500 varas cuadradas, cuya relación frente/fondo no deberá ser menor a 1:3.

VI. Construcción.

a. Cerramientos perimetrales. Los cerramientos perimetrales de las propiedades individuales deberán permitir transparencia o, alternativamente, deberán ser hechos con vegetación o estar recubiertos con ésta.

b. Retiros. Toda edificación deberá observar una franja de retiro de 5.00 metros en el perímetro del predio, incluyendo una franja frontal entre la alineación con la vía pública y la fachada, en la cual sólo se permitirá la ubicación de accesos a las propiedades individuales, debiéndose disponer del resto con cobertura forestal y vegetal.

c. Estacionamiento. Con el fin de preservar la imagen paisajística del sector y facilitar el uso del espacio vial para la circulación de peatones y vehículos, las plazas de estacionamiento que requiera cualquier uso del suelo deberán estar ubicadas dentro del predio y en ningún caso en la franja frontal indicada en el inciso anterior.

d. Altura de edificaciones. La altura de las edificaciones no deberá ser superior a 3 pisos o 12.00 metros.

e. Instalaciones sanitarias. Todos los predios con construcciones, que no estén conectados a redes de drenajes autorizados por la entidad competente, deberán contar con fosa séptica u otro tipo de sistema de tratamiento de aguas servidas, siendo obligación del propietario que estas funcionen adecuadamente, cumpliendo con las normas vigentes.

f. Requisitos. Además de los requisitos establecidos en el presente Reglamento para la presentación de solicitudes de autorización municipal, los proyectos a ubicarse en el área de El Hatillo deberán presentar topografía completa con localización de puntos GPS, linderos, curvas de nivel, localización de árboles y superficies boscosas, así como cuerpos de agua (nacimientos, ríos, riachuelos, quebradas, etc.)

VII. Disposición de desechos sólidos. Todos los predios con construcciones, que no cuenten con servicio de recolección de desechos sólidos, deberán disponer de dichos desechos almacenando separadamente los desechos inorgánicos de los orgánicos. Los desechos orgánicos deberán ser dispuestos por el propietario del predio en fosas ubicadas dentro del

predio, de las dimensiones adecuadas para el volumen de desechos generados, y ser cubiertos diariamente con tierra excavada del mismo sitio. Los desechos sólidos inorgánicos deberán ser trasladados a cuenta del propietario, a un sitio autorizado para su disposición final.

Artículo 482.- Los expedientes que se encuentren en trámite al entrar en vigor las presentes normas, se regirán por las disposiciones vigentes a la fecha de su iniciación.

Artículo 483.- PLAZO. Las presentes normas entrarán en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial, “La Gaceta”.