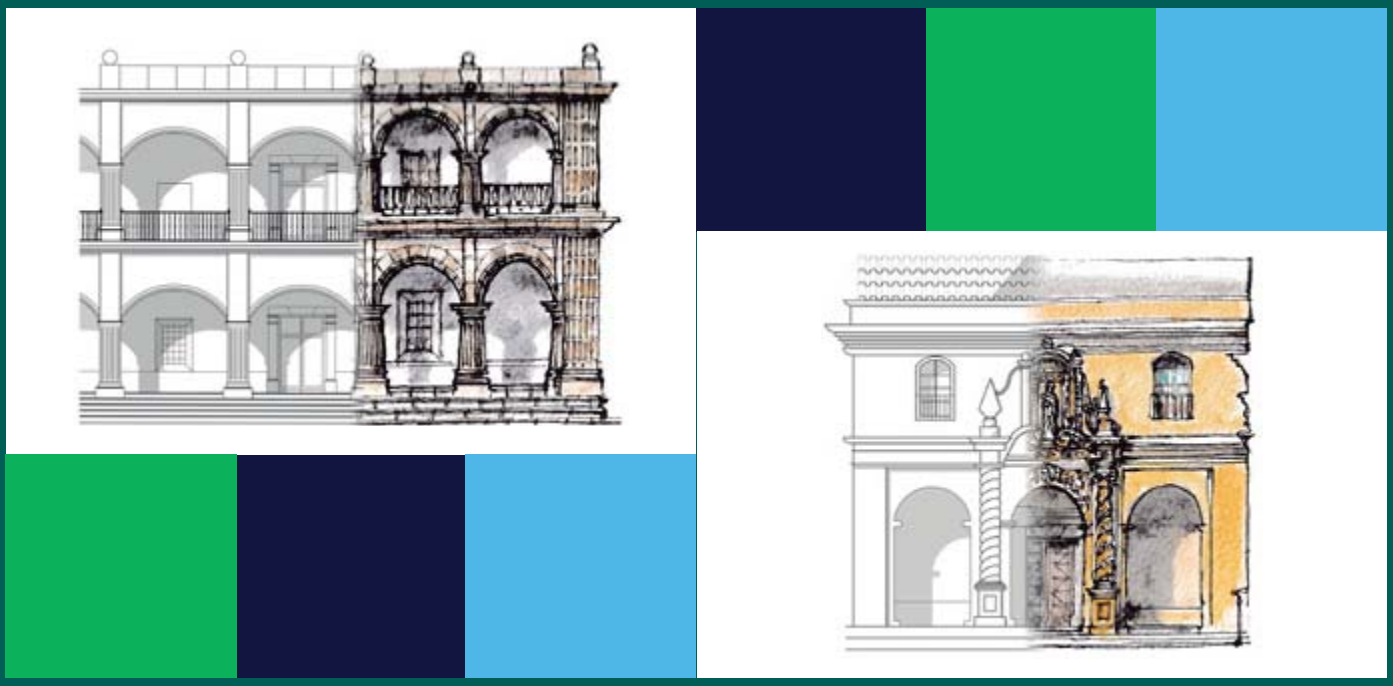


Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala

M2

Antigua Guatemala, 2024

Municipalidad
Antigua Guatemala

PDM-OT
PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Antigua Guatemala, 2024

Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala

CM XXX	Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala, Sacatepéquez 2024-2032. Guatemala CA. 2024. 187 p. : il. ; 21cm. (Serie: PDM-OT, CM XXX) 1. Planificación del desarrollo - Guatemala. 2. Planificación y Desarrollo Municipal 3. Planificación y Ordenamiento Territorial 4. Metodología PDM-OT-SEGEPLAN 5. Antigua Guatemala - Desarrollo Local 6. PND/K'atun 2032/Agenda 2030 - PDM-OT I. Título

Concejo Municipal Municipio de Antigua Guatemala, Sacatepéquez, Guatemala, Centro América.

4ta Calle Oriente, Palacio del Ayuntamiento Antigua Guatemala
PBX 7720-7770
www.muniantigua.gob.gt
info@muniantigua.gob.gt
Solicitud de información pública:
libreacceso@muniantigua.gob.gt

Se permite la reproducción total o parcial de este documento, siempre que no se alteren los contenidos ni los créditos de autoría y edición.

DIRECTORIO

Alcalde Municipal
Juan Manuel Asturias Sueiraz

Gerencia Municipal
Licda. Karim Mercedes Orozco Velásquez

Gerencia de Planificación e Infraestructura
Ing. Carlos Alberto Farfán Martínez

Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
Arq. Dálida Margarita Ively Ramírez de León

Sección de Información Geográfica
MSc. Miguel Antonio Avila Mora

Departamento de Control Urbano
Arq. Vivian Liseth Mazariegos Godínez

Departamento de Planificación Urbana
Arq. Luis Fernando Meneses Villeda

Departamento de Catastro y Administración del IUSI
Inga. Flor de María Macario Gómez

Asesor
Arq. Luis Ovando Lavagnino †

Proyecciones arquitectonicas y acuarelas
Arq. Guillermo Aguirre

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN **5**

Base Legal y Normativa 6

Objetivo Del Manual 6

MARCO HISTÓRICO Y CULTURAL **7**

TÍTULO I **8**

Clasificación del Territorio 10

Franjas de Clasificación del Territorio del Municipio de Antigua Guatemala 10

TÍTULO II **14**

Tipologías constructivas 16

Tipología Arquitectónica Franja 1: Área de Máxima Protección 17

Tipología Arquitectónica Franja 2: Área de Amortiguamiento 21

Tipología Arquitectónica Franja 3: Área de Expansión 23

Parámetros de diseño arquitectónico 26

Definiciones 26

Componentes arquitectónicos 29

Franja 1: Área de máxima protección 30
Parámetros de altura, pendiente de techos y proporción 32
Parámetros de fachadas y crujías 39
Parámetros de configuración de la planta en el predio 40
Configuración volumétrica del predio en una planta 42

Franja 2: Área de amortiguamiento 48
Parámetros para viviendas de dos (2) niveles 48
Parámetros de alturas, pendiente de techo y proporción 49
Parámetros de fachadas y crujías 52
Parámetros de configuración de la planta en el predio 55
Configuración volumétrica del predio en dos (2) plantas 57

Franja 3: Área de expansión **60**
Parámetros para edificaciones de uso mixto, vivienda y comercio 60
Alturas de Edificios - Ejemplos 60

Componentes Arquitecónicos Generales **63**

Aleros **63**
Rango Bajo 63
Rango Medio 63
Rango Alto 63

Tipología Peatonal de la Traza Urbana **64**
Tipología Peatonal 64

Portales y logias **67**

Bloques de Uso Mixto, en Franja 3: Área de Expansión **72**

Otras tipologías, en Franja 3: Área de Expansión **74**
Tipología Agroindustrial 74
Tipología arquitectónica contemporánea 78

Parámetros para tipologías agroindustriales o contemporáneas **78**
Configuración en la planta del predio 78
Edificabilidad en conjuntos 82
Edificabilidad Espacio Abierto 82
Arquitectura en bloques de cuadra 83

TÍTULO III **86**

Normas Generales de la Construcción **88**

Definiciones **88**

Campos de Aplicación **88**

Vías y Espacios Públicos **89**

De las Urbanizaciones **90**
Propiedades individuales con área comunales cedidas a la municipalidad 91
Servicios Públicos 91

Disposiciones Técnicas para el diseño de proyectos **91**
Clasificación de Ambientes 91
Normas de Seguridad para Diseño de Edificios 93
Normas de diseño para rótulos y letreros en el municipio de Antigua Guatemala 93

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA **96**

PRESENTACIÓN

El Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala estableció adecuadamente que la responsabilidad de la conservación de la ciudad es una carga compartida por la ciudadanía antigüeña y la nación, por lo que la presidencia del Consejo la ejerce el alcalde de la ciudad representando los intereses de los vecinos que como en toda ciudad viva, tienen necesidades cotidianas de habitabilidad, movilidad y desarrollo económico y social.

De esa forma, el Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala -CNPAG- ejerce su trabajo con el objetivo de la conservación del patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad y el de colaborar con un desarrollo sostenible de la ciudad en que la conservación juegue un papel fundamental.

Como toda ciudad, La Antigua Guatemala está sujeta a cambios urbanos, como la transformación de usos del suelo, expansión urbana y cambios demográficos, sociales y económicos que experimenta, por eso el CNPAG elaboró en 1973 un Plan Regulador para la ciudad que revisaba los resultados de un estudio previo elaborado por el Instituto de Fomento Municipal en 1968 presentado a la Municipalidad de Antigua Guatemala en esa fecha.

A pesar de haberse previsto la expansión de la ciudad en esa época, la misma se ha venido dando sin una normativa de usos del suelo y parámetros constructivos claros que protejan el paisaje, evite el desgaste del territorio y evite la pérdida de calidad de la vida urbana.

La municipalidad de Antigua Guatemala es la entidad que analiza y actualiza lo referente acerca de las capacidades y dinámicas del territorio en su delimitación territorial, así como las capacidades de su sistema vial, recursos e infraestructura. Por medio de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el departamento de Planificación Urbana elabora los instrumentos y herramientas de clasificación, categorización y uso del territorio, estableciendo los criterios, lineamientos y estrategias normativas para el desarrollo sostenible del municipio.

Es por eso que mediante un esfuerzo conjunto entre el CNPAG y la Municipalidad de Antigua Guatemala se presentan las Normas Generales de Construcción y Tipologías Arquitectónicas como instrumento normativo que acompaña las herramientas vigentes que dirigen la construcción, uso del suelo y expansión urbana del municipio, con el objetivo de la protección del patrimonio urbano, arquitectónico, artístico y natural de la ciudad, buscando una adecuada transición entre las zonas de mayor concentración de patrimonio y las áreas de expansión en su entorno inmediato, preservando la imagen urbana y las características que hacen de la ciudad una pieza de patrimonio invaluable para la humanidad.

Los parámetros que se presentan a continuación constituyen una normativa de aplicación con ejemplos de arquitectura. Los cambios de uso del suelo y las soluciones arquitectónicas proyectadas contarán con la revisión del Consejo Municipal y el CNPAG.

BASE LEGAL Y NORMATIVA

1. Constitución Política de la República de Guatemala en sus artículos 60, 61, 253, 254, 255 y 260
2. Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala en sus artículos 9, 10, 11, 13, 23 y 24
3. Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 37, 35, 40, 42, 68, 72, 100 y 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,151, 152, 153, 155,165

OBJETIVO DEL MANUAL

Establecer un marco normativo integral que asegure la conservación y protección del patrimonio cultural, natural, arquitectónico y urbanístico de La Antigua Guatemala, promoviendo prácticas sostenibles de construcción que garanticen el uso de los elementos, proporciones y características históricas de la arquitectura tradicional antigüeña.

Los dibujos y esquemas presentados en esta Norma son de referencia para guiar a los arquitectos, desarrolladores e interesados en las características de la tipología arquitectónica antigüeña. No se deben tomar como una representación exacta o idéntica a las edificaciones, estructuras, imagen urbana o traza de la ciudad de La Antigua Guatemala.



MARCO HISTÓRICO Y CULTURAL

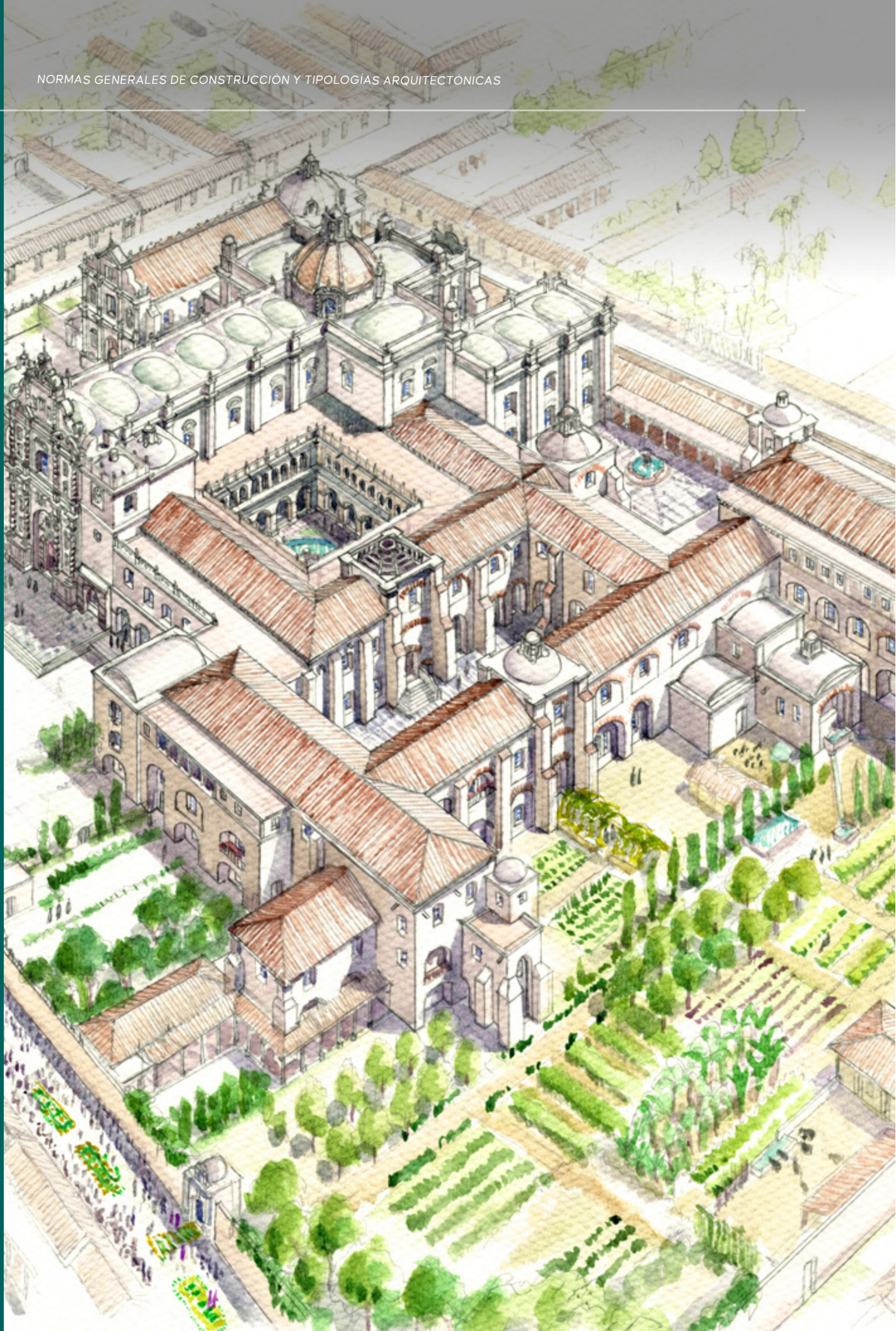
La ciudad de Antigua Guatemala, establecida como la tercera capital colonial española en 1543 tras una inundación catastrófica que destruyó la segunda capital en el Valle de Almolonga, fue denominada Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala en 1566. Los terremotos de 1773 la devastaron, pero la ciudad fue progresivamente revitalizada por sus habitantes, convirtiéndose hoy en un destacado atractivo turístico de Guatemala, preservando su arquitectura colonial.

Después de los descubrimientos de Cristóbal Colón, la Corona Española se interesó en las riquezas del territorio mesoamericano, emprendiendo la exploración y conquista de nuevas tierras. Veinte años después de la llegada de Colón, embarcaciones españolas llegaron a Guatemala y México. Hernán Cortés, al llegar a México, envió a Pedro de Alvarado a explorar y conquistar las tierras al sur, iniciando con el Señorío K'iché.

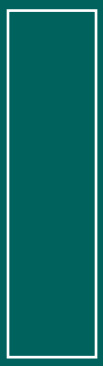
Pedro de Alvarado fundó "La Villa de Santiago de Guatemala" en Iximché en 1524, pero debido a la resistencia de los mayas Kaqchikel, la ciudad se trasladó al Valle de Almolonga en 1527. La ciudad, renombrada como "Santiago de Guatemala", fue destruida por una inundación en 1541, lo que llevó a su reubicación en el Valle de Panchoy en 1543 con el nombre de "Santiago de los Caballeros de Guatemala". Esta ciudad emergió como un importante centro económico, político, religioso y educativo durante el periodo colonial español.

En 1773, los terremotos de Santa Marta destruyeron la ciudad, obligando su traslado al Valle de la Virgen, donde se fundó "La Nueva Guatemala de la Asunción" en 1776, lugar donde la actual Ciudad de Guatemala se encuentra hoy.

La UNESCO reconoció a Antigua Guatemala como "Patrimonio Cultural de la Humanidad" el 26 de octubre de 1979, destacando su valor universal y cumplir con los criterios de representar un intercambio significativo de valores humanos en la arquitectura o tecnología, urbanismo o diseño paisajístico, aportar un testimonio único o excepcional de una tradición cultural o civilización y ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio o paisaje que ilustre una etapa significativa de la historia humana.



TÍTULO



CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

FRANJAS DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA

El territorio del Municipio de Antigua Guatemala se clasificará en tres franjas, que coinciden con los territorios definidos en el Plan Regulador, del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala del año 1973, y es la delimitación para la correcta aplicación de parámetros normativos y de las tipologías arquitectónicas que contiene esta normativa.

En el conjunto de ejemplos de las tipologías para estas tres franjas se hará énfasis en la integración de corredores verdes y en la conformación del espacio público con plazas, de edificios para comercios, de edificios para servicios y para instituciones, permitiendo así el diseño de las calles de una forma que exista una transición gradual hacia el entorno.



FRANJA 1 ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos dentro del casco urbano original. Se incluyen todos los terrenos inmediatos al casco que se encuentran dentro del Perímetro Urbano Colonial y su zona de influencia, definidos por la Ley Protectora.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se toman en cuentan los establecidos en el Reglamento de Construcción elaborado por el CNPAG y sus disposiciones sobre alturas, techos, detalles constructivos etc.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología incluida es la que define a la arquitectura tradicional antigüeña con sus características y estilos.

FRANJA 2 ÁREA DE AMORTIGUAMENTO

FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos en donde se debe continuar la traza urbana del casco urbano original y su tipología arquitectónica tradicional. En esta franja se busca además la conformación del área de amortiguamiento basada en corredores verdes, la conservación de macizos verdes existentes conformando parques y plazas además de la configuración de lotes y conjuntos con patios.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se busca conservar la imagen y paisaje urbanos y la tipología de las calles donde puede prevalecer el uso mixto, en donde se prioriza al peatón y en donde se busca una arquitectura integrada que use parámetros tradicionales sin falsear la arquitectura histórica. Esta área contempla el uso del segundo nivel franco, calles arboladas y corredores verdes.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología se basa en proporciones, composición, techos y materiales tradicionales buscando una densificación mediante el uso del segundo nivel franco y alturas de la edificación que no superen las alturas máximas que marcan edificaciones históricas del casco de la ciudad, y con el fin de conservar más áreas verdes.

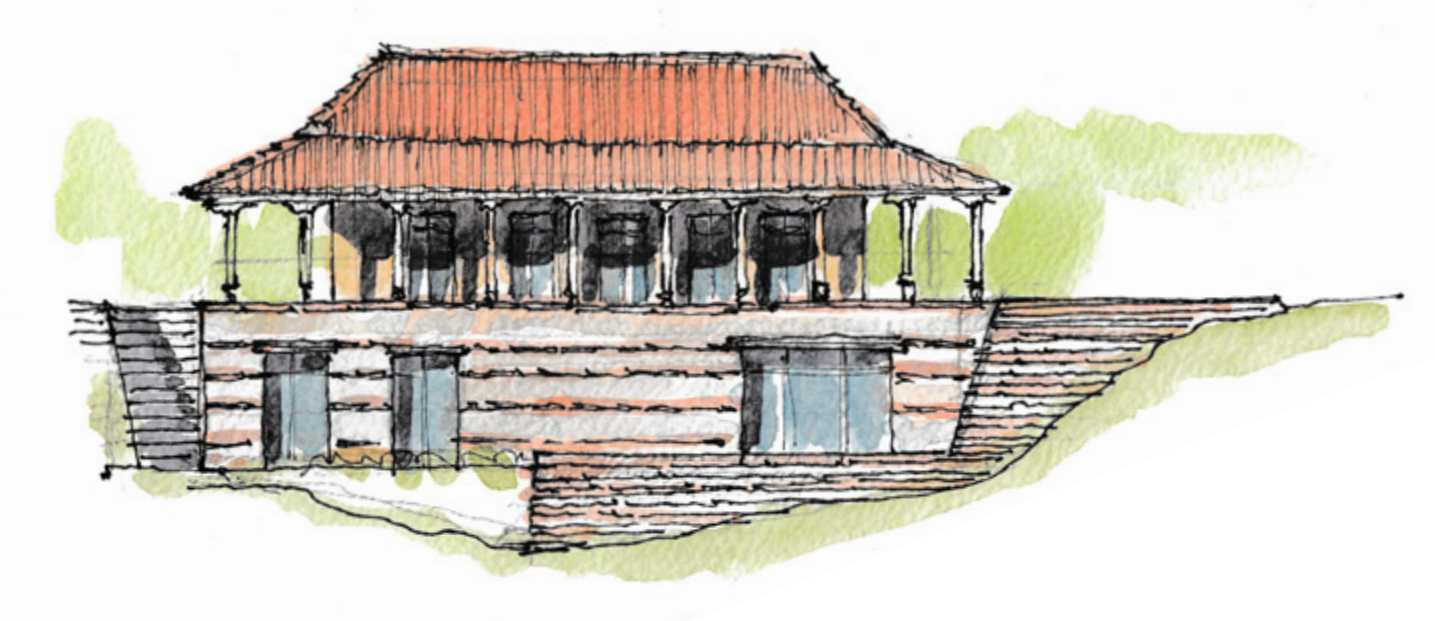
FRANJA 3 ÁREA DE EXPANSIÓN

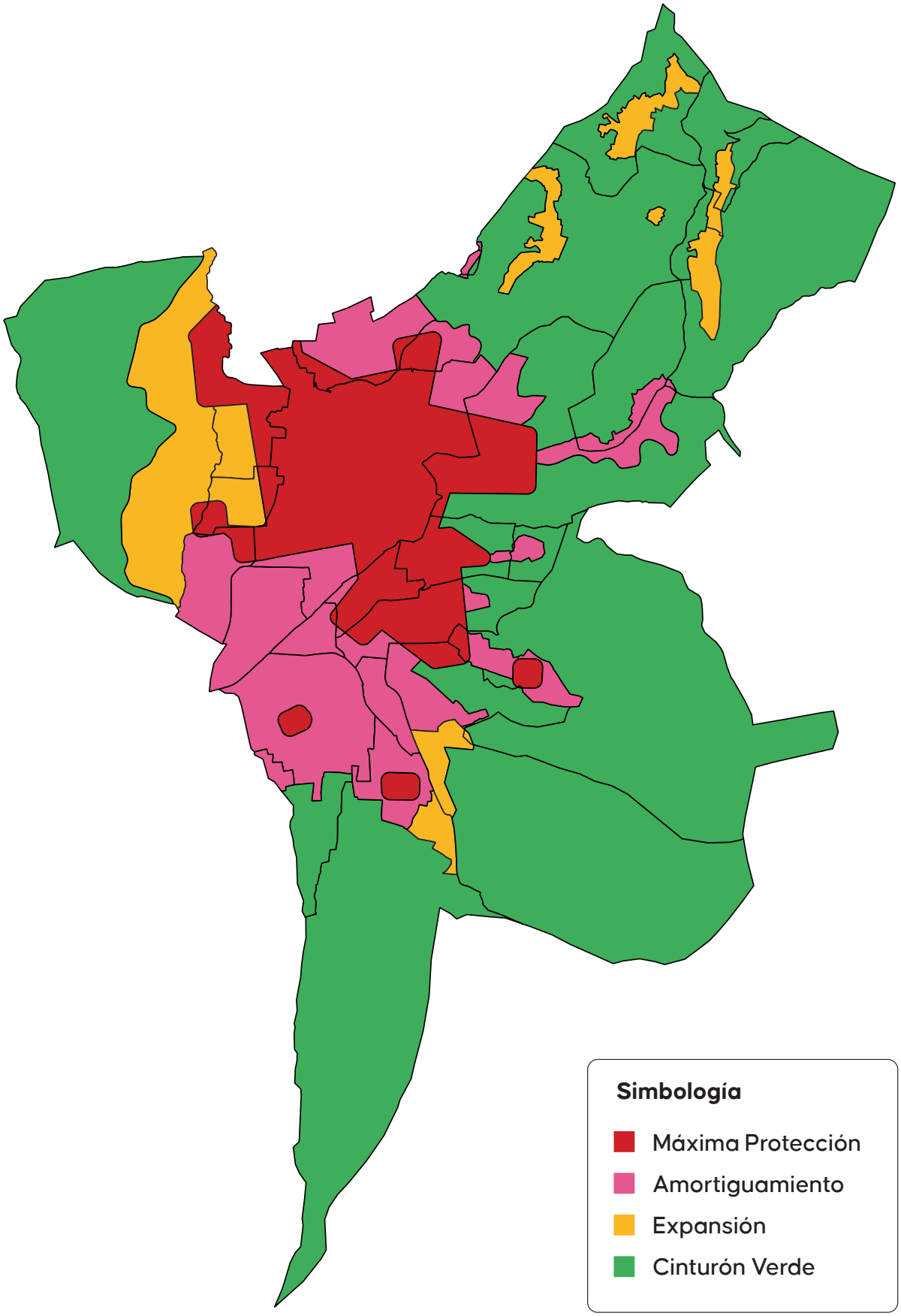
FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos en la expansión más lejana, contemplando las mismas características ambientales y paisajísticas que la segunda, haciendo énfasis en la restauración ambiental de los cauces y arroyos dentro de la franja para que sean convertidos en corredores ecológicos y paisajísticos.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se aplican las características y objetivos del diseño que privilegie el paisaje y sin excluir la arquitectura tradicional. Los parámetros buscan sintetizar y abstraer las características de la arquitectura tradicional mediante el uso de volumetrías, texturas, materiales y contrastes.

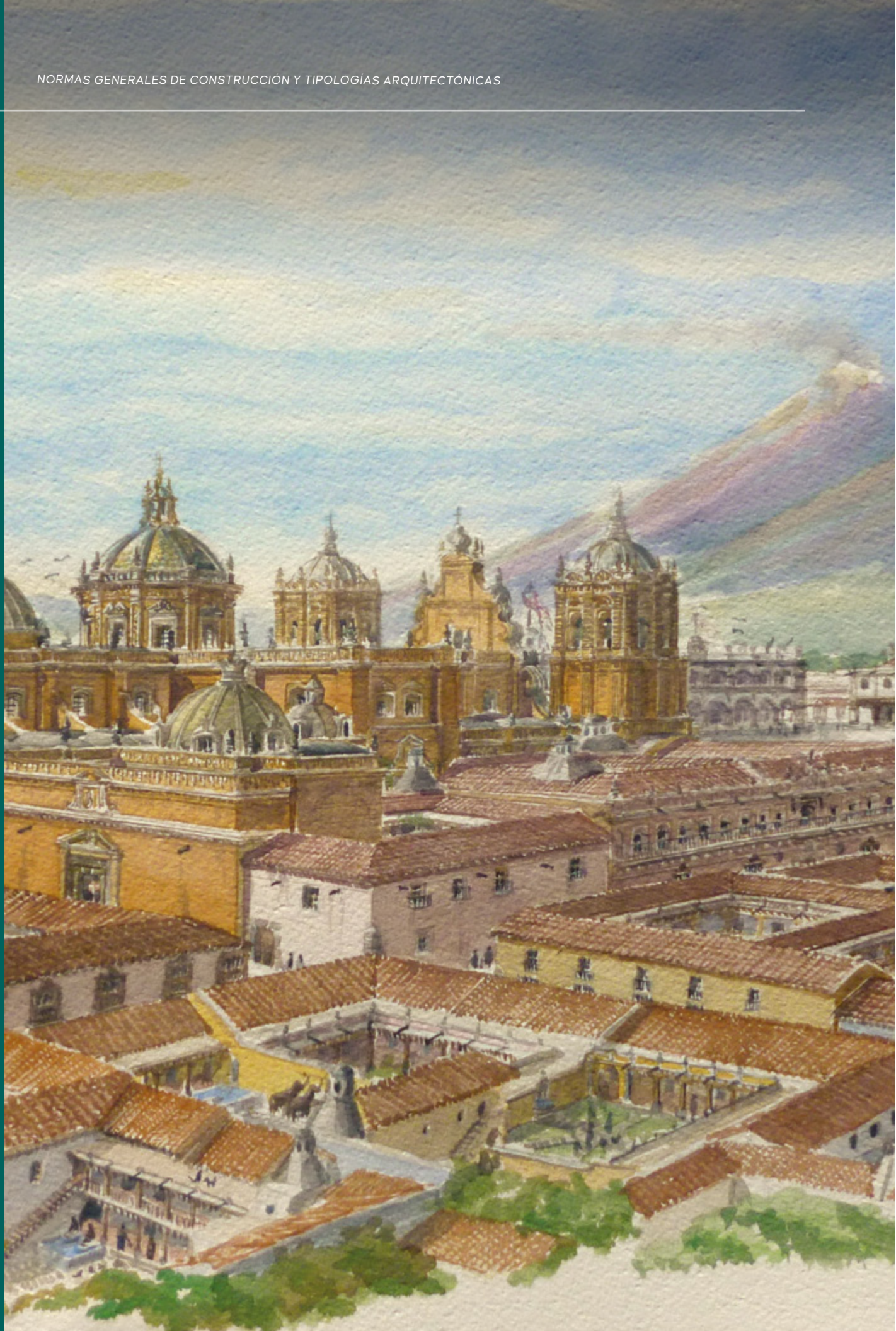
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología no excluye la tipología tradicional, y también se permite, bajo ciertas condiciones, la arquitectura contemporánea siempre que se base en proporciones, espacialidad y materiales tradicionales, buscando la calidad en la arquitectura.

Las tipologías también buscan valorizar al patrimonio arquitectónico industrial del entorno para integrarlo a soluciones arquitectónicas basadas en esta tipología, y que por sus características puede albergar diversos usos, incluidos los industriales, comerciales, educativos y de ocio. También se hará énfasis en las tipologías arquitectónicas para emplear en las laderas no visibles desde la ciudad.




Simbología
Máxima Protección
Amortiguamiento
Expansión
Cinturón Verde

TÍTULO II



TÍTULO II

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

El paisaje que rodea la ciudad de Antigua Guatemala comprende una sucesión escenográfica de elementos, algunos naturales, como los volcanes, los cerros con sus áreas boscosas y otros que forman parte de lo rural y agrario. Este entorno ha sido transformado en las últimas décadas pues muchos terrenos dedicados al cultivo de café de sombra, con bosques artificiales de gravilea, se han transformado y reducido o se han convertido en área urbanizada.

Por esto se plantea la conformación de sectores dentro de las áreas de expansión que puedan restaurar esa escenografía de los elementos naturales mediante ejes verdes paralelos intercalados en la continuidad urbana. Estos sectores pueden ser Alamedas con macizos de arboledas que se dominan desde el casco, parques que pueden formar el remate en la perspectiva de las calles antigüeñas y cauces de los ríos recuperados

Al incorporar estos elementos la transición de las calles antigüeñas hacia su entorno se maneja en forma espontánea y sin cambios bruscos. La ciudad es abierta, continua, compacta y eficiente espacialmente en su territorio, permitiendo superficies suaves y permeables para captación de agua.

Una vez definida la continuidad espacial de la ciudad, con una tipología de traza continua dentro del paisaje circundante, se propone una arquitectura que conserve la imagen urbana y genere las perspectivas de sus calles, con la alineación de sus edificaciones, sus proporciones y características.

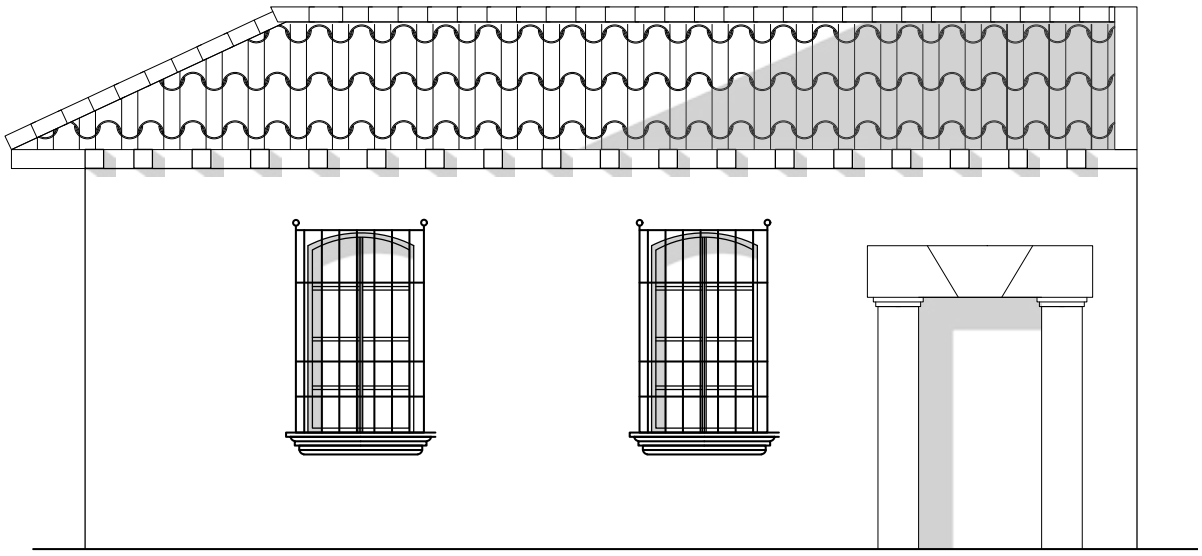
Las tipologías descritas a continuación se proponen para su aplicación en las tres franjas desde la primera, delimitada por el perímetro urbano colonial, su área de influencia y las islas de conservación con una tipología basada en la arquitectura tradicional y con el límite de altura actual; la segunda, inmediata al perímetro mencionado, con la posibilidad de construir dos niveles francos con alturas basadas en ejemplos históricos y la tercera, más lejana, con la posibilidad, sin excluir la arquitectura tradicional, de edificar con un estilo que abstraiga y sintetice la arquitectura antigüeña y se usen conceptos y volumetrías del patrimonio arquitectónico agroindustrial.



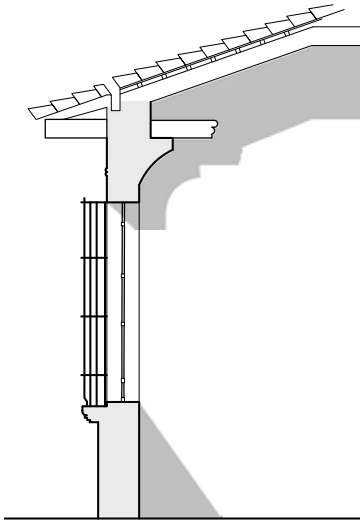
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 1: ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

La arquitectura tradicional está bastante documentada y aunque existen edificaciones de los siglos XVII y XVIII de dos plantas, se eligió conservar el perfil e imagen de la ciudad dominada por edificios de una planta. Los originales han servido de base para restauraciones, reintegraciones y reconstrucciones desde el siglo XIX y se ha generado una tipología tradicional que está reglamentada en la Ley Protectora cuyo reglamento seguirá vigente.

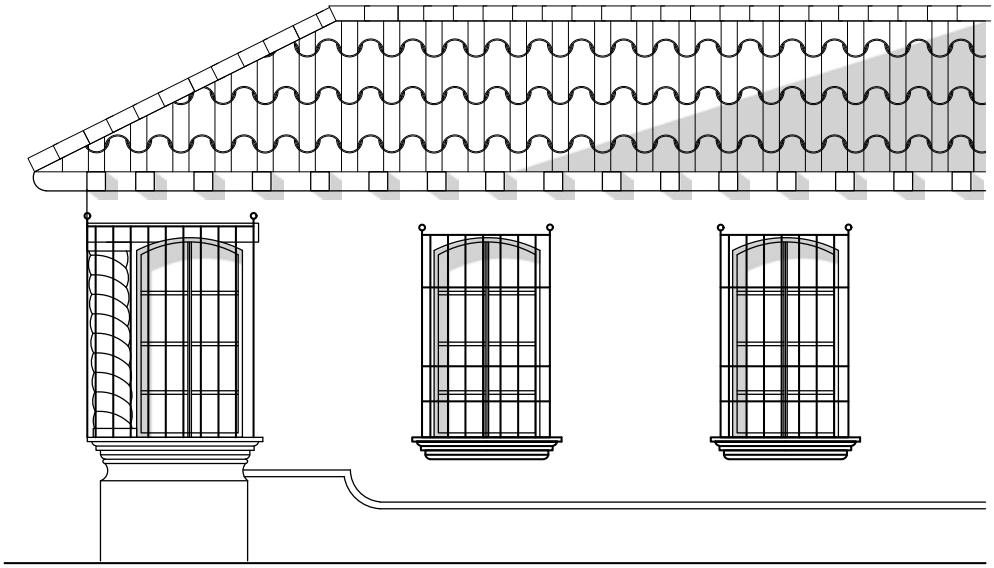
Estructuras Esquina 1 Nivel Escala 1:50



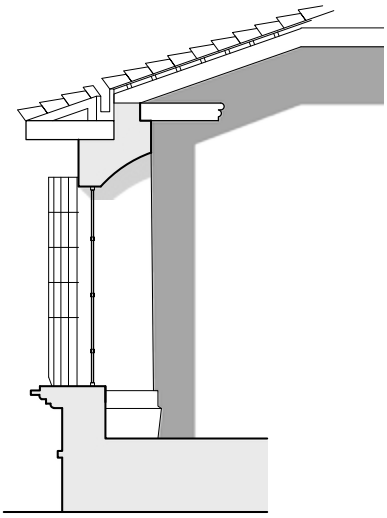
ELEVACIÓN FRONTAL 1 ESC :150



SECCIÓN 1 ESC :150



ELEVACIÓN FRONTAL 2 ESC :150

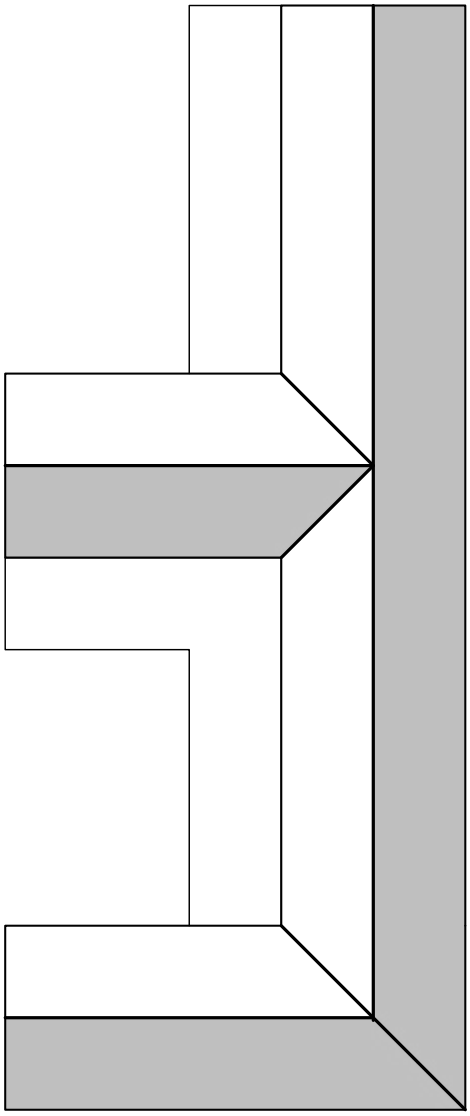


SECCIÓN 2 ESC :150

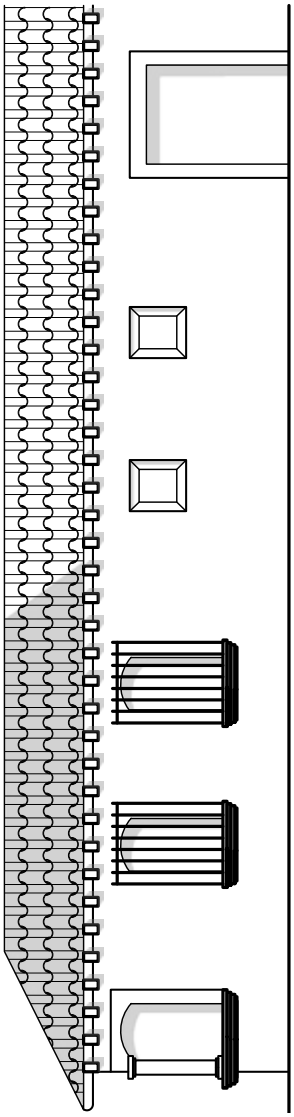
En la sección de Componentes Arquitectónicos, se observa la forma correcta de aplicación de los parámetros, según rangos de altura, para definir la proporción, la altura y los espacios generales en planta, así como el uso del claustro o medio claustro, corredores, crujías y patios de los inmuebles. Para el tipo de predios se recomienda un frente mínimo de predio, establecido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala, para conservar la imagen y proporción del frente de las cuadras, pudiendo varias la longitud mientras se guarden las proporciones.

También se integra lo establecido en el Reglamento de Construcción del CNPAG en cuanto a la existencia limitada del patio frontal o compás y para la construcción en una planta con tejados y pendientes.

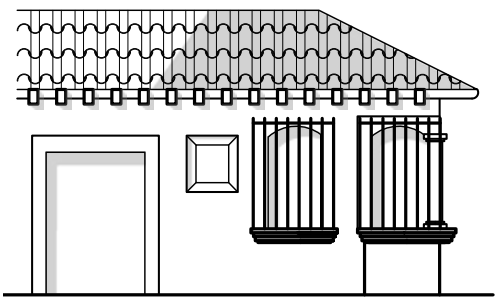
Esquemas Patio Frontal o Compás Escala 1:50



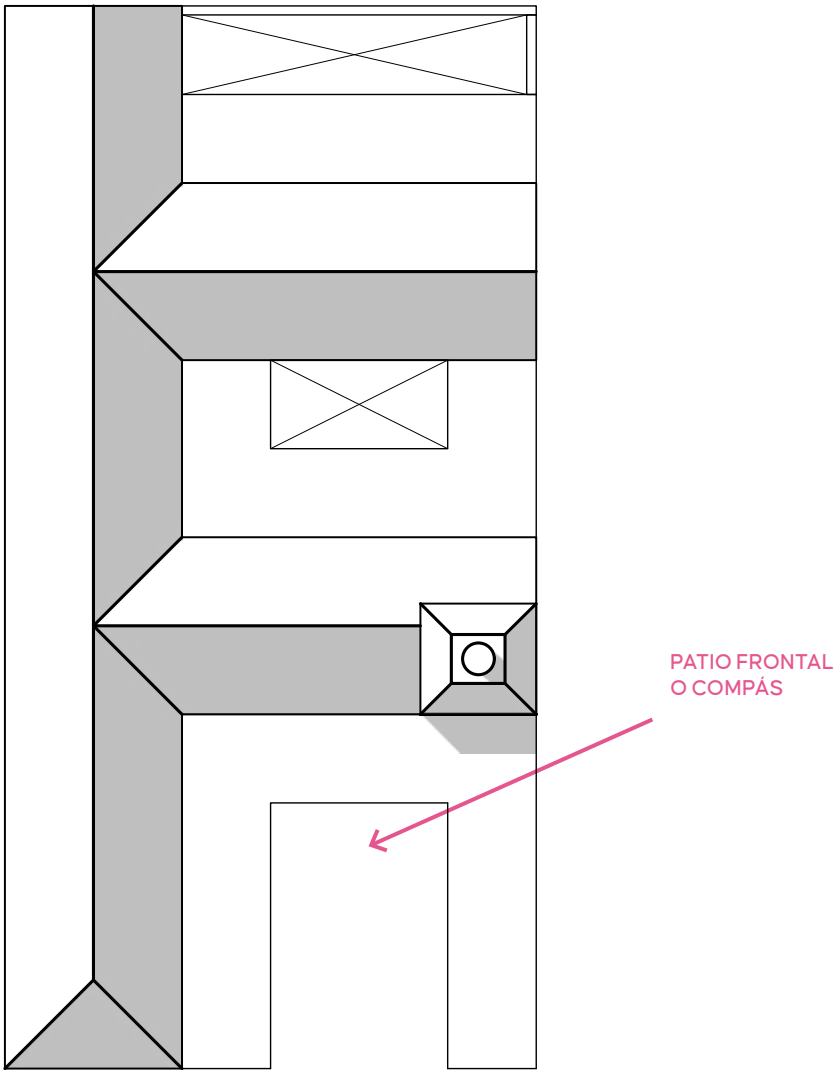
PLANTA DE TECHOS ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ELEVACIÓN LATERAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ESQUEMA DE TECHOS ESTRUCTURA 2 NIVELES Esc 1:50

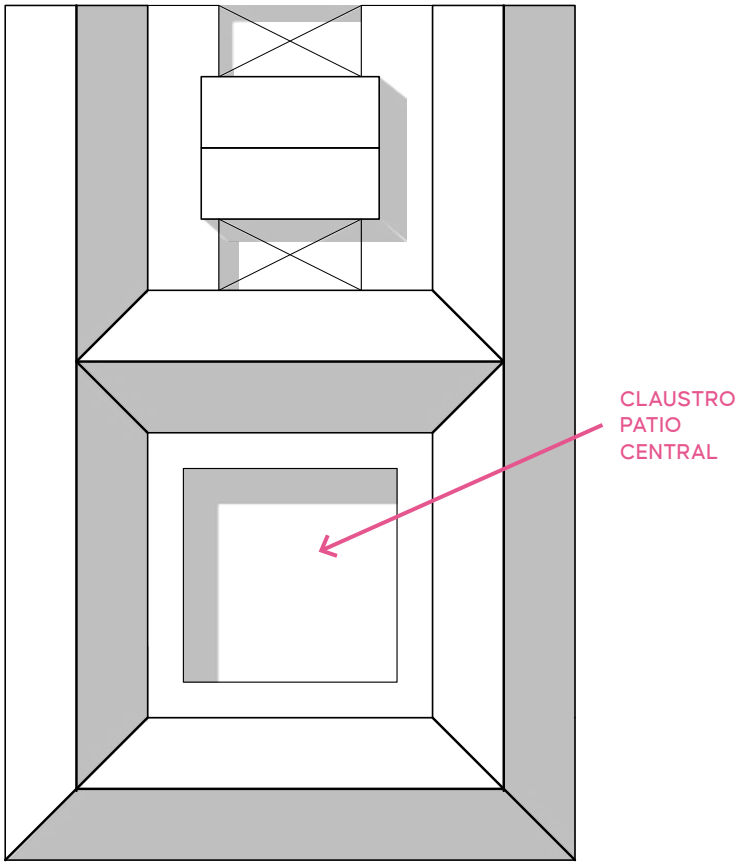


ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 2 NIVELES Esc 1:50

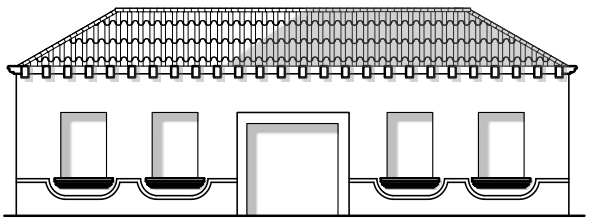
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 2: ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

En esta área se propone la opción del uso del segundo nivel franco. Su altura, proporciones y composición arquitectónica se basa en ejemplos notables de arquitectura histórica del casco de la ciudad existiendo muchas combinaciones de elementos en fachada, como portadas, balcones, aleros y molduras. El objetivo en el área de amortiguamiento es de integrar una continuidad en la perspectiva de los frentes, pero se recomiendan combinaciones de alturas y de frentes alternando tapiales y patios frontales.

Esquemas Patio Frontal **Escala 1:50**

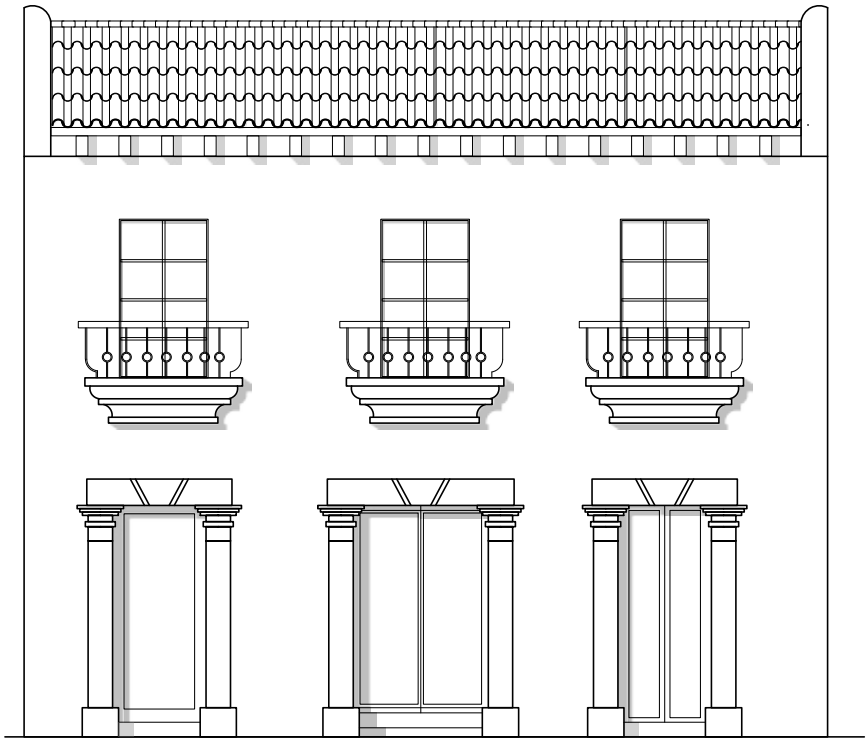


ESQUEMA DE TECHOS ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC 1:50

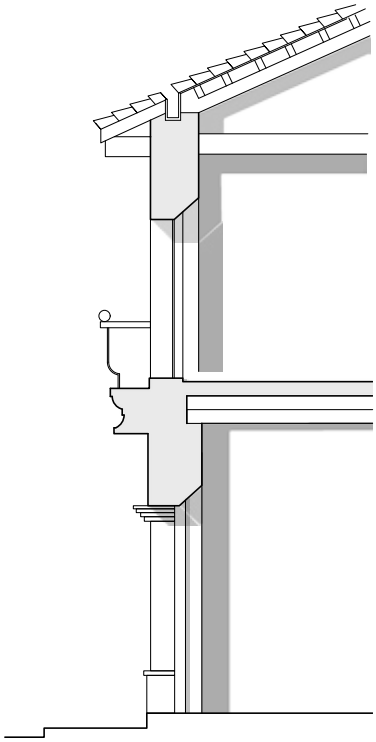


ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC 1:50

Esquemas 2 Niveles Francos Escala 1:100



ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 2 NIVELES ESC 1:100



SECCIÓN ESTRUCTURA 2 NIVELES ESC 1:100

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

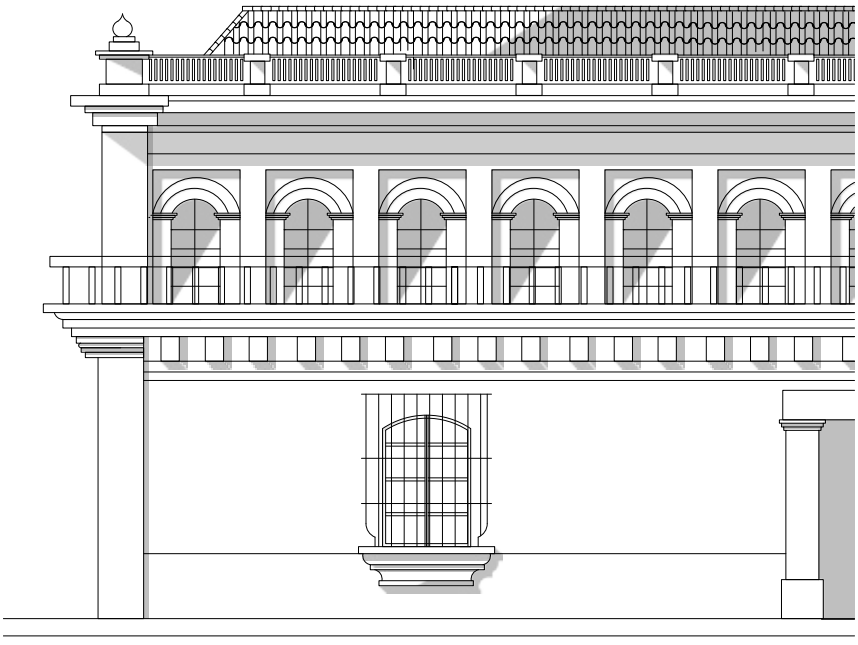
En esta área se incluyen las tipologías anteriores definidas para las áreas de máxima protección y de amortiguamiento, y también se propone la utilización de otras tipologías que, según las condiciones del predio o predios, integrarán conjuntos en bloques, arquitectura contemporánea, valorizando las tipologías del patrimonio agroindustrial y la arquitectura contemporánea que sintetiza y abstrae la arquitectura antigüeña.

Las alturas permitidas en lugares específicos cumpliendo con ciertas características, entre ellas, que no sean visibles desde el casco original de la ciudad, y que su uso del suelo sea mixto (residencial y no residencial) incluyendo equipamientos urbanos para uso administrativo no podrán superar la altura del Colegio de la Compañía de Jesús que es de nueve punto cincuenta metros (9.50m) de alto hasta el alero y la altura del Palacio del Ayuntamiento que es de doce punto cincuenta metros (12.50m).

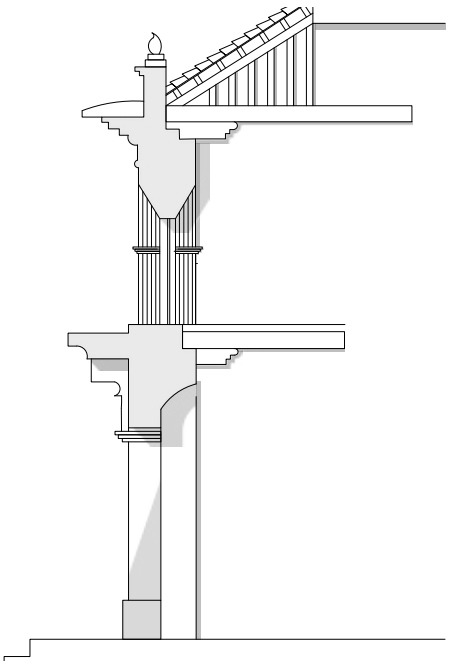
La tipología arquitectónica se basa en los conceptos espaciales utilizados en las construcciones históricas sin imitar detalles o decoración y se da importancia a los contrastes entre masividad y transparencia.

Como resultado se propone una tipología en que se puedan combinar sólidos, portales a nivel de calle y también en el nivel superior suavizando la masa del edificio.

Antiguo Palacio Arzobispal Escala 1:50

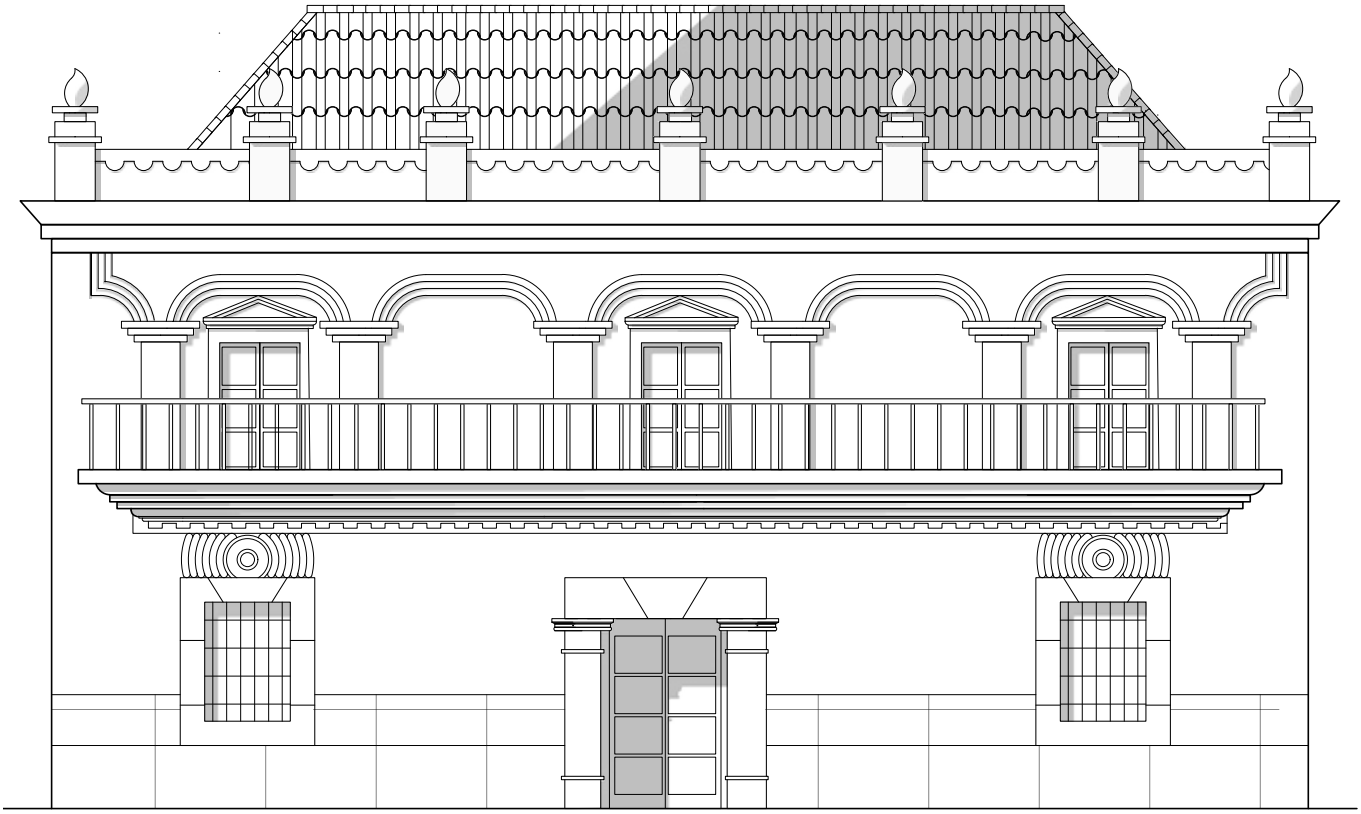


ELEVACIÓN FRONTAL ANTIGUO PALACIO ARZOBISPAL ESC 1:50

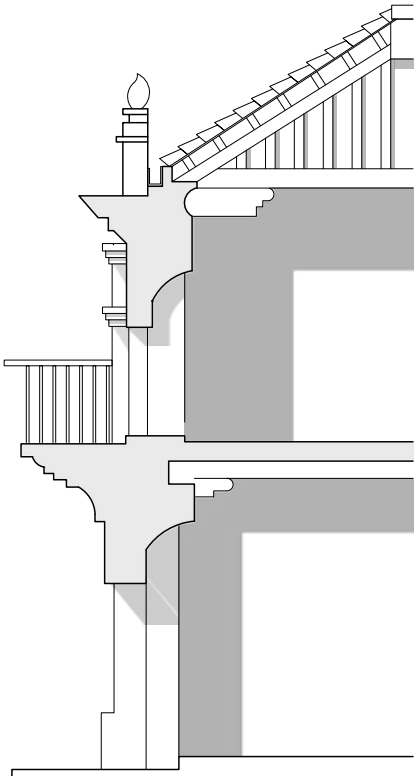


ELEVACIÓN FRONTAL ANTIGUO PALACIO ARZOBISPAL ESC 1:50

Casa Chamorro Escala 1:50

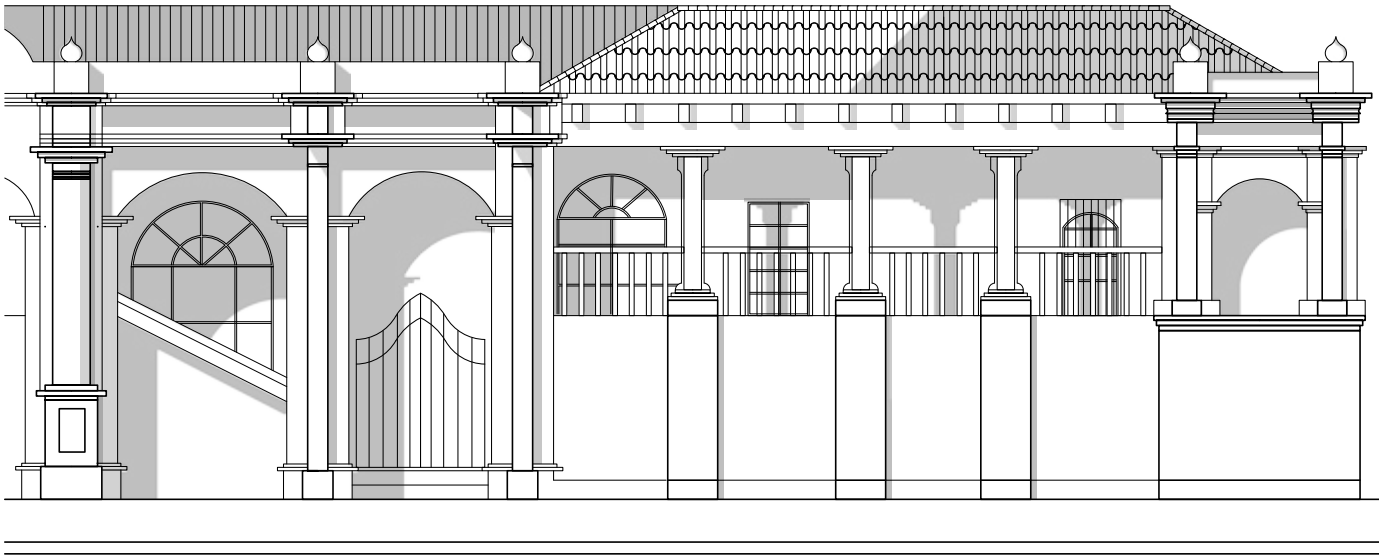


ELEVACIÓN FRONTAL CASA CHAMORRO ESC 1:50

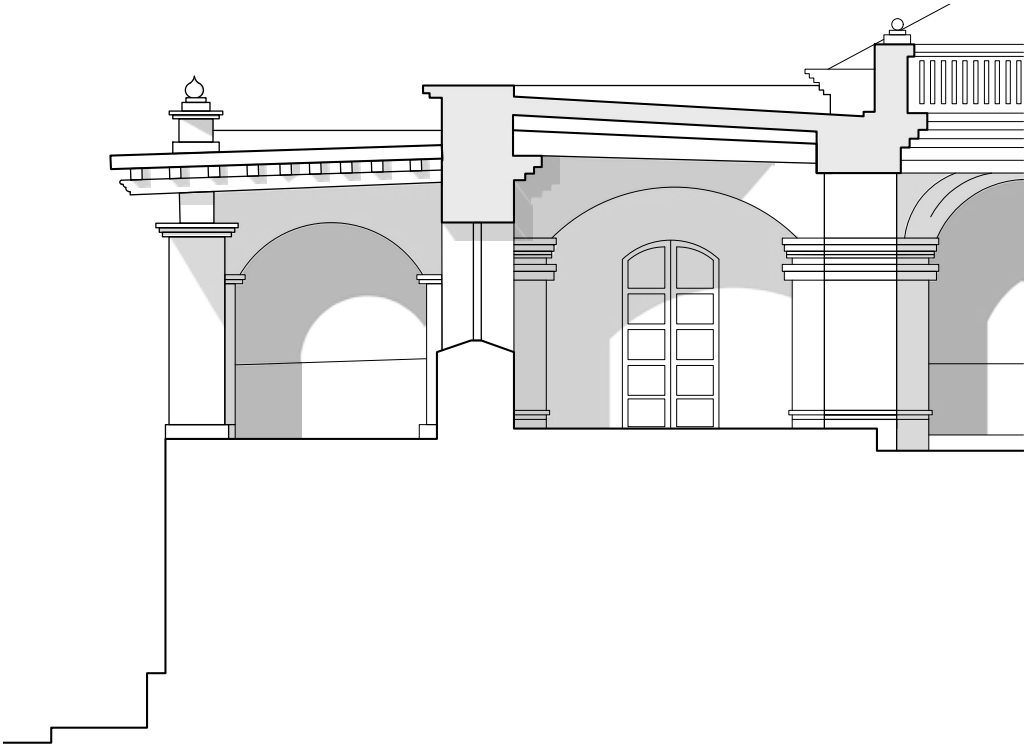


SECCIÓN CASA CHAMORROO ESC 1:50

Palacio Arzobispal del Obispo Francisco Marroquin, San Juan del Obispo Escala 1:200



ELEVACIÓN LATERAL ESC 1:200



SECCIÓN TRANSVERSAL ESC 1:200

PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DEFINICIONES

Se definen los componentes arquitectónicos que como mínimo deberán incluirse en las edificaciones con la finalidad de mantener las características de la arquitectura colonial antigüeña, dentro del Perímetro Urbano Colonial según la Ley Protectora de La Antigua Guatemala.

Barandales. La altura de los barandales de una edificación será como mínimo de cero punto noventa metros (0.90m).

Bóvedas, cúpulas, arcos en vanos y zaguanes. No se permite la construcción de ningún tipo de bóvedas, cúpulas, arcos en vanos y zaguanes, arcadas en corredores y otros elementos similares que menoscaben la autenticidad del conjunto monumental de la Antigua Guatemala.

Búcaros y fuentes. Se permite la integración de búcaros y fuentes en las áreas libres, de formas simples a fin de que no compitan o imiten los elementos originales.

Chimeneas. El uso de chimeneas constituidas por planos inclinados que rematan en linternilla será autorizado únicamente para el área de cocina. Se permiten chimeneas con funciones de calefacción, los remates de los ductos de las chimeneas serán en forma de paralelepípedo rectangular, lisos, cuya altura no sobrepase la altura de cumbrera, y que se distingan de las edificaciones antiguas. No se permite la instalación de chimeneas y extractores industriales que sean visibles desde el exterior o colindancias del inmueble, tanto en edificaciones nuevas como en antiguas.

Columnas o pilares de patios y corredores. Las bases de las columnas o pilares de patios y corredores deben ser un paralelepípedo rectangular con proporción vertical, uno (1) de base por dos (2) de alto-ancho, carente de decoración y no permitiéndose los acabados martelinados o imitación de piedra. Los pilares deberán ser de madera y de sección circular o cuadrada, sin decoración, guardando uniformidad en su relación alto-ancho. La parte superior de las columnas deberán ser rematadas con las respectivas zapatas.

Cubiertas. La inclinación de las cubiertas finales deberá ser menor del cuarenta y cinco por ciento (45%) y mayor del treinta y cinco por ciento (35%) de pendiente. Las crujías paralelas a la calle, o interiores que no concluyen en la colindancia deben tener techos a dos aguas con remate de culata. Aquellos que terminen en colindancia deben tener muros rompe fuegos con remate de albardón. Sobre el albardón no se permite agregar ningún elemento y deberá aplicarse acabado final de repello y alisado, en mojinetes y muros exteriores en colindancia. El techo debe ser artesonado de madera, la cubierta final será de teja de barro cocido.

Se permite el uso de losas de concreto, block de vidrio, domos, paneles solares u otros elementos cuando estos no rompen con la fisonomía tradicional de la fachada.

Muros perimetrales. Los muros perimetrales tendrán un acabado final de repello, blanqueado, alisado y rematados con albardón de uno (1) o dos (2) vertientes, según su ubicación. La altura de estos muros no debe exceder de los cuatro metros (4.0m).

Patios. Se autoriza la construcción de patios descubiertos, donde los lados no podrán ser menores a dos punto cincuenta metros (2.50m).

Portones. Los vanos para portones serán rectangulares en proporción vertical con medidas máximas de dos punto cincuenta metros (2.50m) de ancho por dos punto setenta metros (2.70m) de alto.

Redes de instalaciones. Todas las redes de instalación deberán colocarse al interior de las edificaciones, por ningún motivo se colocarán al frente de las fachadas. Los canales y bajadas no podrán estar expuestas hacia la calle.

Vanos en las fachadas. La disposición de los vanos y formas de las fachadas seguirá trazados verticales, los macizos deberán predominar dentro del diseño de la fachada, la proporción de los macizos en las fachadas predominarán sobre los vanos de puertas, portones y ventanas.

Los vanos tendrán proporciones con predominio vertical sobre el horizontal, autorizando también los vanos con proporciones cuadradas, en la esquina la distancia mínima de la esquina hacia la ventana deberá ser del mismo ancho del vano de la ventana.

La proporción de los vanos para ventanas será de uno a uno punto cinco (1:1.5) en proporción vertical. Los sillares deberán ser ubicados a una altura mínima de un (1) metro arriba del nivel de piso exterior sobre la banqueta.

Los materiales para emplear en las ventanas deben ser: madera en marcos y hojas, vidrio u otro material transparente, exceptuándose vidrios de color, estampados, polarizados o reflectivos. Los marcos de ventaneria no deberán instalarse al rostro exterior del muro. Los acabados de las repisas en los sillares serán blanqueados, no se permiten martelinados. Para las rejas de balcones se empleará hierro pintado de color negro y acabado mate.

Vanos de puertas y ventanas. No se permiten vanos de puertas y ventanas en esquina, ni la generación de ochavos, además de los remates, como pretiles, pináculos o volutas y columnas. No se permite la construcción de repisas en la parte inferior del vano de la ventana que sobre pase el veinticinco por ciento (25%) del ancho de la acera. No se permite la construcción de sobre repisas y marquesinas en la parte superior del vano de la ventana.

Visibilidad al exterior. No se permitirá la colocación de alambre espigado, enrollado o tensado, depósitos de agua elevado, y en ningún caso se permitirá la colocación de antenas de cualquier tipo, estructuras metálicas, pérgolas, paneles solares, depósitos elevados de gas propano y otros elementos similares que dañen, alteren o deterioren la fisonomía urbana tradicional del municipio.

Voladizos. Se autoriza la construcción de voladizos únicamente podrán sobre salir cero punto sesenta metros (0.60m) de la línea de fachada, estos deberán situarse a una altura mínima de dos punto cincuenta metros (2.50m) desde la línea base de la fachada.

Deberán colocar canes, donde la separación de los mismos debe ser de cero punto sesenta metros (0.60m), sobre estos se colocarán reglillas de madera y baldosa de barro o tabla para cubrir el espacio entre canes; no se permiten los falsos aleros, voladizos de concreto reforzado, cenefas, replicar molduras, cornisas, bocateja, remates y otros elementos similares.

Materiales y acabados en las fachadas

- Los acabados en paredes serán repellos, alisados y blanqueados.
- No se permite la combinación de más de dos (2) materiales de repello o recubrimiento.
- No se permite colocar imitación de materiales en las fachadas, deben ser materiales originales.
- Queda prohibido utilizar como acabado final block o ladrillo visto.

Materiales para banquetas. Para la construcción de las banquetas se deberá utilizar piedra de cantera

tallada a una cara, excepto la cinta del borde exterior de la banqueta, que tendrá dos caras talladas.

Paleta vegetal. En plazas, alamedas y áreas verdes dentro del municipio se permiten los siguientes tipos de especies: aguacate, aguacatillo, ahuehuete, amate, anona, araucaria, banano cimarrón, casuarina, cedro de tierra fría, ceiba, ceibillo, cenicero, ciprés, conacaste, coralillo, cushin, encino, esquisúchil de flor grande, esquisúchil de flor pequeña, esquisúchil de flor rizada, flor de mayo (roja, amarillo y blanco), árbol de la flor de mico, granada, guayacán, huele de noche, injerto, izote o flor blanca, jaboncillo, jacaranda, jocote de corono, jocote de Petapa, júpiter (rosado, magenta, lila). Kanak (árbol de las manitas), lima, lima-limón, limón real, llamarada del bosque, madre cacao, magnolia de Guatemala, magnolia de la India, maicena, manzana rosa, manzanilla, manzanote o manzana de ratón, matapalo, matasano, matilisguate de flor rosada, naranja agria, naranja de Rabinal, naranja de Valencia, narciso (rojo, amarillo y blanco), nogal, palmera datilera o palmera canaria, palmera real, palo blanco de flor amarilla, palo jiote, patema, pinabete, pino, piñón, pito, sare, sauce, sauce pimiento (pimiental), señorital de flor blanca, señorital de flor rosada y tempisque.

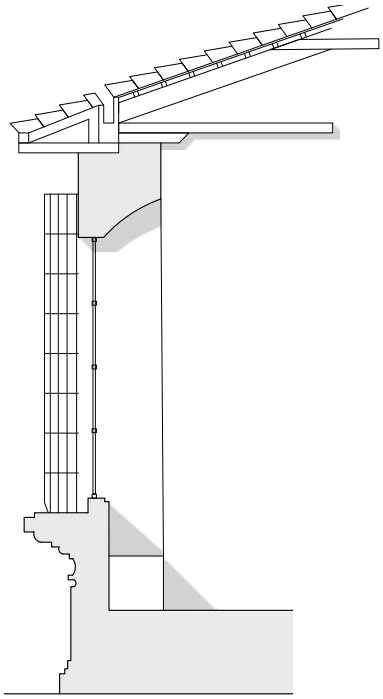


COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS

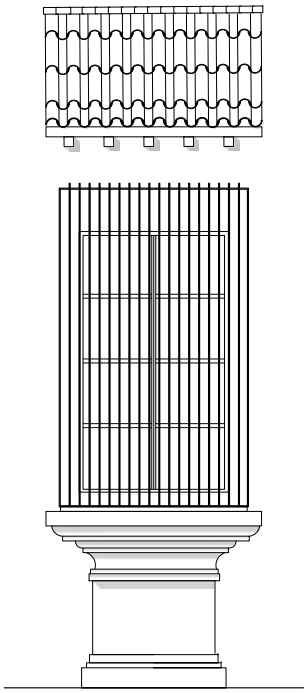
En esta sección se indica la aplicación de los parámetros de altura, pendiente, proporción, fachadas, vanos, macizos, crujías, corredores, y la configuración de la planta en el predio para mantener una imagen urbana tradicional.

Para cada una de las Franjas de clasificación del territorio se indican los parámetros mencionados con sus dimensiones y relaciones que guarden la proporción según los rangos de altura.

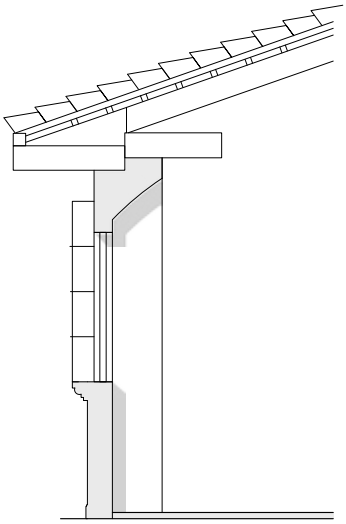
Fachadas y Secciones Estructuras 1 Nivel



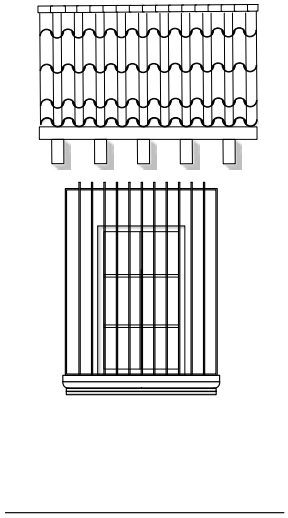
SECCIÓN ESC 1:25



ELEVACIÓN ESC 1:25



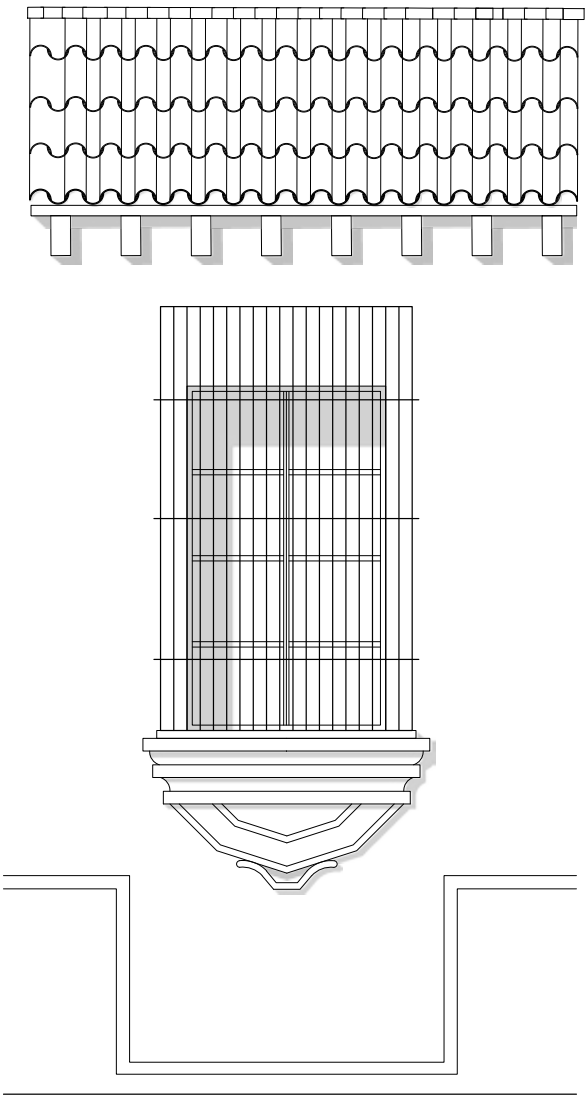
SECCIÓN ESC 1:20



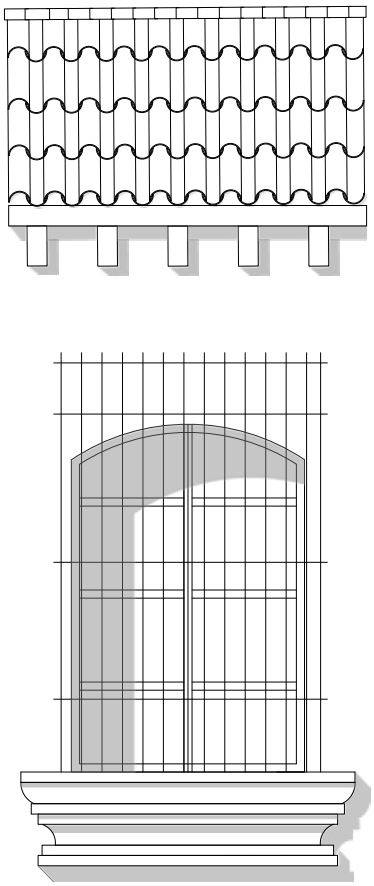
ELEVACIÓN ESC 1:20

FRANJA 1: ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

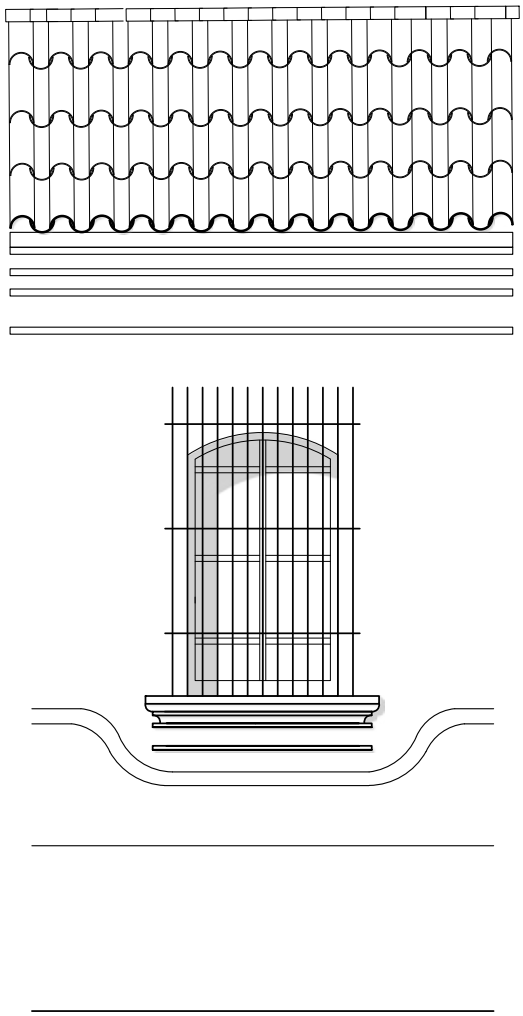
A continuación, se detallan los esquemas que definen la aplicación de los parámetros para estructuras de un (1) nivel. Todas las medidas indicadas están en metros.



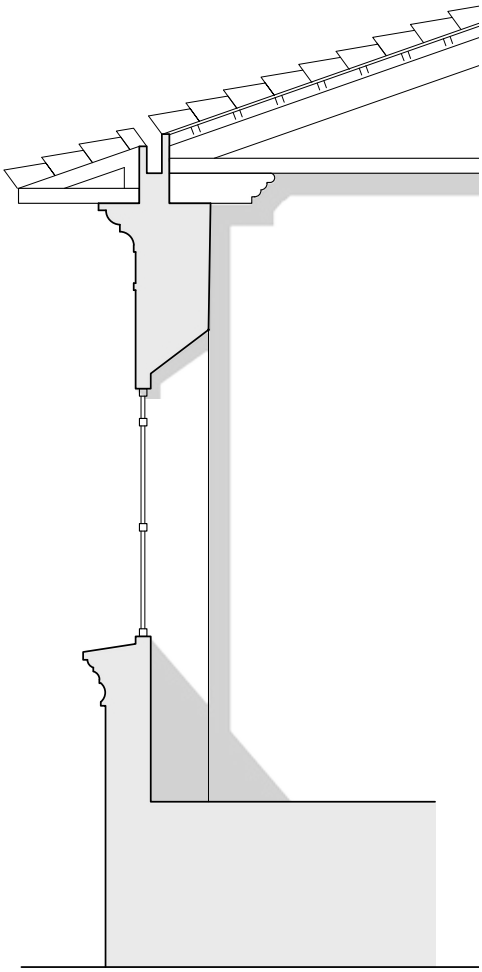
ELEVACIÓN EJEMPLO 1 ESC 1:20



ELEVACIÓN EJEMPLO 2 ESC 1:20



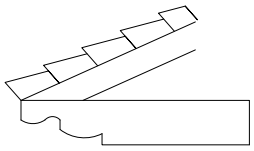
ELEVACIÓN EJEMPLO 3 ESC 1:25



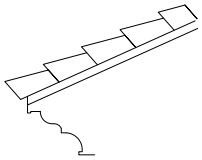
ELEVACIÓN EJEMPLO 3 ESC 1:25

PARÁMETROS DE ALTURA, PENDIENTE DE TECHOS Y PROPORCIÓN

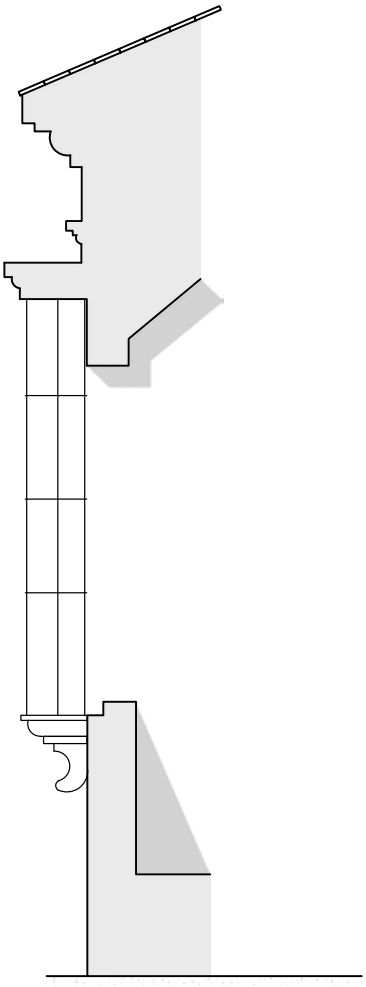
Al aplicar estos parámetros se mantiene la proporción entre el ancho y alto de la estructura, según la altura del edificio y permite definir la pendiente adecuada de los techos. La correcta utilización de estos parámetros permite la conformación de la imagen urbana tradicional.



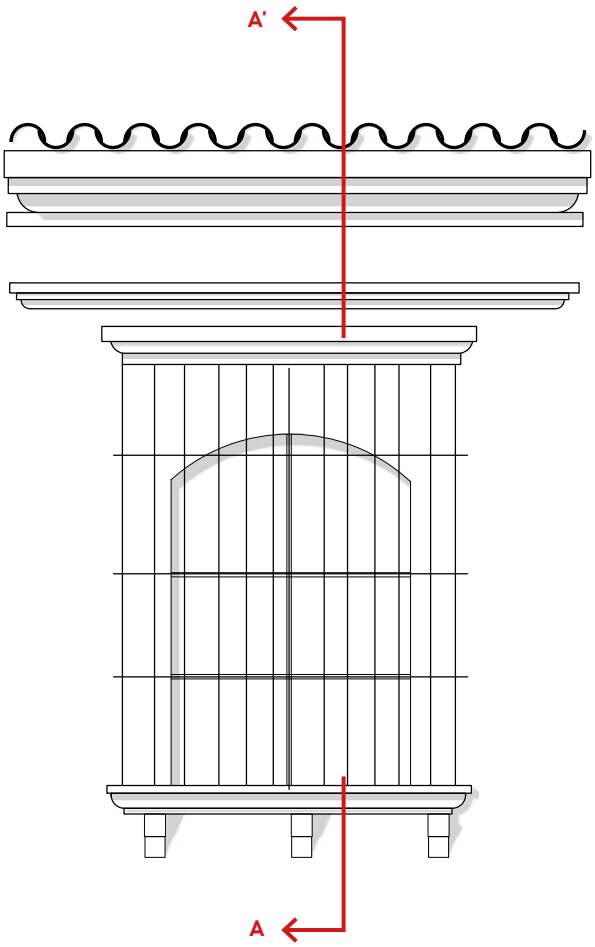
ALERO - 0.65 A 0.90 METROS SIN ESCALA



GOLA - ALTO = ANCHO SIN ESCALA



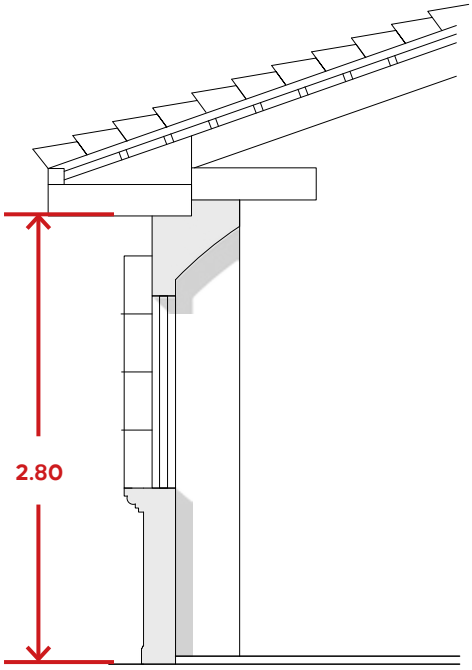
ELEVACIÓN TÍPICA A- A' ESC 1:50



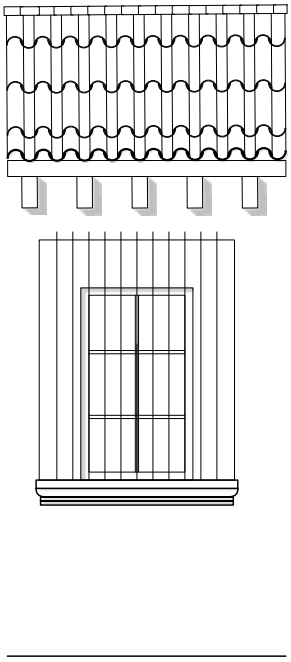
ELEVACIÓN TÍPICA A- A' ESC 1:50

Rango Bajo

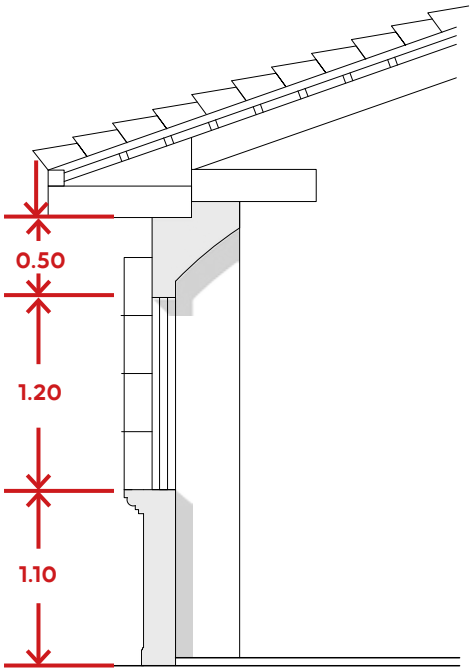
Relacionar las dimensiones de cada elemento detallado por letras para definir la proporción en la fachada y la pendiente de los techos.



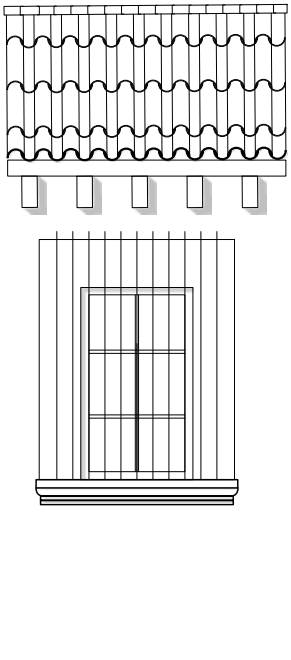
SECCIÓN RANGO BAJO ALTURA ESC 1:20



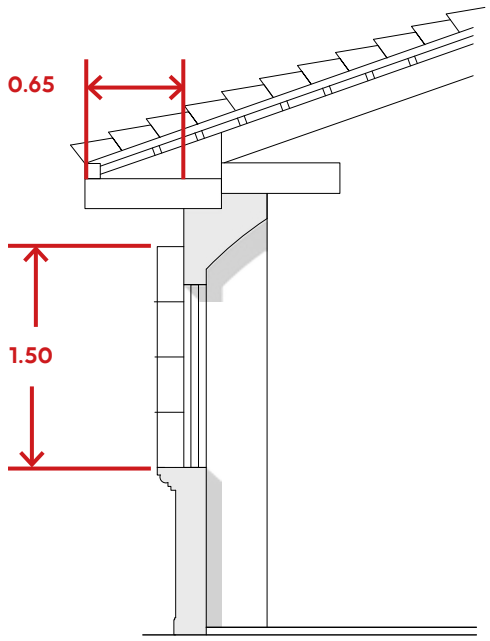
ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:20



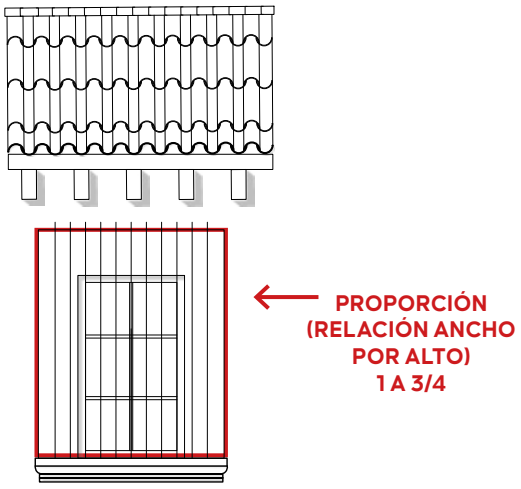
SECCIÓN RANGO BAJO ALTURA POR ELEMENTO ESC 1:20



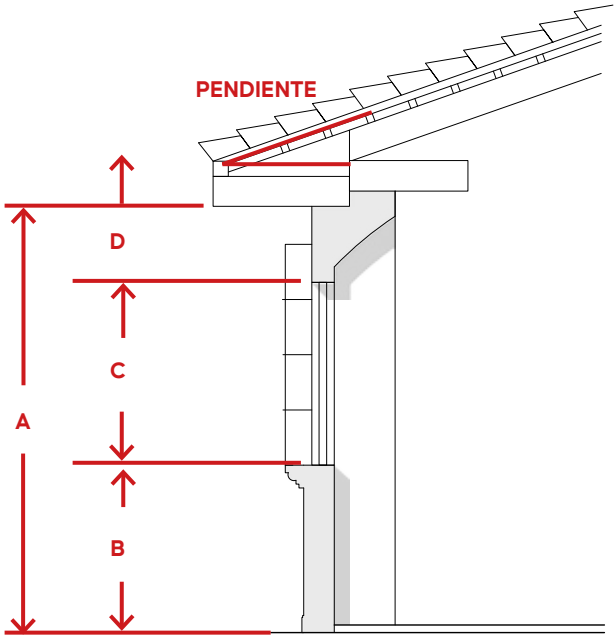
ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:20



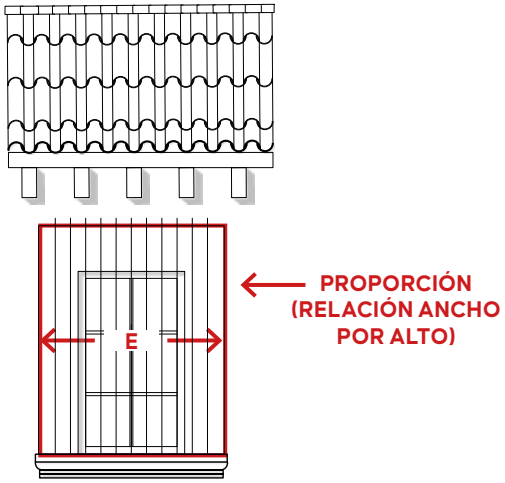
SECCIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:20



ELEVACIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:20



SECCIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:20

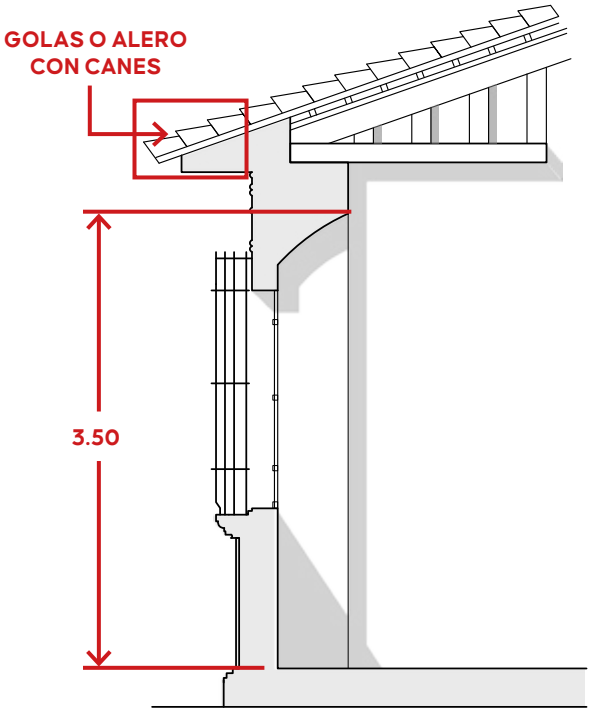


ELEVACIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:20

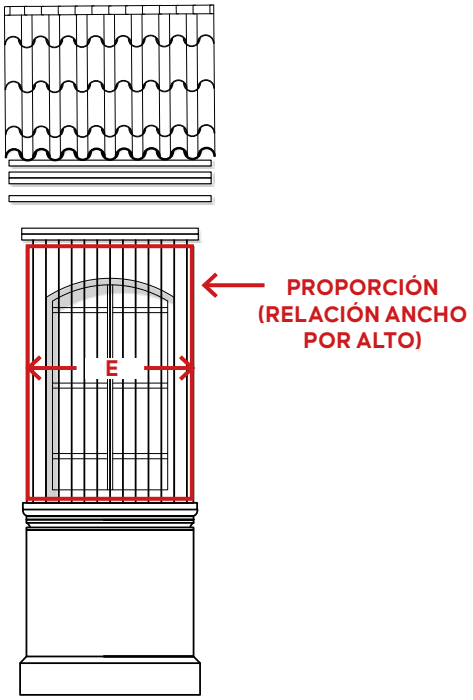
A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
2.60	0.70	0.90	0.40	0.70	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
3.00	1.10	1.10	0.60	0.90		

Dimensiones de tabla en metros.

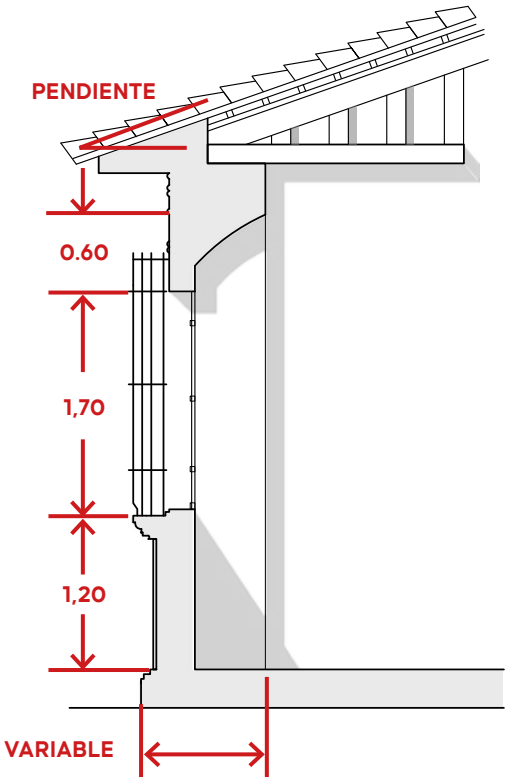
Rango Medio



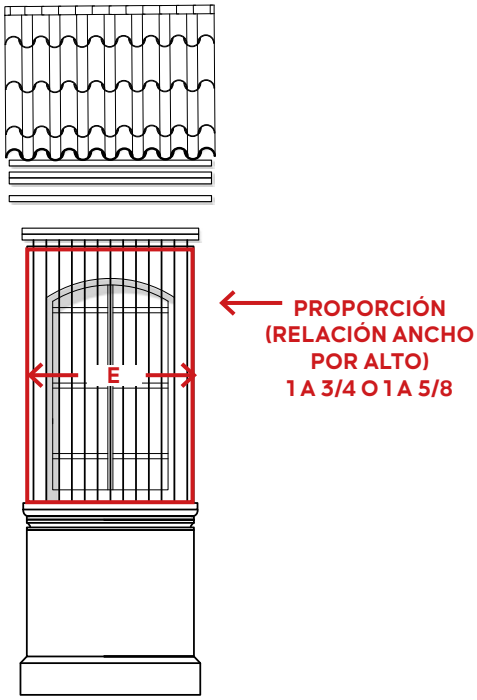
SECCIÓN RANGO MEDIO ESC 1:30



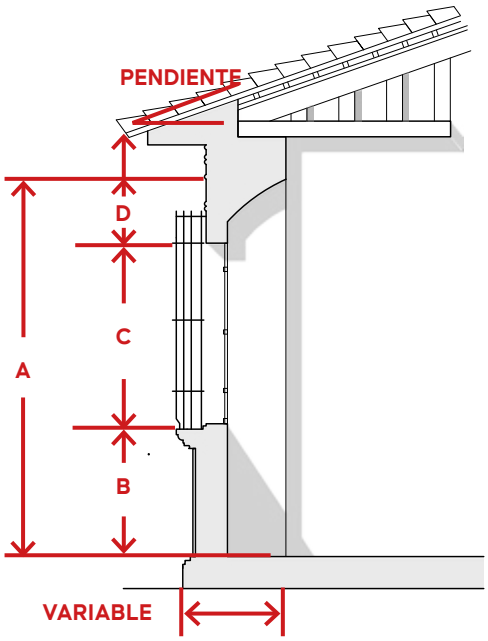
ELEVACIÓN RANGO MEDIO ESC 1:30



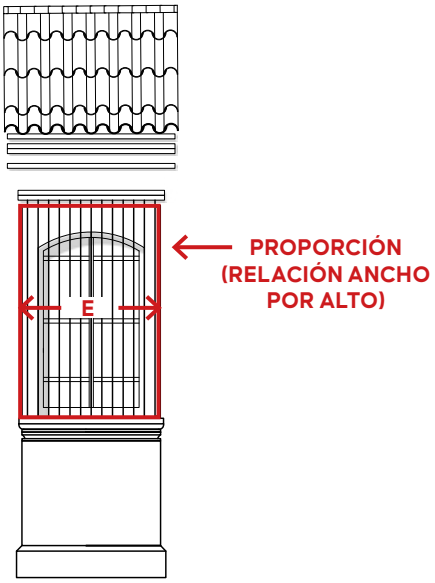
SECCIÓN RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



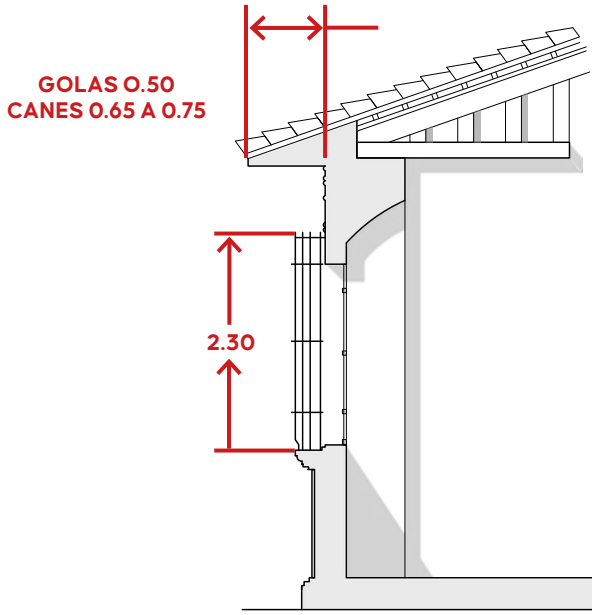
ELEVACIÓN RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



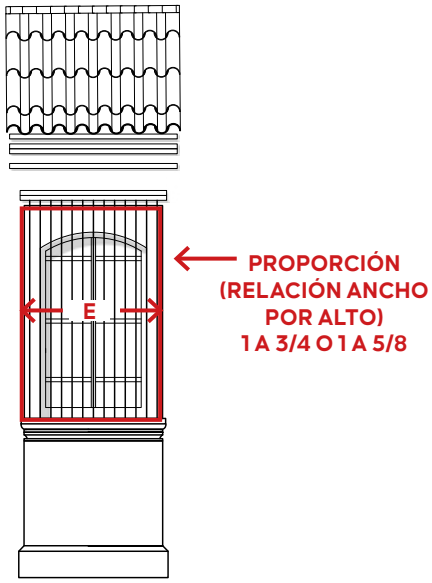
SECCIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:30



SECCIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:30

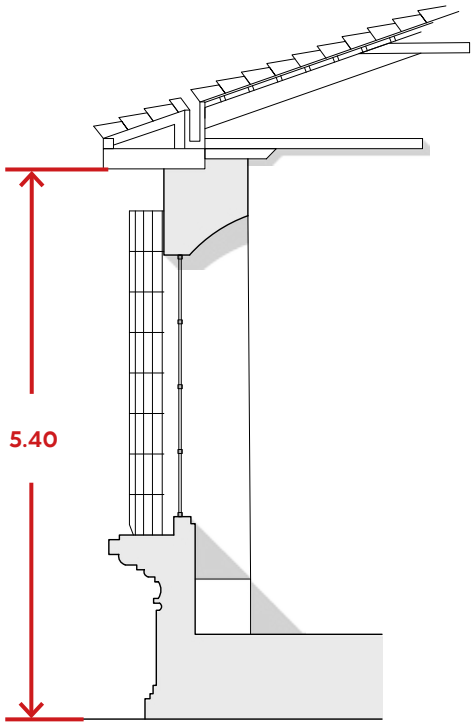


ELEVACIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:30

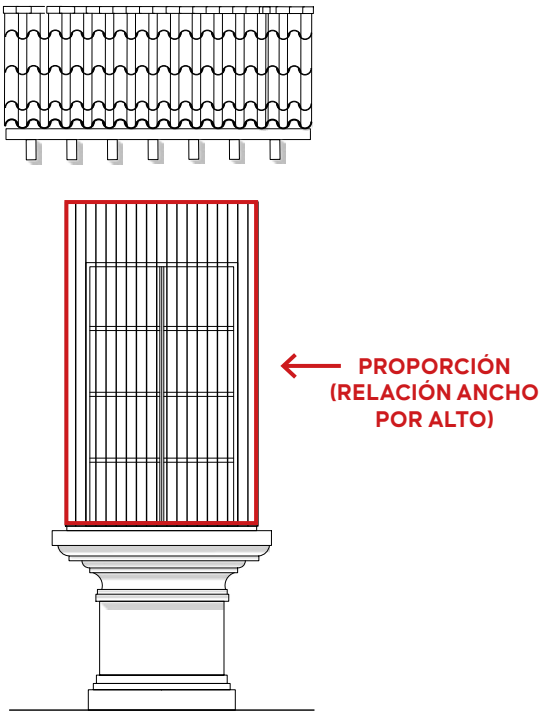
A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
3.40	0.70	1.30	0.70	1.00	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
4.50	1.50	1.80	0.80	1.30		

Dimensiones de tabla en metros.

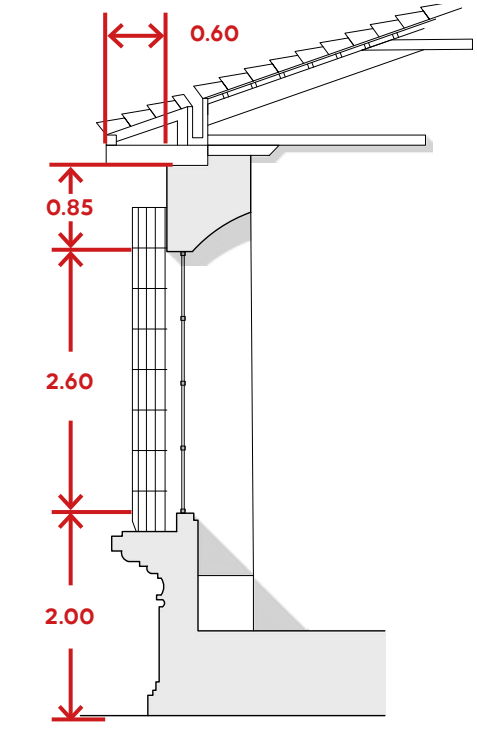
Rango Alto



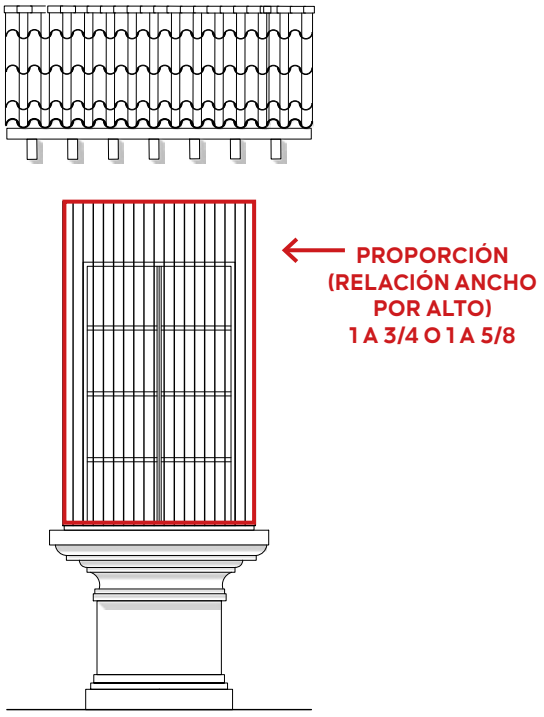
SECCIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



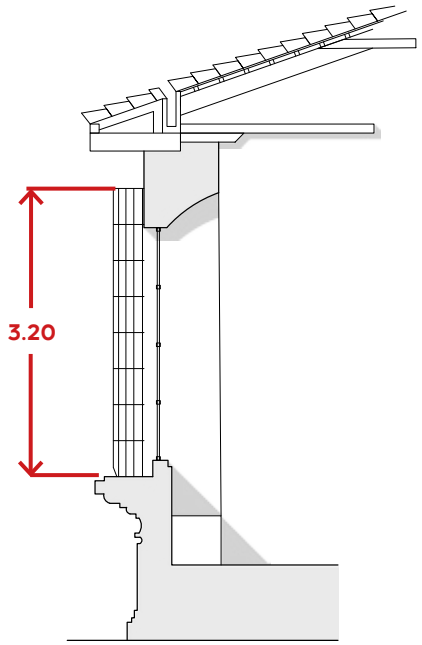
ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



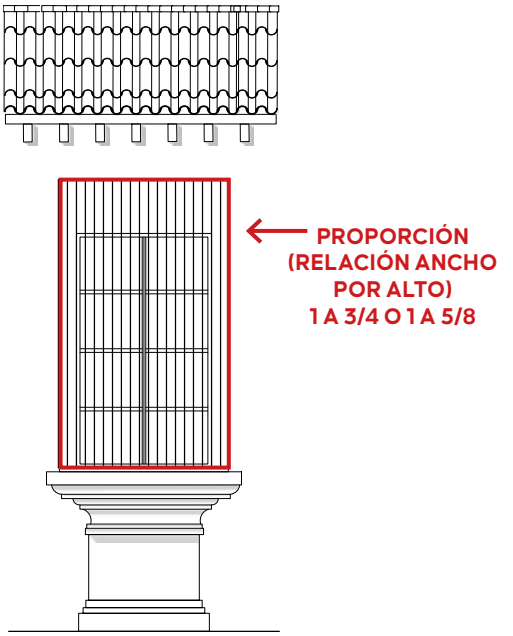
SECCIÓN RANGO ALTO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



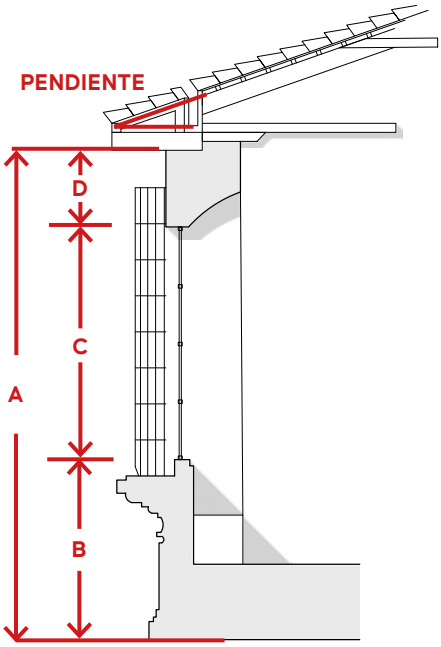
ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



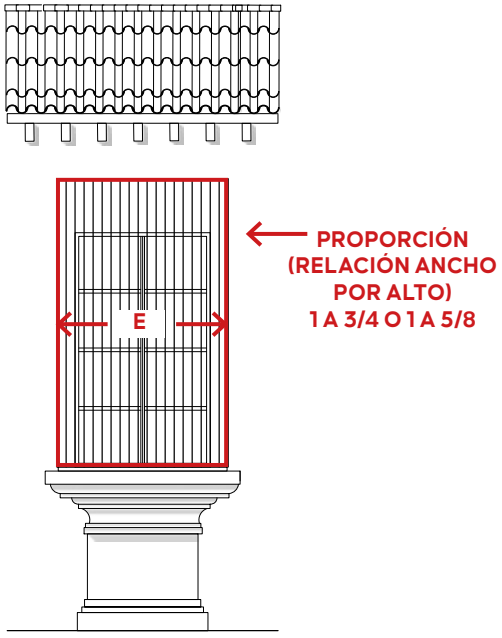
SECCIÓN RANGO ALTO PROPORCION POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO ALTO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30



SECCIÓN RANGO ALTO PROPORCION POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO ALTO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30

A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
5.00	0.70	1.70	0.90	1.20	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
5.70	2.20	2.70	1.00	1.50		

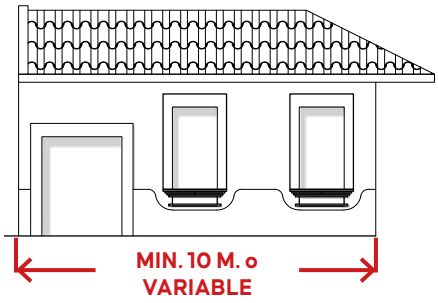
Dimensiones de tabla en metros.

PARÁMETROS DE FACHADAS Y CRUJÍAS

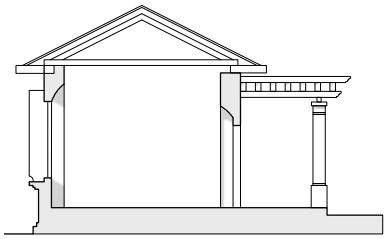
La finalidad de la aplicación de estos parámetros es mantener la proporción de fachada, ritmo entre vanos y macizos, la proporción de la primera crujía y su corredor, manteniendo la imagen urbana tradicional. La longitud de las fachadas es variable, pero se establece una longitud mínima para lograr distancias adecuadas entre vanos y macizos.

Composición de Fachadas Una Planta **Escala 1:75**

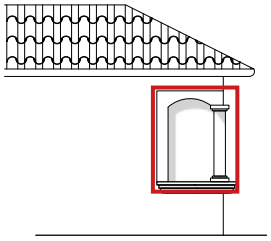
Rango Bajo



ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:75



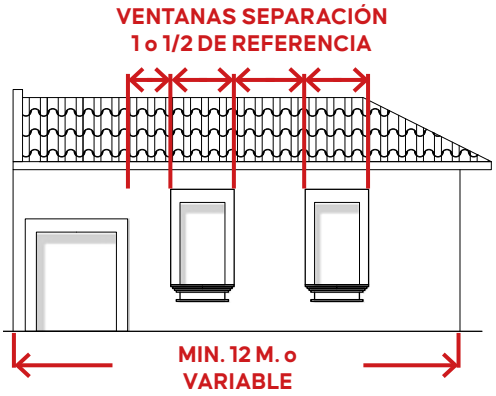
SECCIÓN RANGO BAJO ESC 1:75



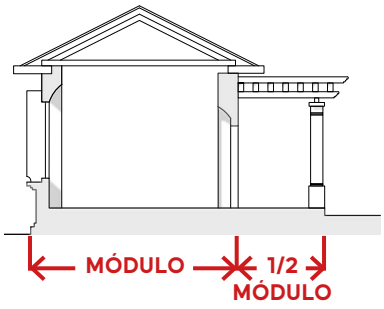
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO MEDIO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

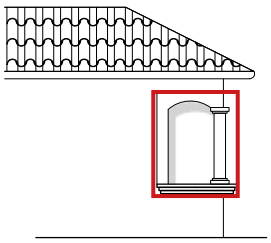
Rango Medio



ELEVACIÓN RANGO MEDIO ESC 1:75



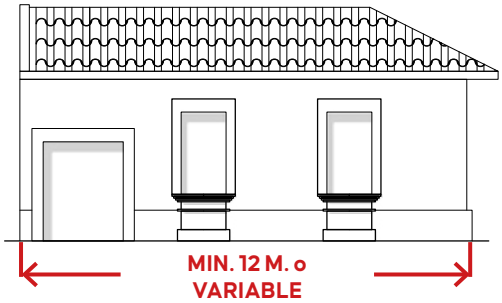
SECCIÓN RANGO MEDIO ESC 1:75



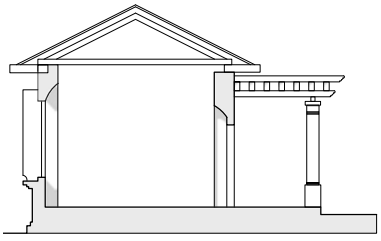
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO MEDIO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

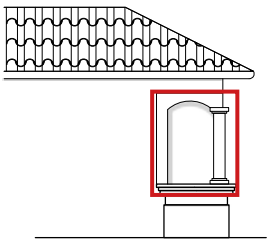
Rango Alto



ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:75



SECCIÓN RANGO ALTO ESC 1:75



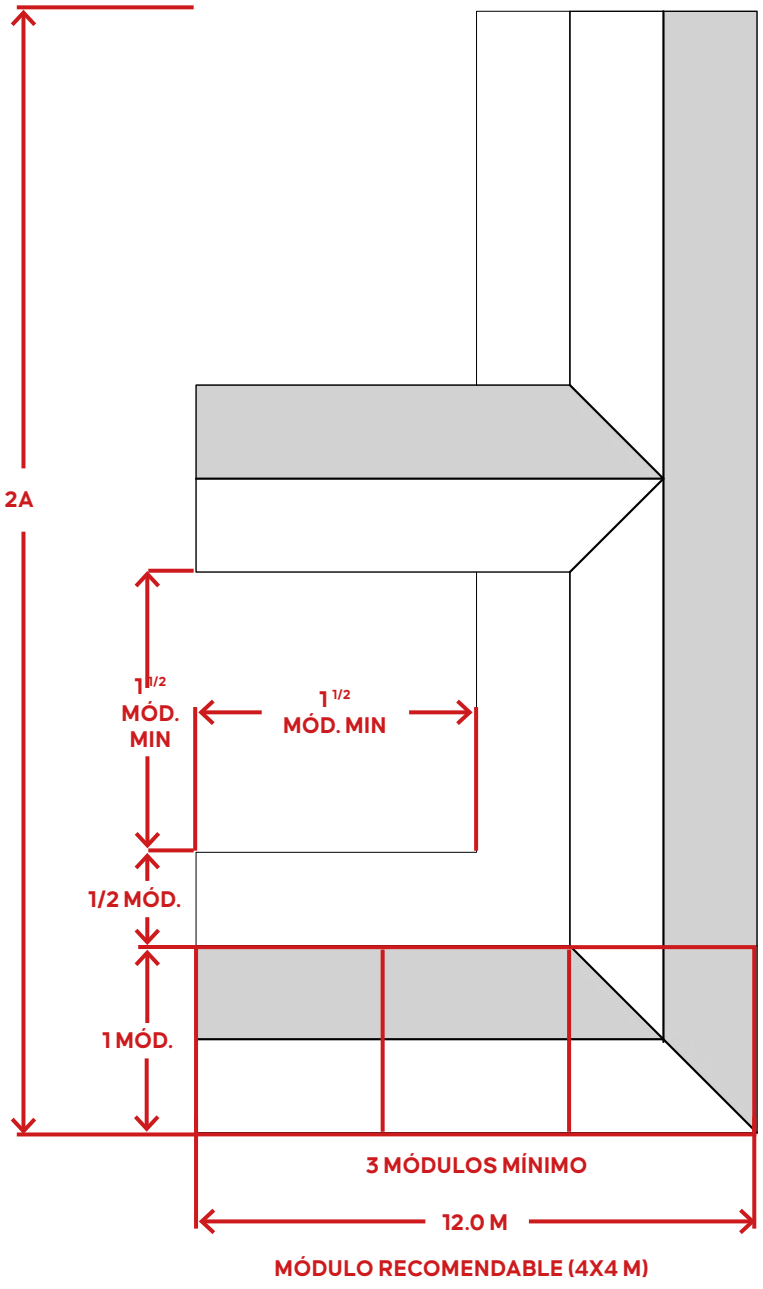
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO ALTO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

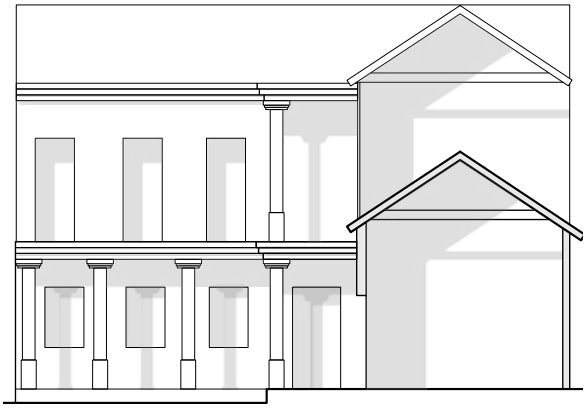
PARÁMETROS DE CONFIGURACIÓN DE LA PLANTA EN EL PREDIO

Mediante la aplicación de estos parámetros se establece una modulación para la planta que conserve la configuración tradicional del claustro. Los predios sugeridos tienen una proporción de uno a dos (1:2) con la longitud de fachada variable y con un mínimo de doce metros (12.0m) divisible en tres (3) módulos.

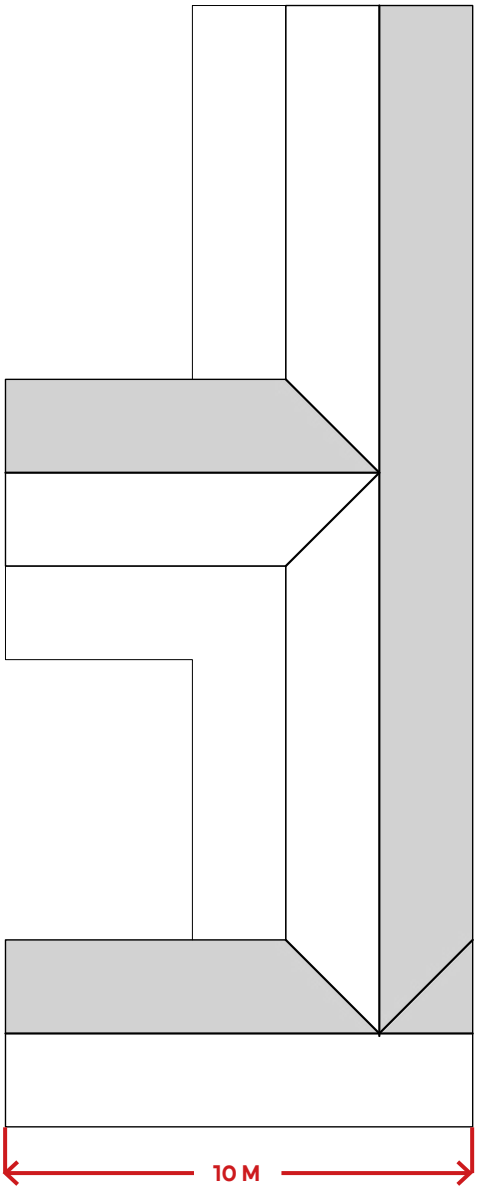
Esta modulación servirá para proporcionar el tamaño del patio. La modulación será válida también para viviendas de dos (2) plantas en las áreas de amortiguamiento y de expansión.



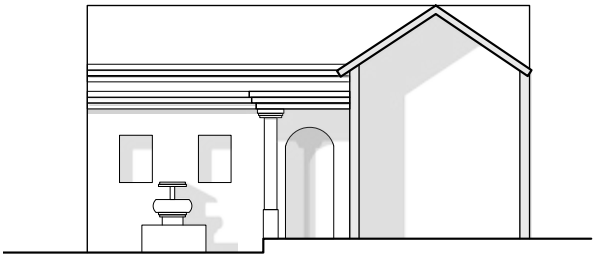
SECCIÓN PLANTA DE PREDIO MÓDULO DE 12 METROS ESC 1:100



SECCIÓN PLANTA DE PREDIO MÓDULO DE 10 METROS ESC 1:100



ELEVACIÓN DOS NIVELES ESC 1:100



ELEVACIÓN 1 NIVEL ESC 1:100

La modulación podrá ser de medio claustro en lotes con las medidas mínimas y en aquellos más anchos podrán diseñarse claustros completos, guardando un mínimo de un (1) módulo para el ancho del patio.

CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA DEL PREDIO EN UNA PLANTA

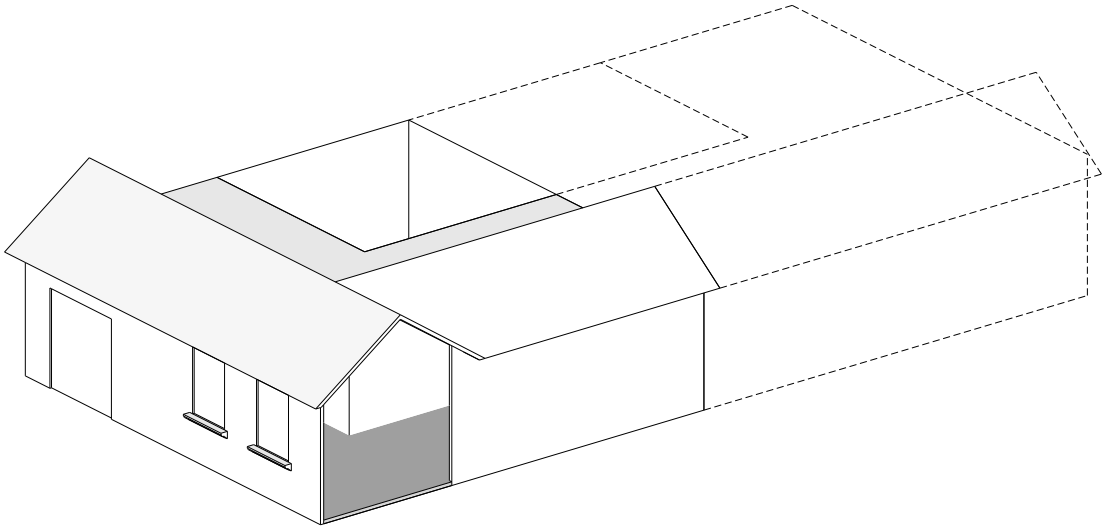
Se establece un frente mínimo según la modulación anterior de la planta, pudiendo ser variables las longitudes de fachada. Para los predios mínimos de doce metros (12.0m) se recomienda el medio claustro en función de mantener la proporción del patio.

No se permite la falsa crujía vacía o de parqueos ni la crujía alta con entrepiso adosada en la espalda de la crujía frontal.

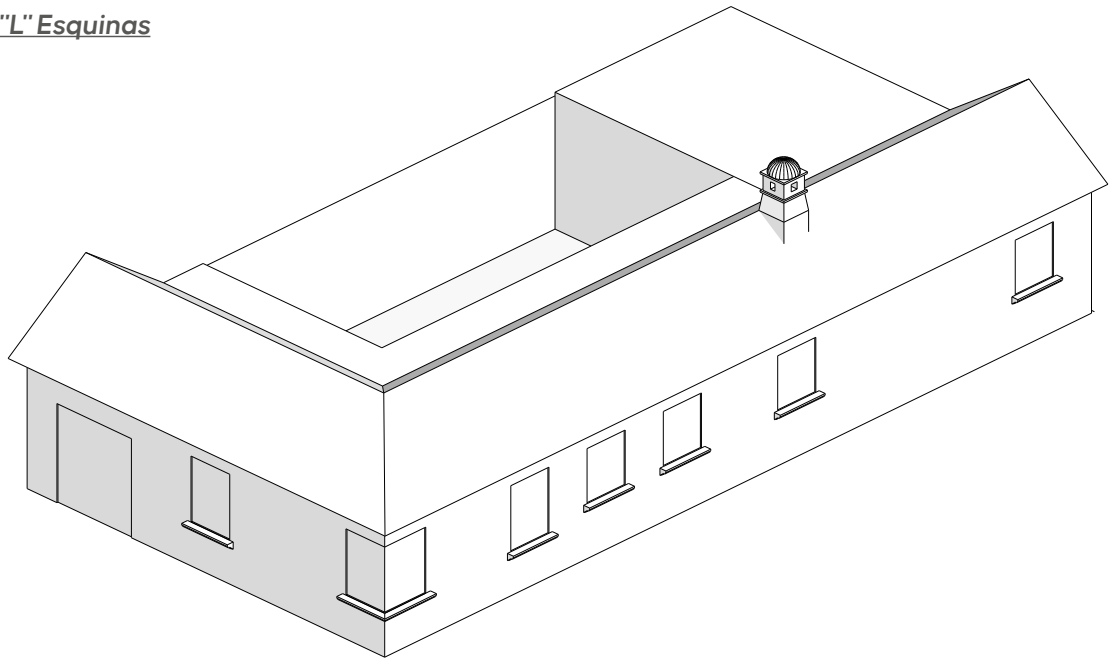
Para los casos de entrepisos en viviendas de una planta de rango medio y alto se realizará un estudio para su aprobación, siempre y cuando estén en crujías posteriores y no afecten la altura establecida para esos rangos.

Configuración del Predio en un Planta L medianeras

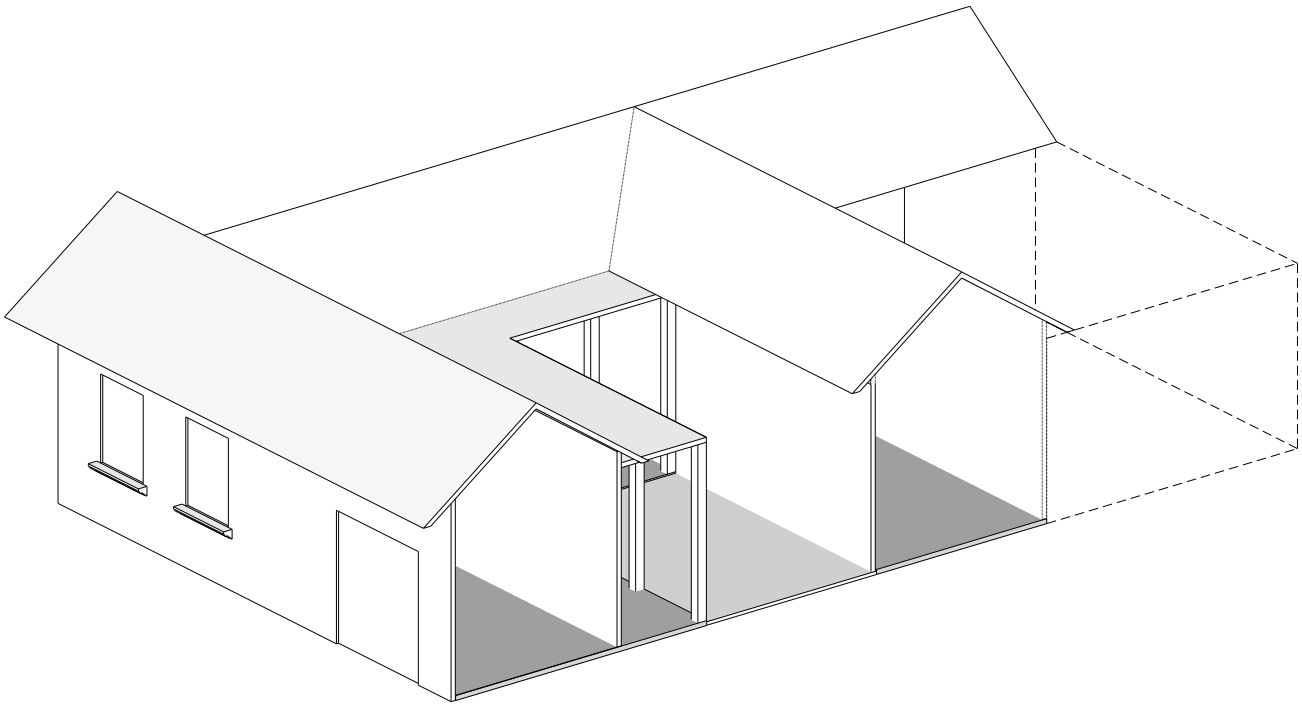
Planta en "L" medianeras

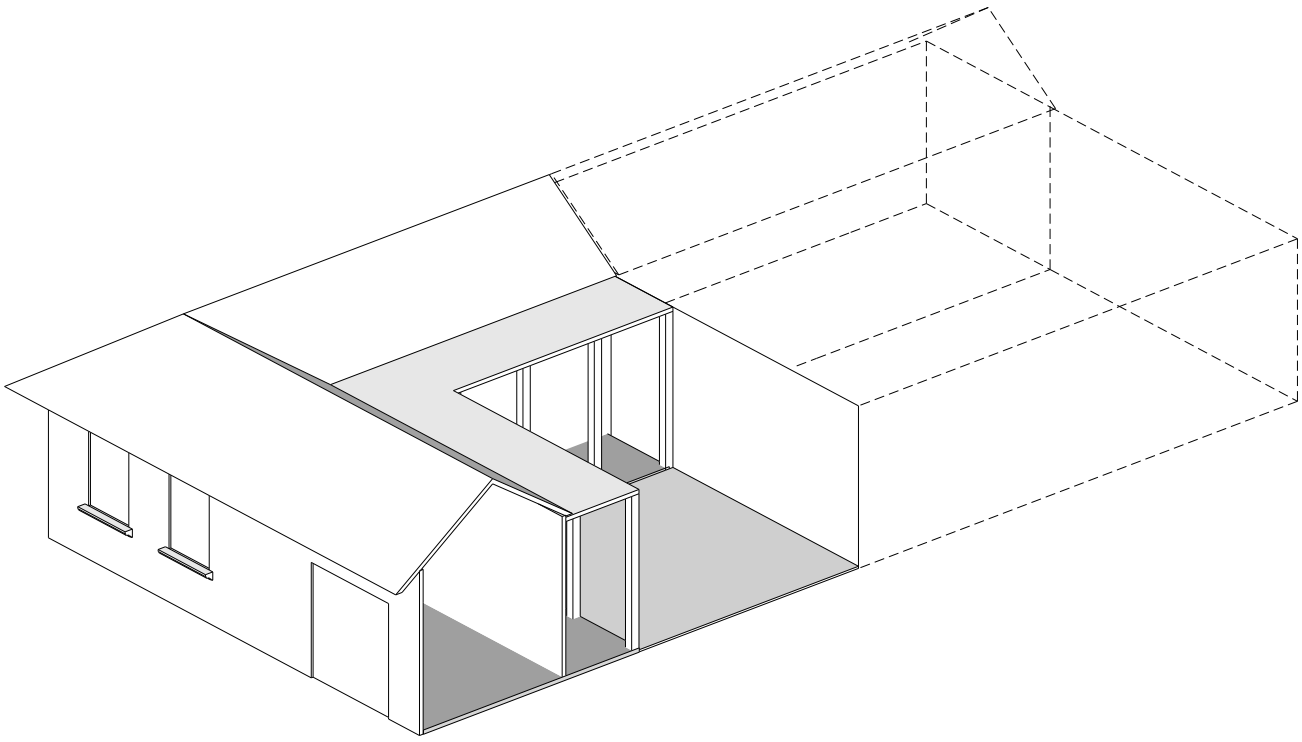


Planta en "L" Esquinas



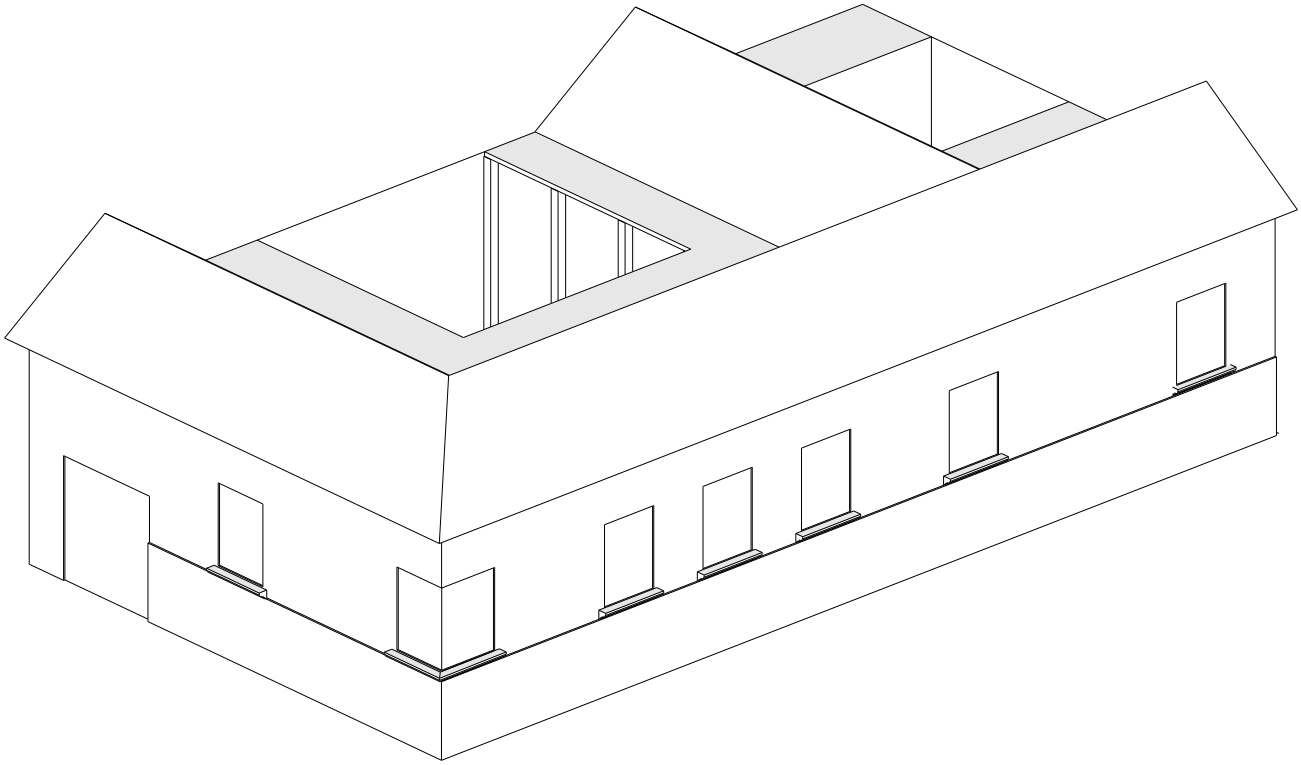
Planta en 1/2 claustro



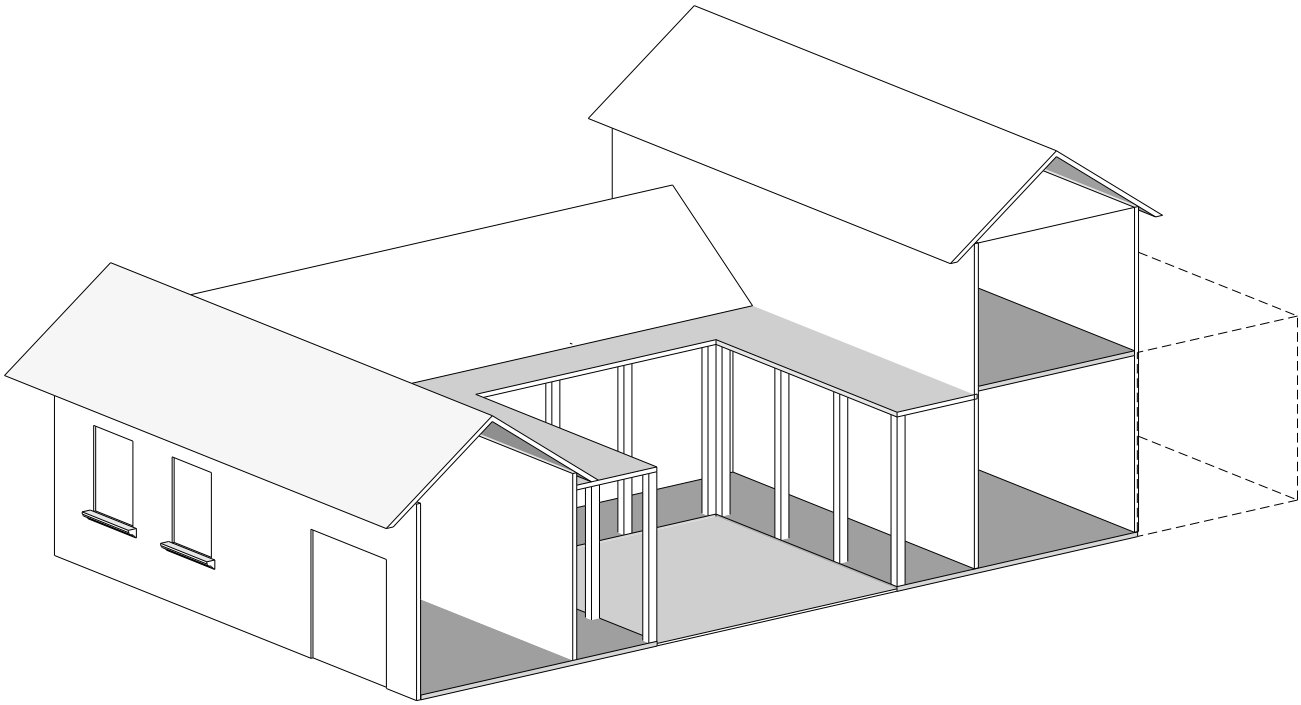


Opciones Densificación Rango Alto Sin Escala

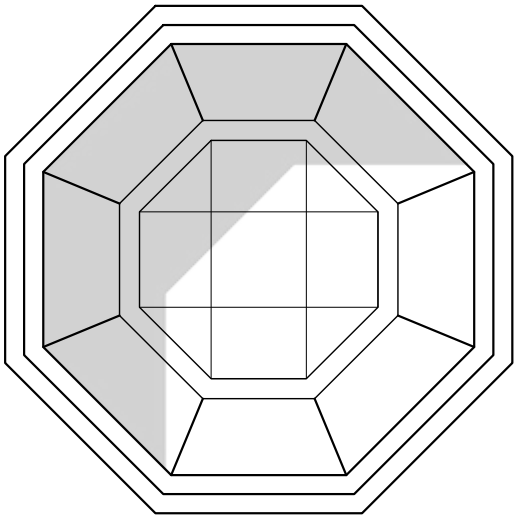
Planta Esquina Rango Alto



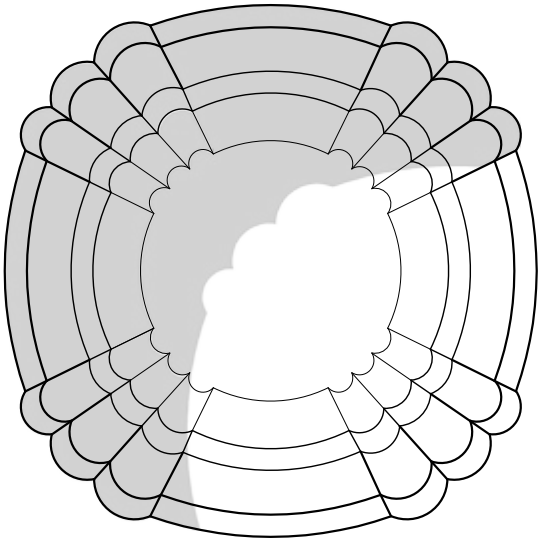
Planta Medianeras Rango Alto Entreprisos Posteriores



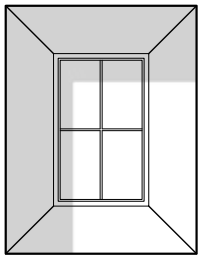
Los detalles arquitectónicos como balcones, ventanas, repisas, aleros, portadas, fuentes, búcaros, carpintería, etc. se deben basar en la arquitectura histórica de la ciudad buscando no falsear su contemporaneidad. El CNPAG vigilará que estos detalles, valiosos también por la conservación de los oficios de los artesanos que los elaboran, sean adecuados, proporcionados y estéticos.



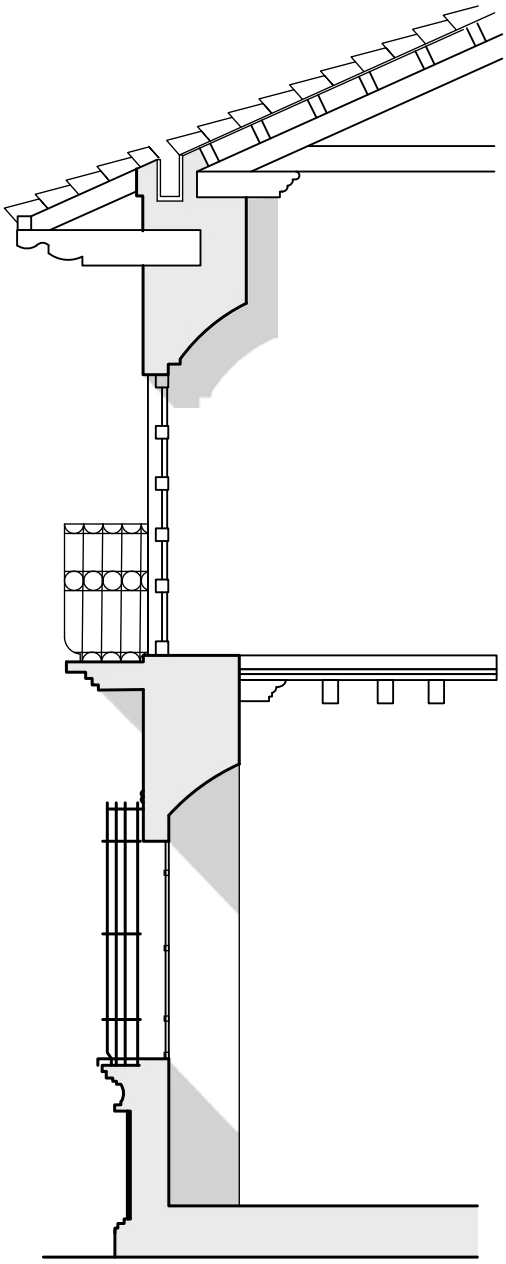
DETALLE VENTANA ESC 1:50



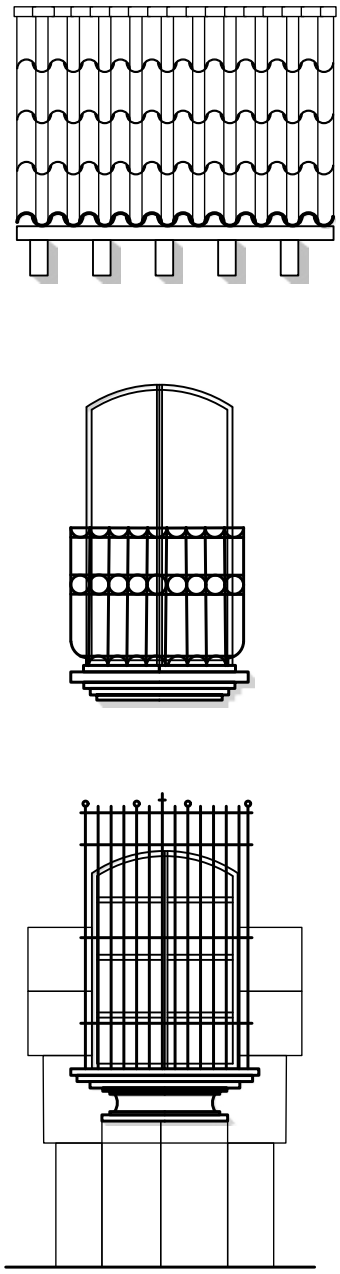
DETALLE VENTANA ESC 1:50



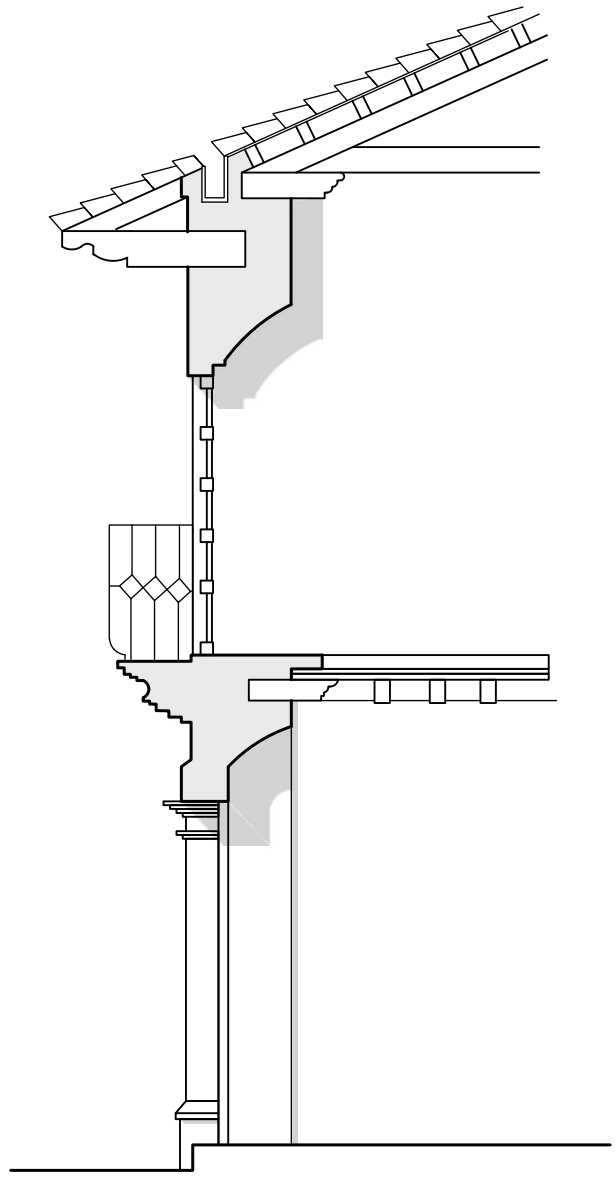
DETALLE VENTANA ESC 1:50



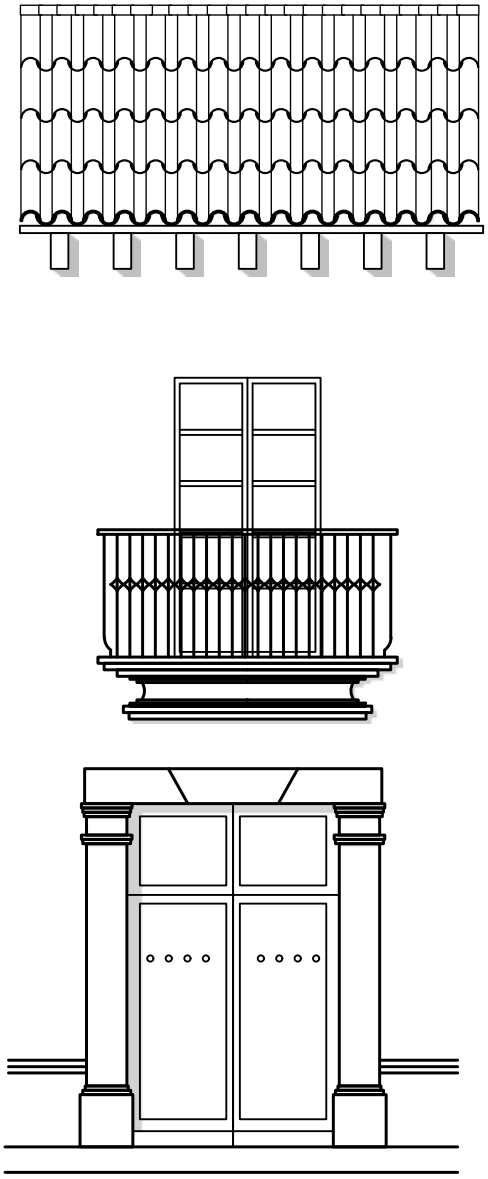
SECCIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:50



ELEVACIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:50



SECCIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:50



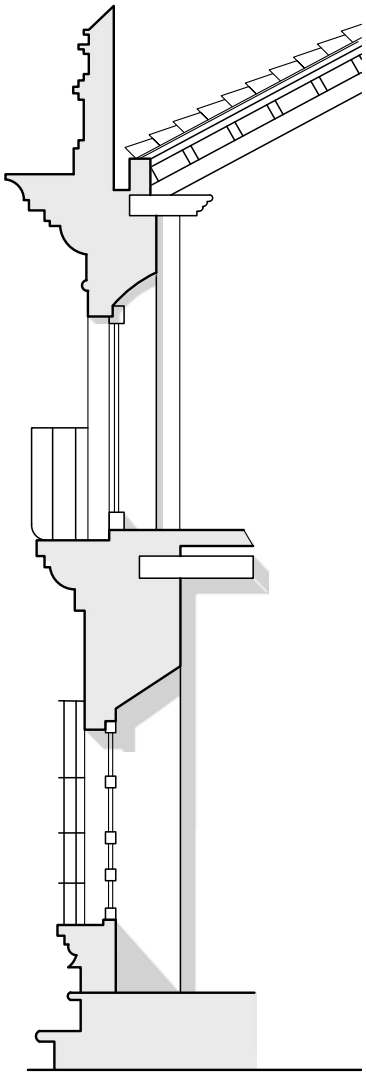
ELEVACIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:50

FRANJA 2: ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

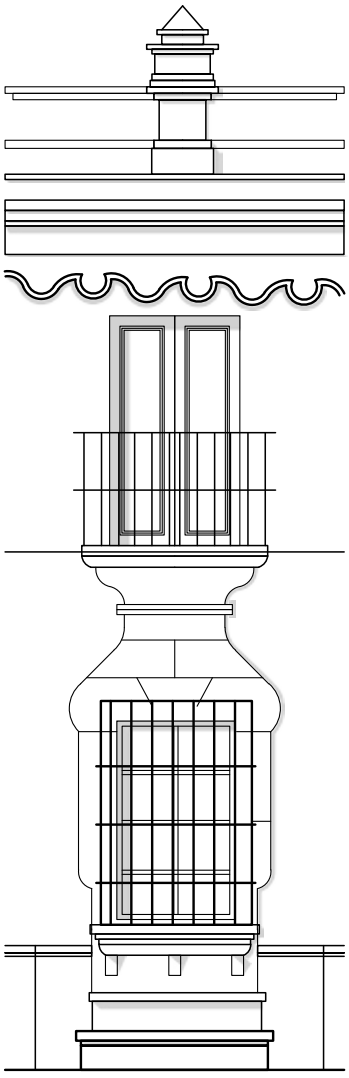
La transición de la ciudad hacia sus áreas de expansión, siguiendo la continuidad de sus calles y avenidas se da en esta franja denominada área de amortiguamiento.

PARÁMETROS PARA VIVIENDAS DE DOS (2) NIVELES

A continuación, se detallan los esquemas que definen la aplicación de los parámetros para estructuras de dos (2) niveles en el área de amortiguamiento, con la salvedad que la aplicación de estructuras de un (1) nivel no deben de ser excluidas como parte de la arquitectura tradicional. Los parámetros se basan en la altura de edificios similares en la arquitectura histórica de la ciudad cuyas alturas, proporciones y composición se utilizan como base para los parámetros de diseño de nuevas edificaciones. Todas las medidas indicadas están en metros.



ELEVACIÓN TÍPICA DOS NIVELES ESC 1:50



SECCIÓN TÍPICA DOS NIVELES ESC 1:50

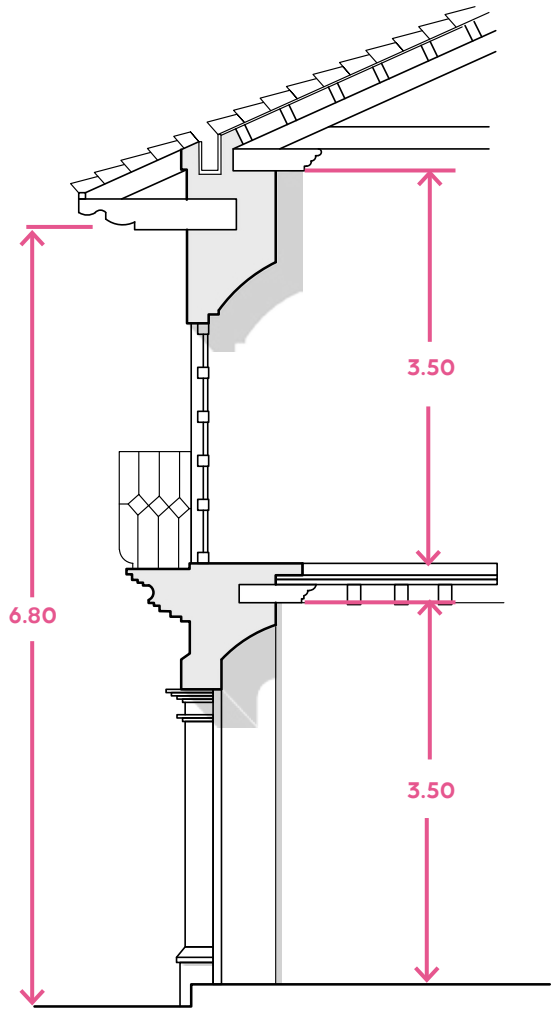
Las fachadas de dos (2) niveles pueden tener elementos variables al igual que en la tipología histórica. Portadas en la primera planta y balcones en la segunda; balcones en primera y segunda planta; combinaciones de vanos y macizos que coincidan o no uno sobre otro, etc. Existe un rango medio para edificaciones con alturas mínimas. Se establece una altura máxima de seis punto ochenta metros (6.80m) hasta los canes para un rango medio y frentes de predio no menores a doce metros (12.0m). Para frentes de predio de diez metros (10.0m) se podrá usar la altura de seis metros (6.0m). Las alturas internas de los niveles pueden variar en un rango funcional de entre dos punto ochenta metros (2.80m) hasta tres punto cincuenta metros (3.50m). Los techos serán de teja sobre estructuras de madera, metal o mixta con las pendientes establecidas en esta normativa.

PARÁMETROS DE ALTURAS, PENDIENTE DE TECHO Y PROPORCIÓN

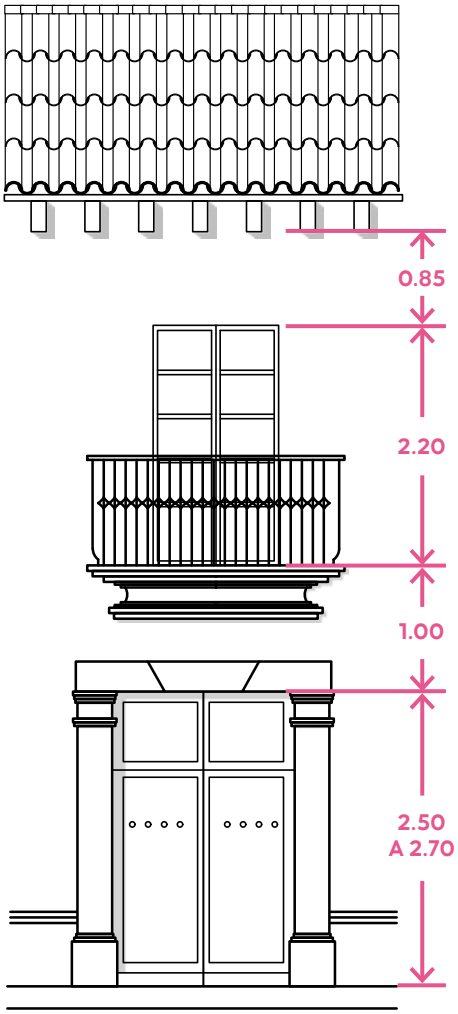
Al aplicar estos parámetros se mantiene la proporción entre el ancho y alto de la estructura, según la altura del edificio y permite definir la pendiente adecuada de los techos. La correcta utilización de estos parámetros permite la conformación de la imagen urbana tradicional.

Rango Medio

Dos plantas francas alturas máximas de fachada, composición variable (altura de niveles variable)

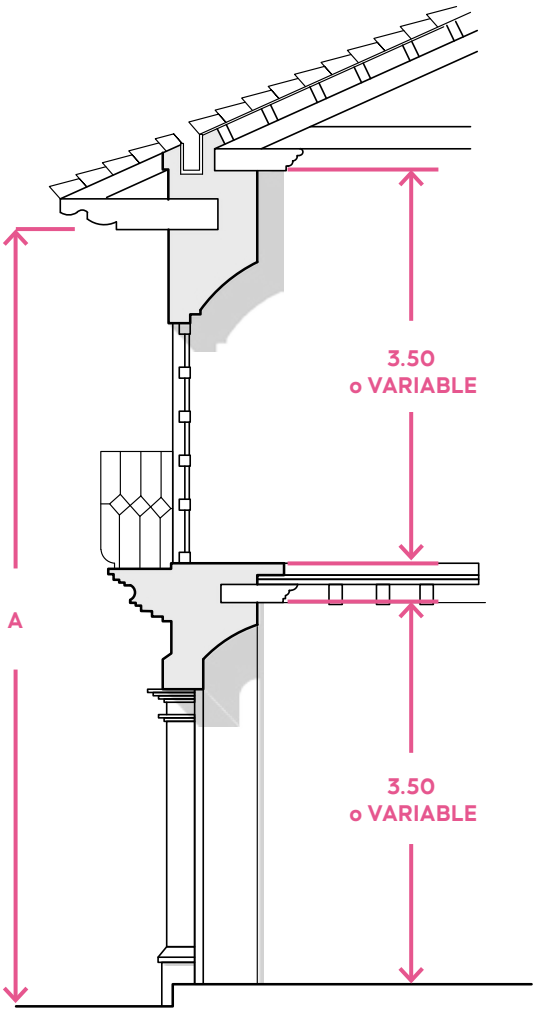


SECCIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:50

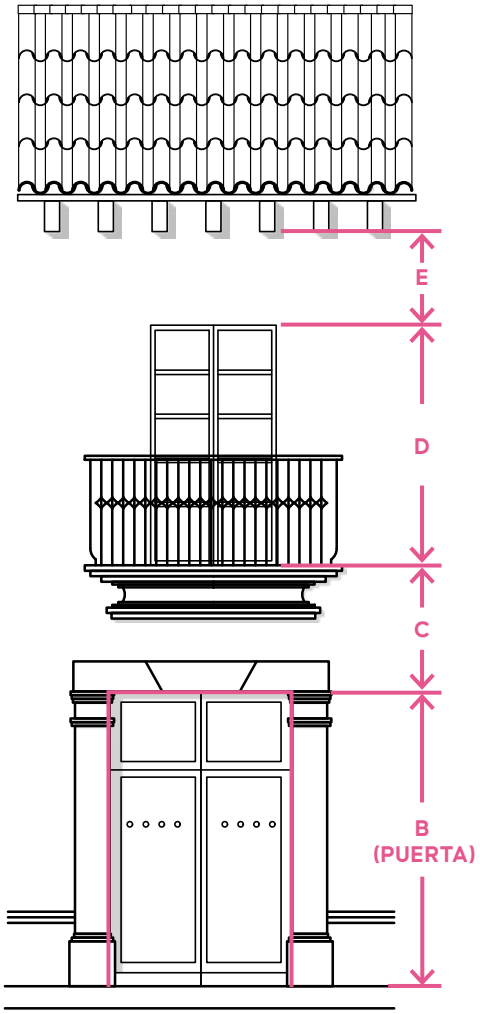


ELEVACIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:50

Para alturas de sillares y vanos se seguirán parámetros de rango medio



SECCIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO
PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:50



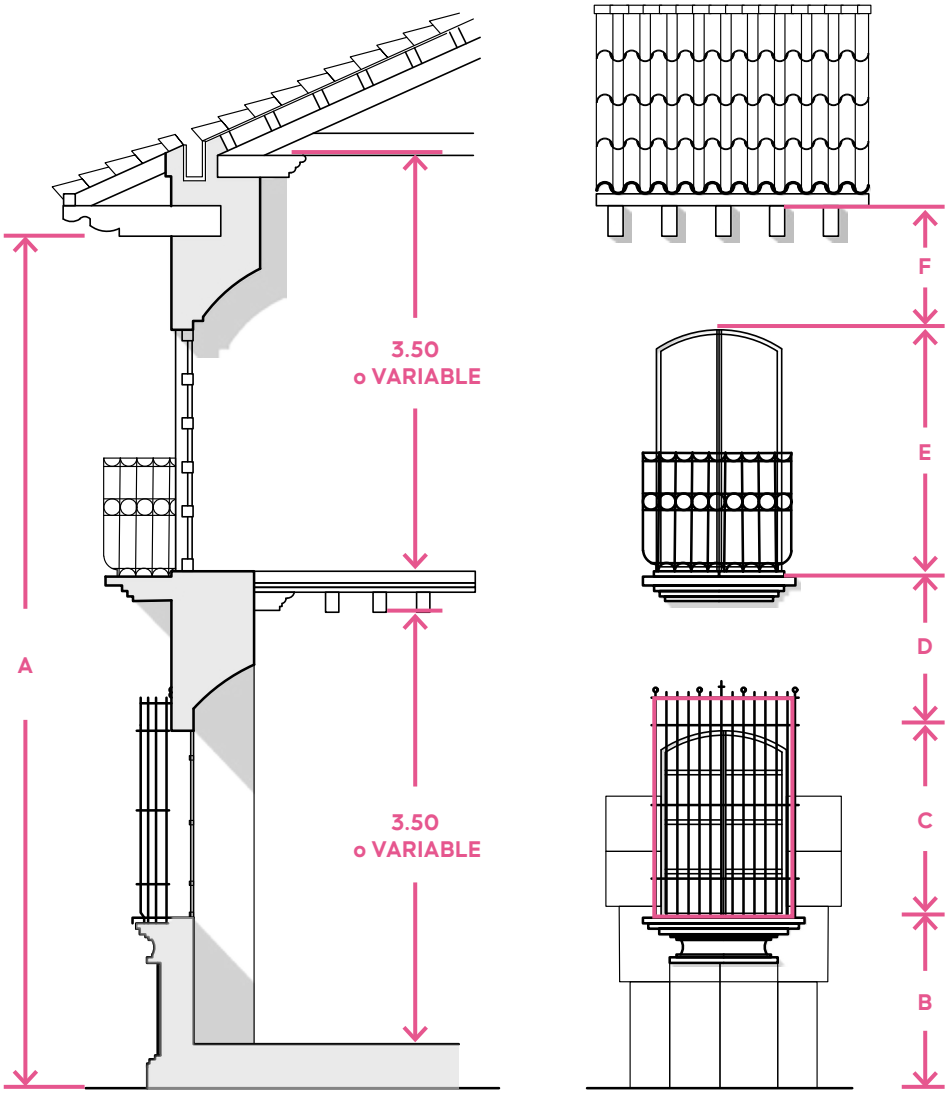
ELEVACIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO
PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:50

A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN PORTÓN	PENDIENTE TEJADOS
Min	Min	Min	Min	Min	1 a 3/4 o menor	Mínimo 35% Máximo 45%
5.80	2.40	0.80	2.10	0.60		
Max	Max	Max	Max	Max		
6.80	2.70	1.00	2.40	0.90		

Dimensiones de tabla en metros.

Ejemplo: Composición 2 vanos alineados

Para alturas de sillares y vanos se seguirán parámetros intermedios



A	B	C	D	E	F	*PROPORCIÓN BALCÓN NIV. 1	PENDIENTE TEJADOS
Min	Min	Min	Min	Min	Min		
5.80	0.70	1.50	0.40	2.10	0.40	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
6.80	1.10	2.00	1.20	2.40	0.85		

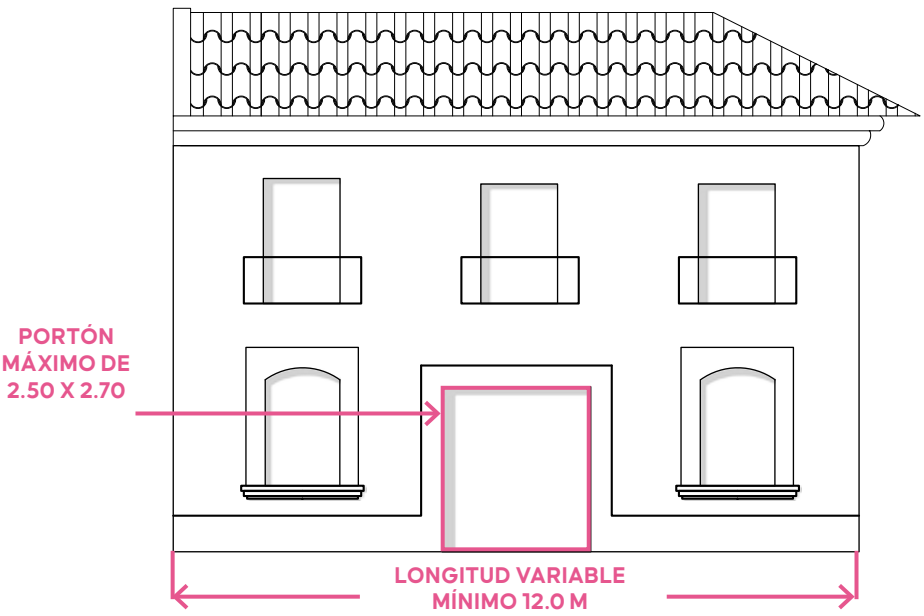
Dimensiones de tabla en metros.

PARÁMETROS DE FACHADAS Y CRUJÍAS

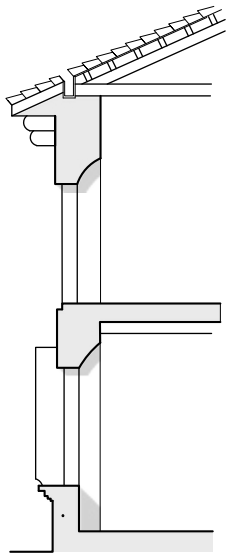
Para mantener el ritmo de vanos y macizos de la arquitectura tradicional deben mantenerse las proporciones mínimas para fachadas con una longitud variable y mínima de doce metros (12.0m) y composición en tres (3) módulos. Las distancias entre los elementos de fachada serán similares a las empleadas en edificaciones de un (1) nivel.

La composición varía en la combinación de elementos alineados verticalmente tanto para viviendas entre medianeras y de esquina.

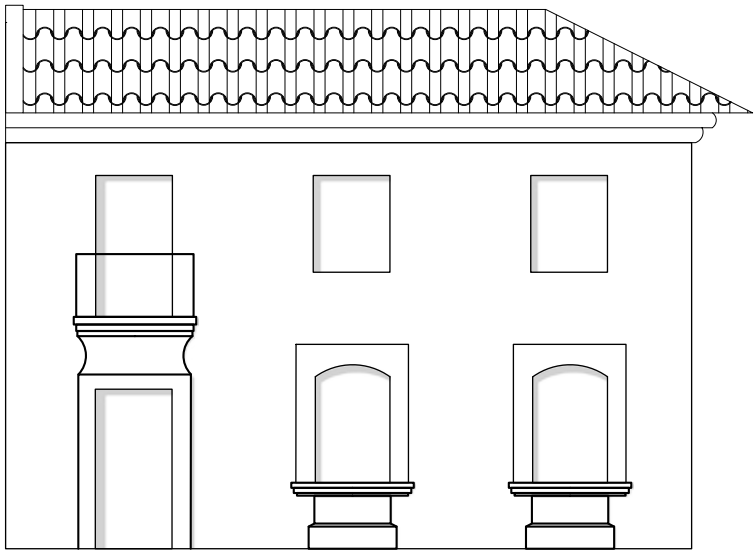
Esquemas de Fachadas Dos Niveles **Escala 1:75**



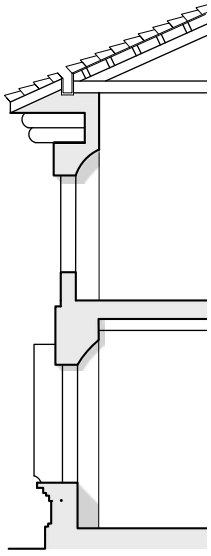
ELEVACIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:75

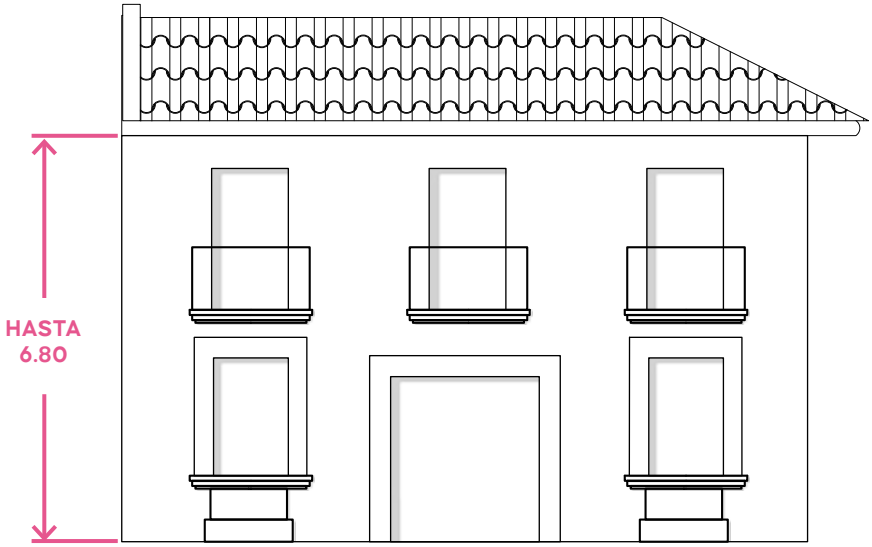


ELEVACIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:75

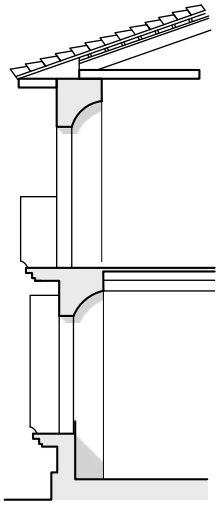


SECCIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:75

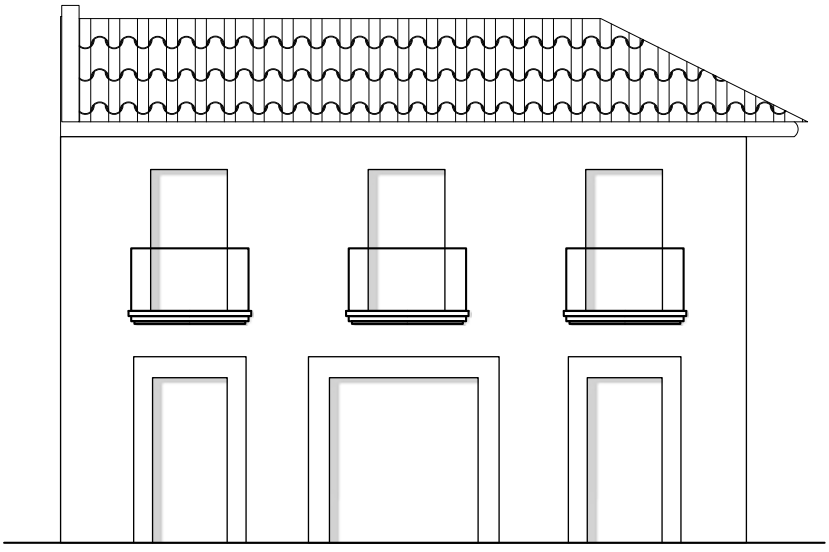
Posibilidad de plantear balcones corridos con un saliente no mayor a 0.80 m y aleros con moldura no mayor a 0.70 m



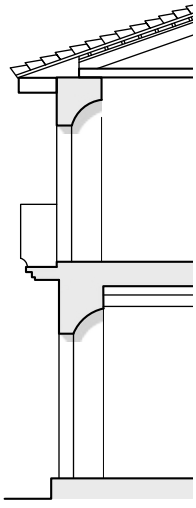
ELEVACIÓN "C" DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN "C" DOS NIVELES ESC 1:75

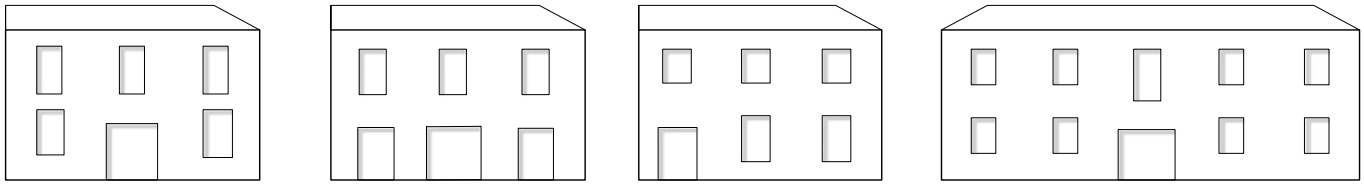


ELEVACIÓN "D" DOS NIVELES ESC 1:75



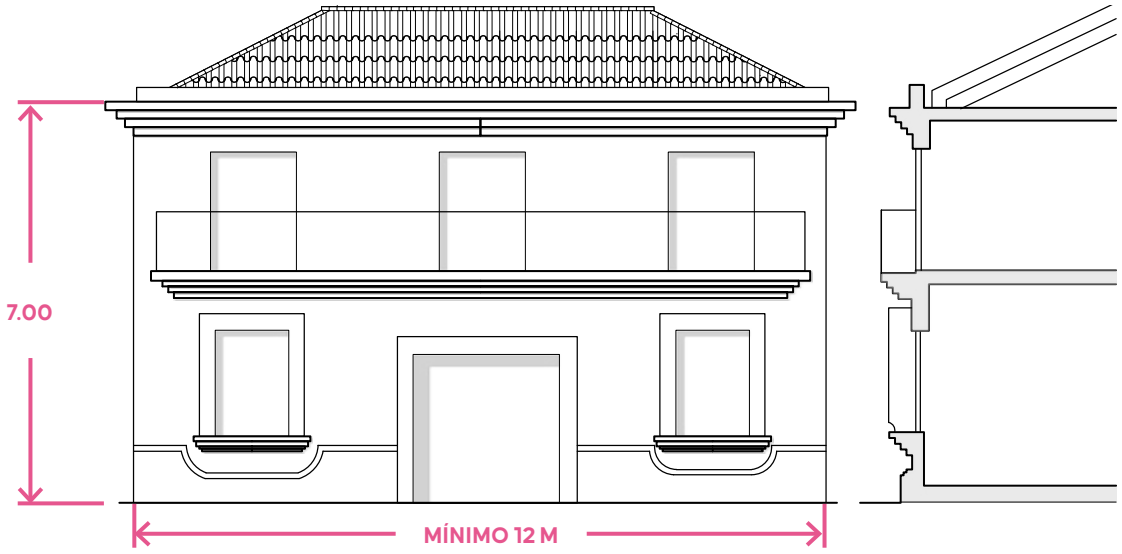
SECCIÓN "D" DOS NIVELES ESC 1:75

Para el diseño de fachadas se recomienda utilizar una modulación impar que va desde los tres (3) módulos mínimos en doce metros (12.0m) o dos módulos y medio (2 ½) para predios de diez metros (10.0m) de fachada. Los balcones, ventanas y portadas pueden centrarse dentro del módulo. Su posición vertical viene dada por las alturas de niveles y los rangos sugeridos en tablas.



ELEVACIONES TÍPICAS ESC 1:75

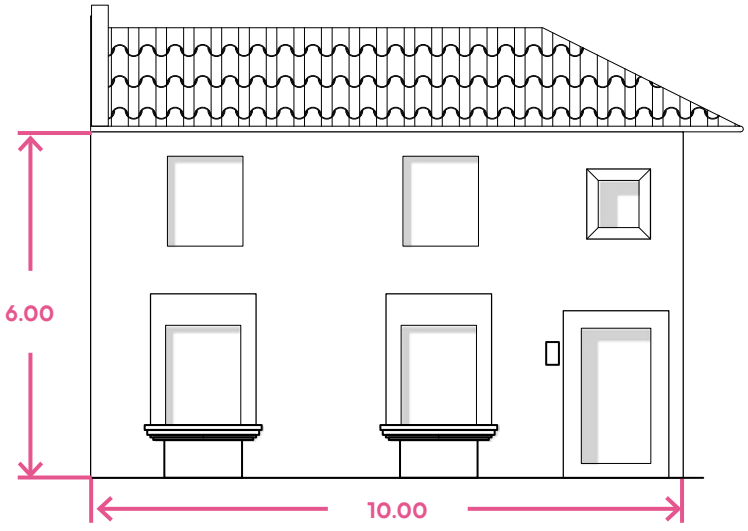
Composiciones recomendables con una modulación impar a partir del mínimo de 3 módulos



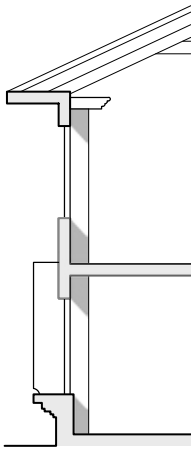
ELEVACIÓN BALCONES DOS NIVELES ESC 1:75

SECCIÓN BALCONES DOS NIVELES ESC 1:75

Posibilidad de plantear bancones corridos con un saliente no mayor a 0.80 m y aleros con moldura no mayor a 0.70 m



ELEVACIÓN LOTE PEQUEÑO DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN LOTE PEQUEÑO DOS NIVELES ESC 1:75

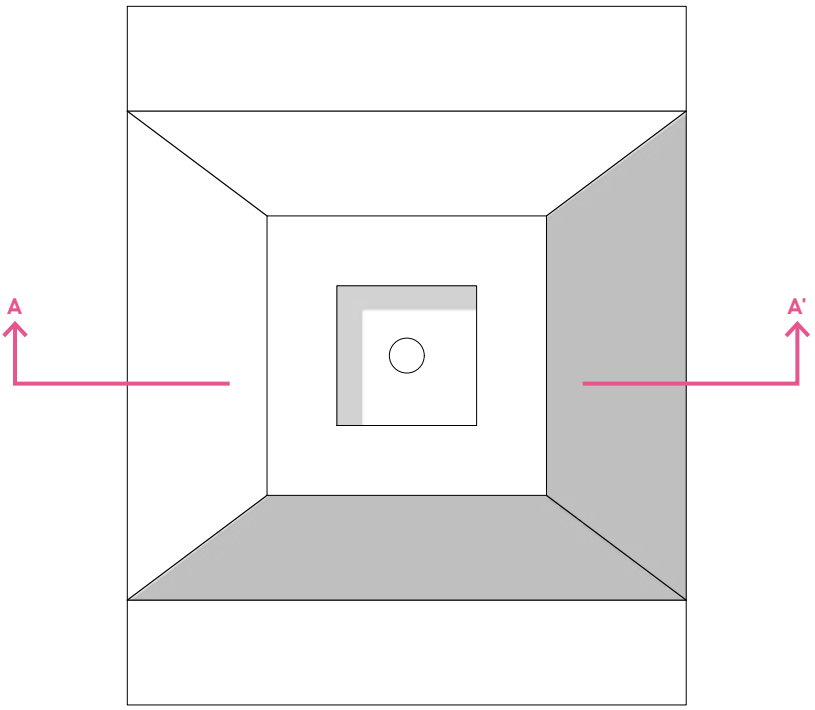
Viviendas en lotes pequeños con frente de 10 m y hasta el alero de 6 m

PARÁMETROS DE CONFIGURACIÓN DE LA PLANTA EN EL PREDIO

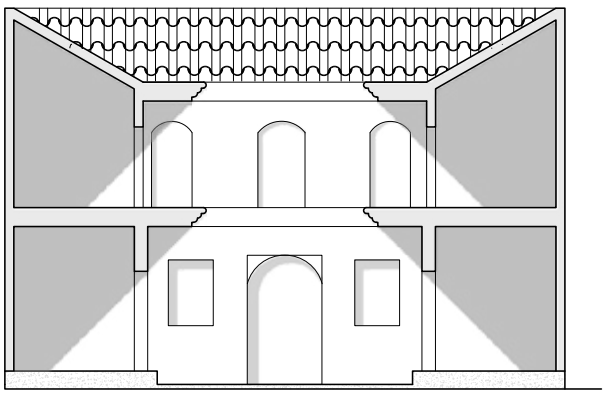
Aplicar las características definidas para las plantas de un (1) nivel en donde la planta con patios está dispuesta en medios claustros y claustros completos con los frentes mínimos indicados. En conjuntos de viviendas en medio claustro se prefiere que el medio claustro se disponga "enfrentado" con el medio claustro vecino para que los vacíos en planta sean más amplios.

Tanto para estructuras de un (1) nivel como para dos (2) niveles se hará uso del patio central y el compás o patio frontal tradicional, dispuestos en combinación en los conjuntos, promoviendo el remate verde en los muros que podrán tener texturas tradicionales y rústicas.

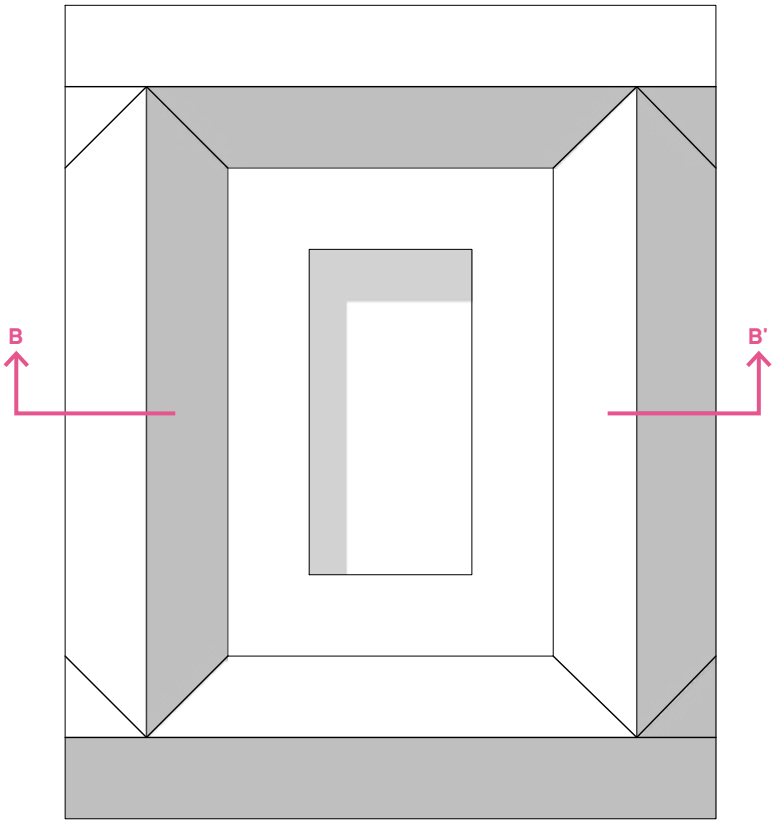
Configuración espacial en lote según modulación 1 y 2 niveles



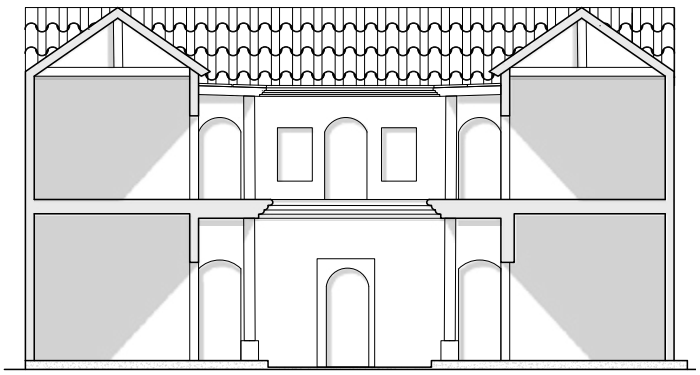
PLANTA CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN A-A' CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75



PLANTA DOS NIVELES CLAUSTRO ESC 1:75



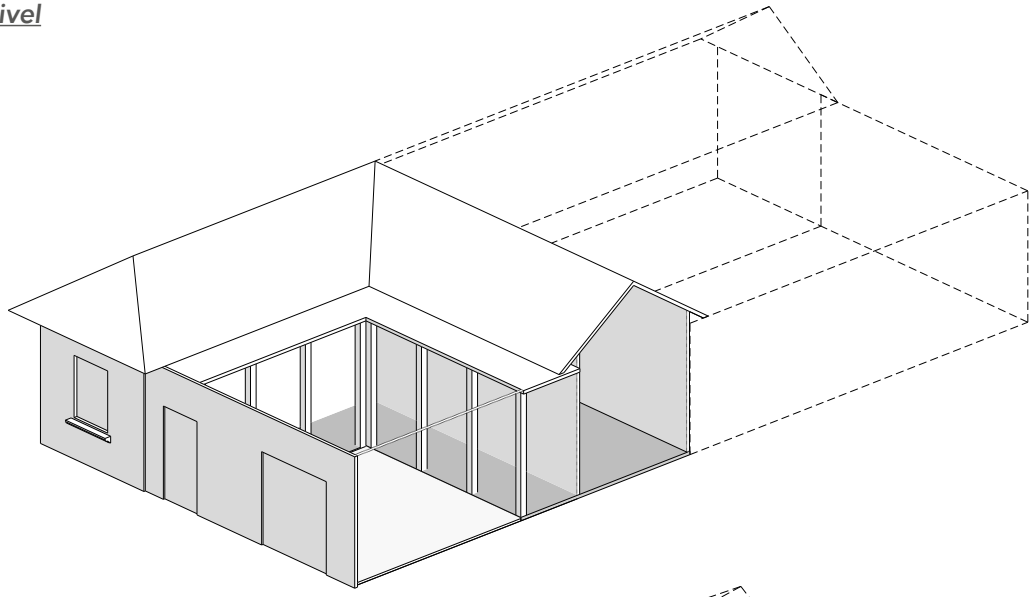
SECCIÓN B-B' CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75

CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA DEL PREDIO EN DOS (2) PLANTAS

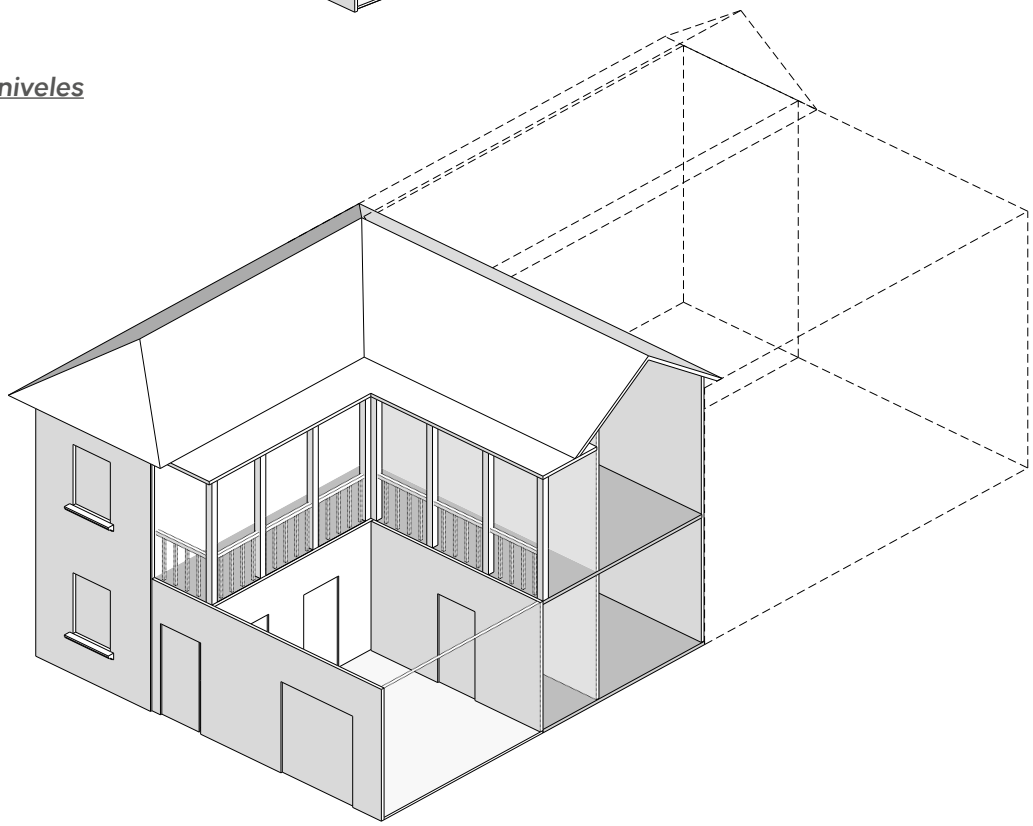
El patio frontal o compás se usará en combinación con fachadas totalmente alineadas a la calle. No se podrán disponer más de dos (2) viviendas juntas con patio frontal y en los proyectos dicho patio frontal no superará el cuarenta por ciento (40.0%) de las edificaciones quedando prohibido edificar o techar los patios ni usarlos como parqueos. Así mismo, los corredores de la segunda planta que den a estos patios se techarán con tejados inclinados únicamente.

Configuración de Patios y Áreas Libres Sin Escala

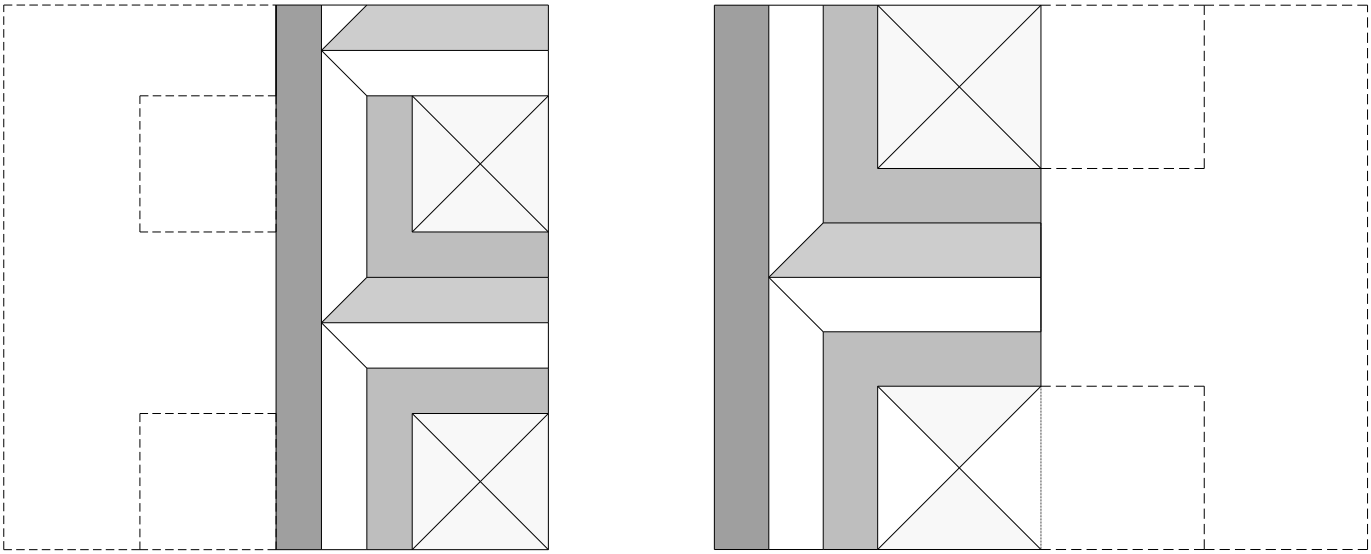
Compás un nivel



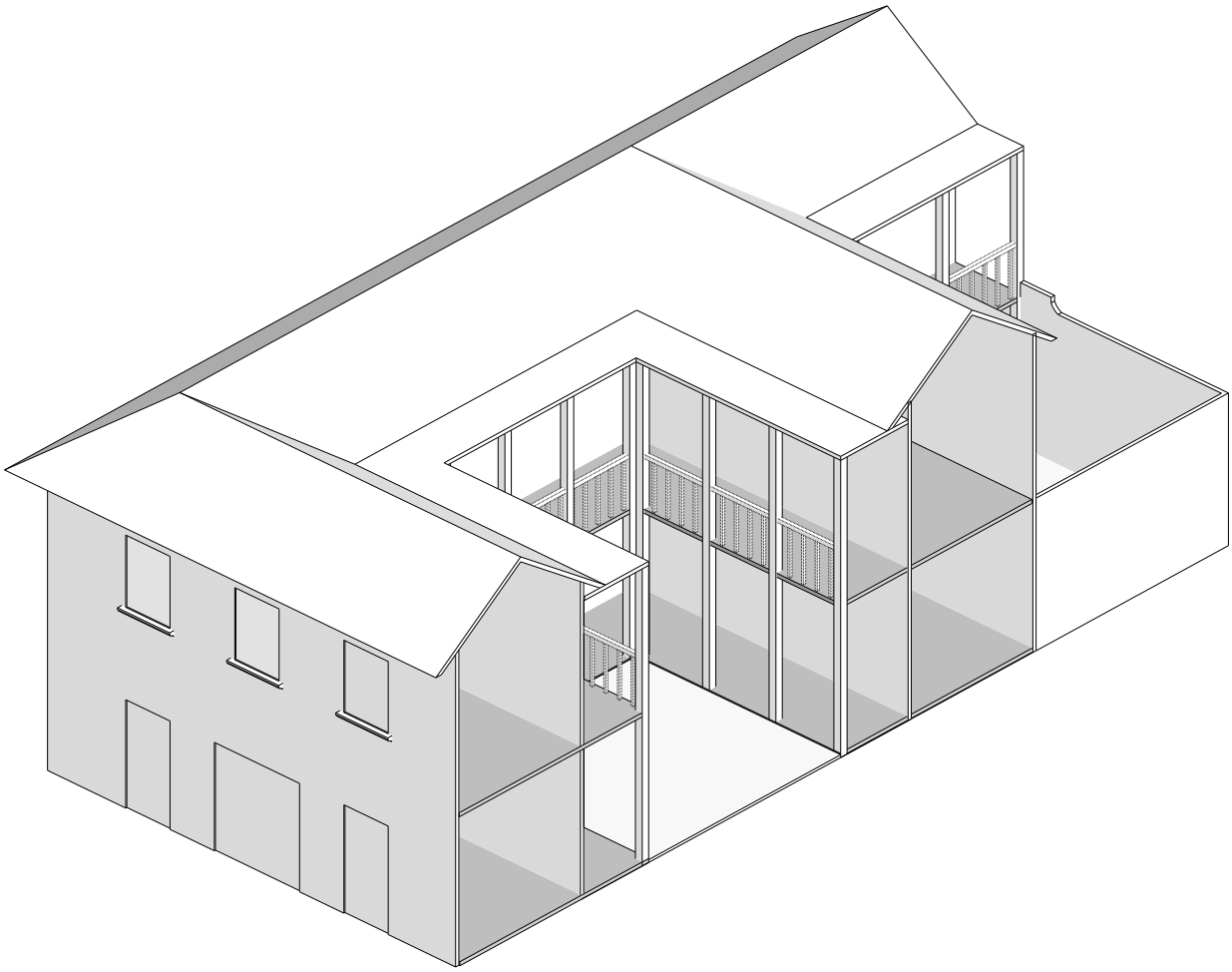
Compás dos niveles



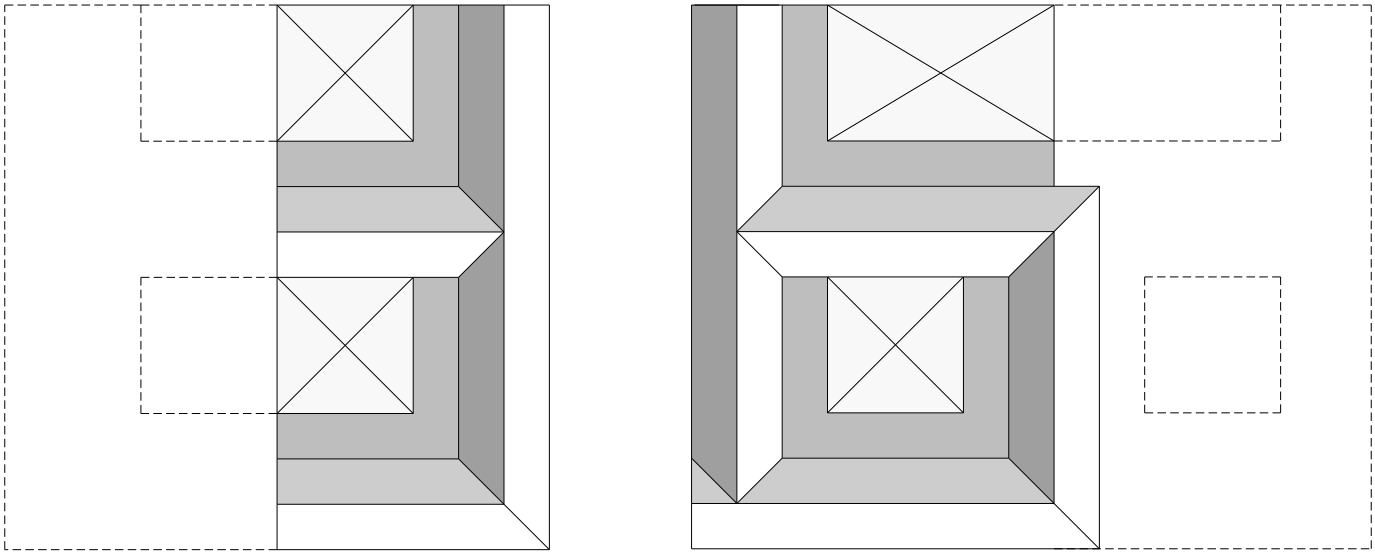
Planta Típica Compás



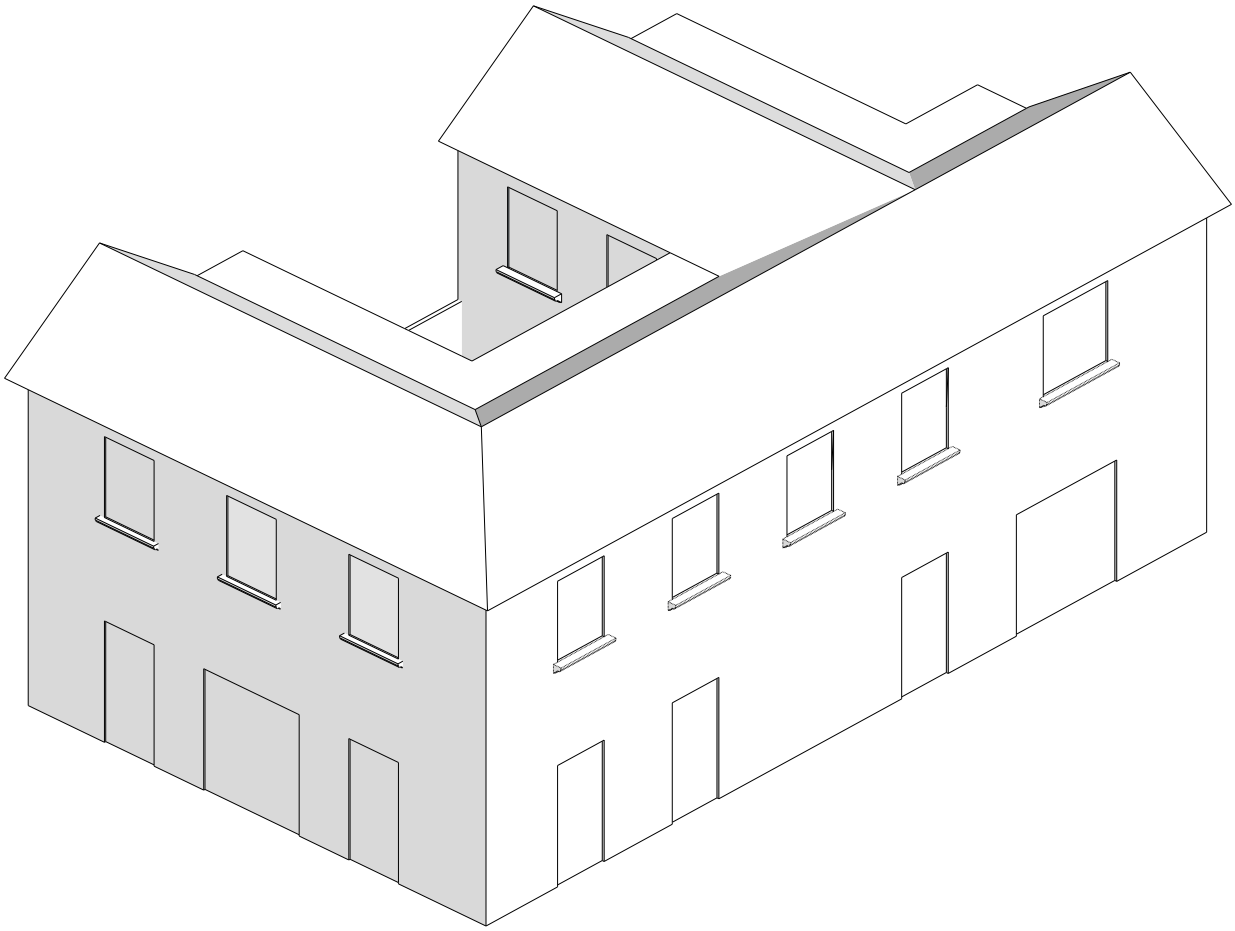
Compás dos niveles medianera



Planta Típica Patios "Enfrentados"



Compás Dos Niveles Esquina



FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

Para el área de Expansión no se debe excluir la aplicación de las tipologías y parámetros del área de amortiguamiento y de la máxima protección para los edificios de uso residencial y no residencial. Las tipologías que contemplen nuevos materiales y soluciones en contraste con la arquitectura tradicional deben mantener las alturas y proporciones establecidas en esta normativa.

PARÁMETROS PARA EDIFICACIONES DE USO MIXTO, VIVIENDA Y COMERCIO.

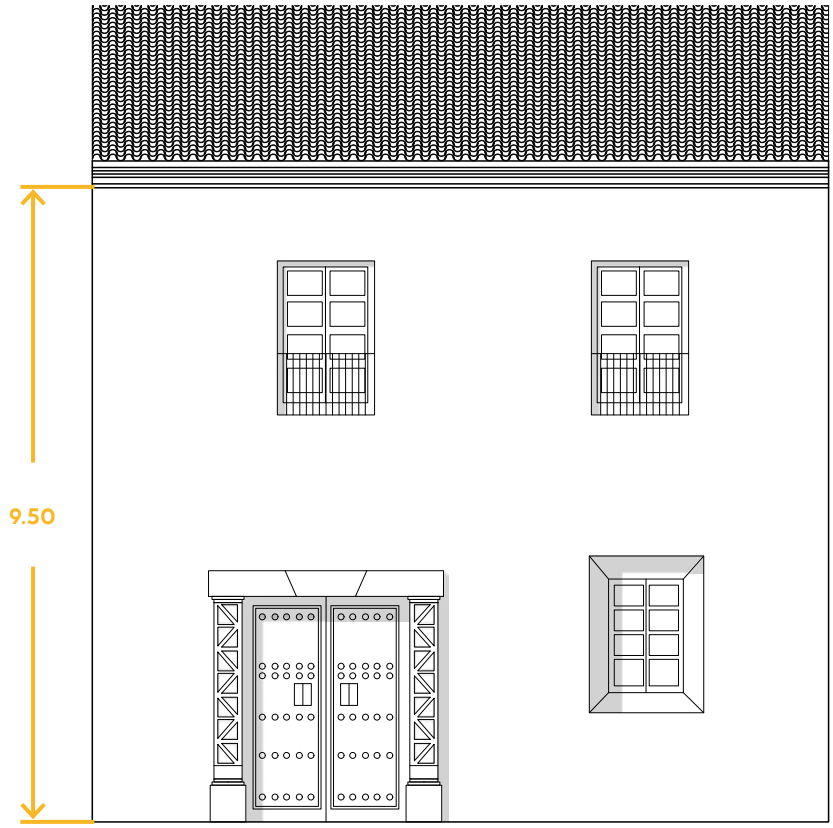
Se tomarán como parámetros de diseño arquitectónico las alturas de los edificios del Colegio de La Compañía de Jesús, con nueve punto cincuenta metros (9.50 m) de alto hasta la moldura de su cornisa y los doce metros (12.0 m) de altura del Palacio del Ayuntamiento.

Estas alturas se usarán en conjuntos de uso comercial y residencial, en áreas en donde se pretende densificar el territorio para crear conjuntos de vivienda asequible y áreas con permeabilidad mayor. Estos conjuntos se podrán ubicar en sectores que no se observan desde el casco de la ciudad.

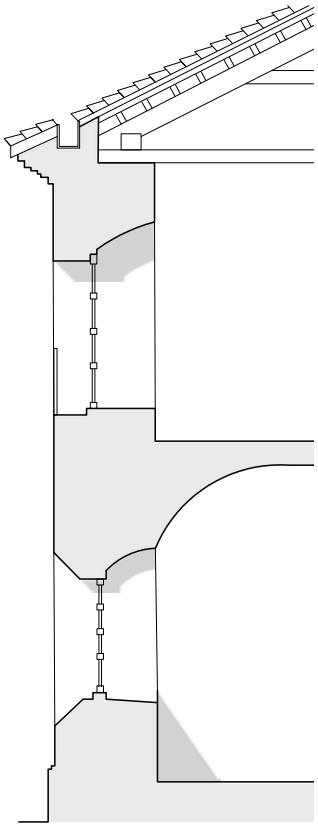
ALTURAS DE EDIFICIOS - EJEMPLOS

Edificaciones altas

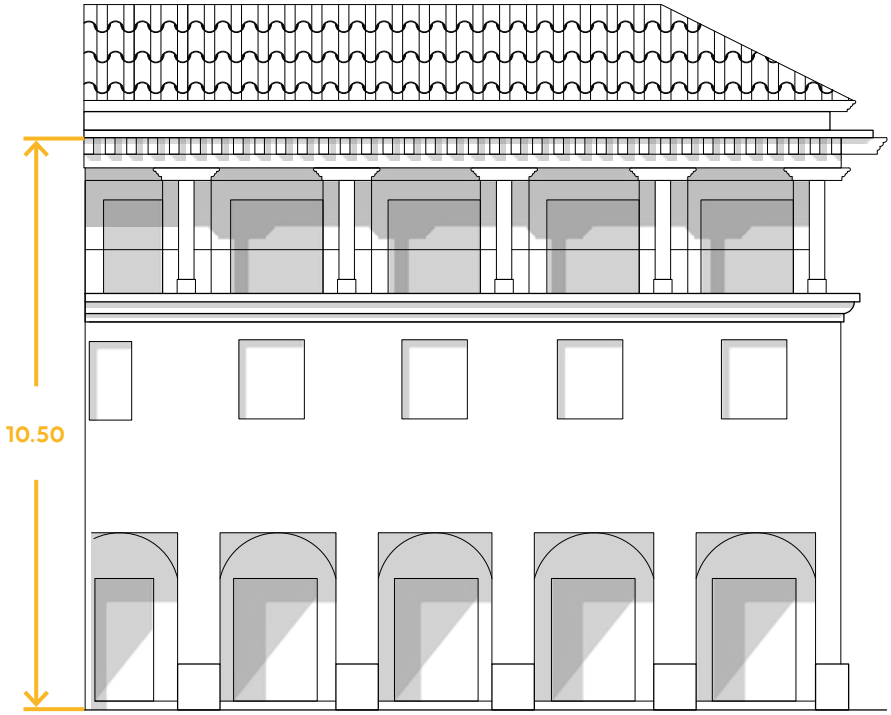
Parámetro base: Colegio de la Compañía de Jesús



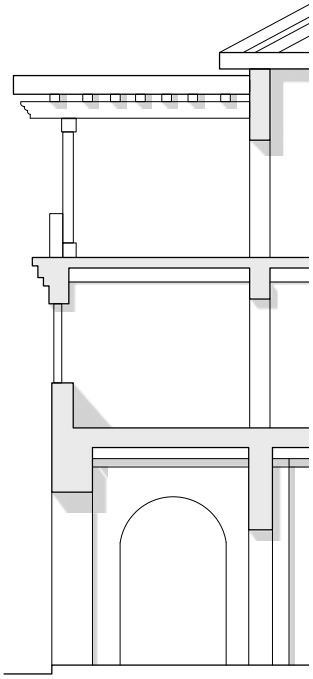
ELEVACIÓN COLEGIO DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS ESC 1:50



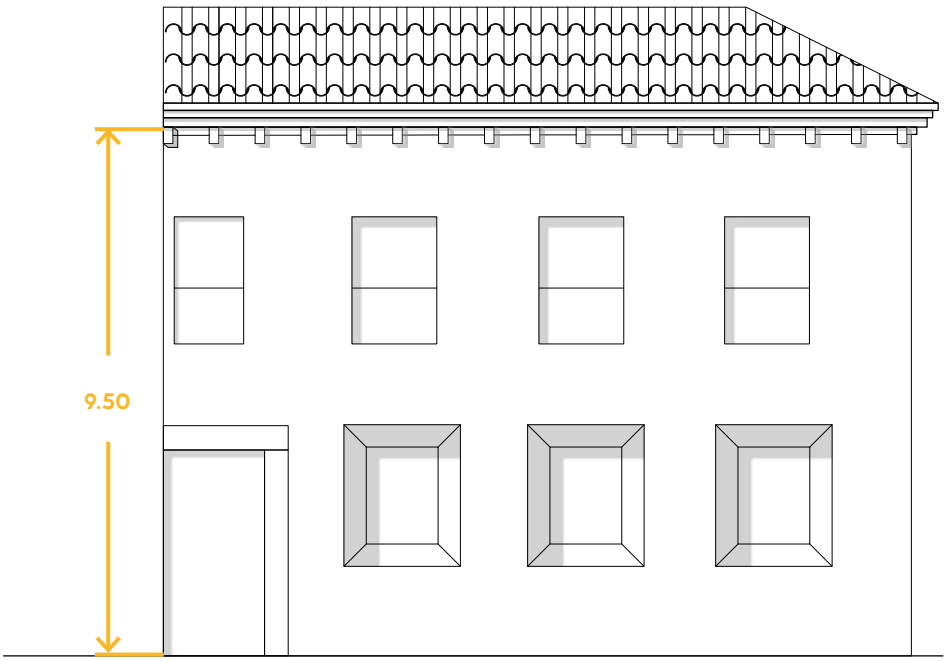
SECCIÓN COLEGIO DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS ESC 1:50



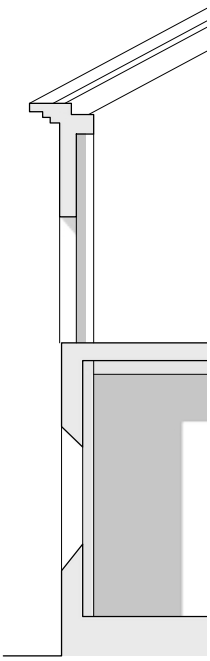
ELEVACIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



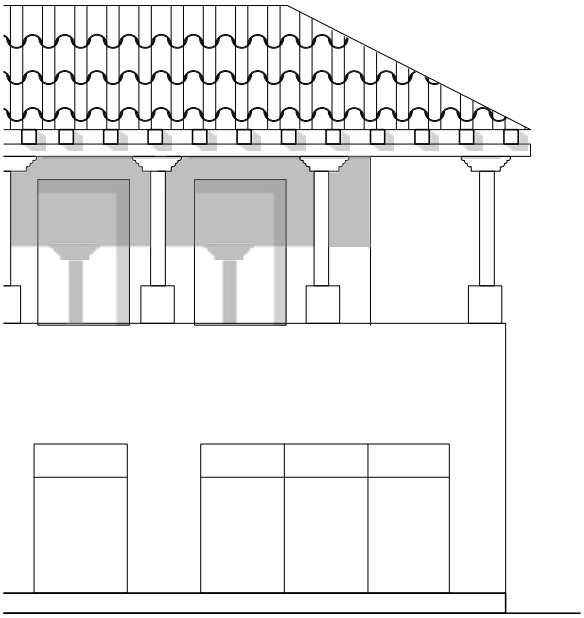
SECCIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



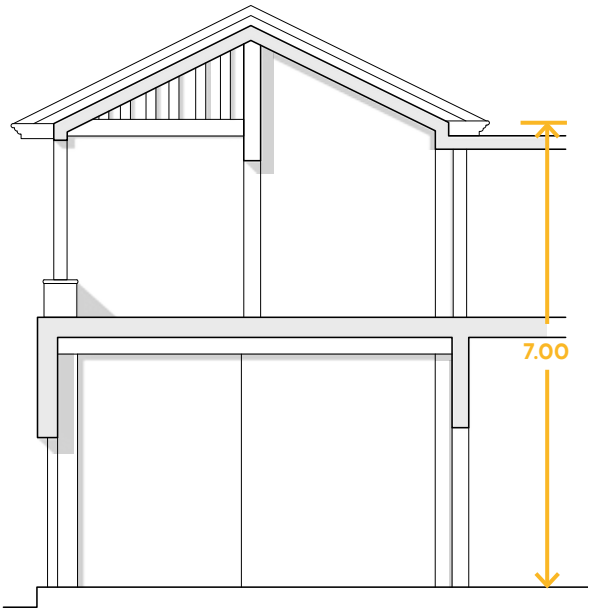
ELEVACIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



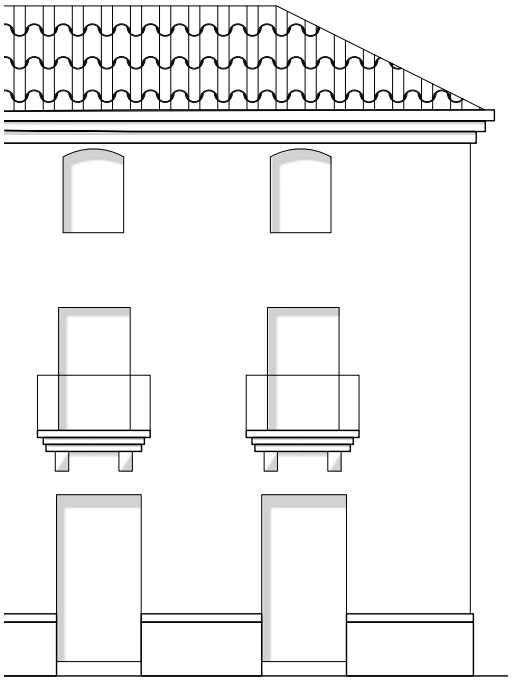
SECCIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



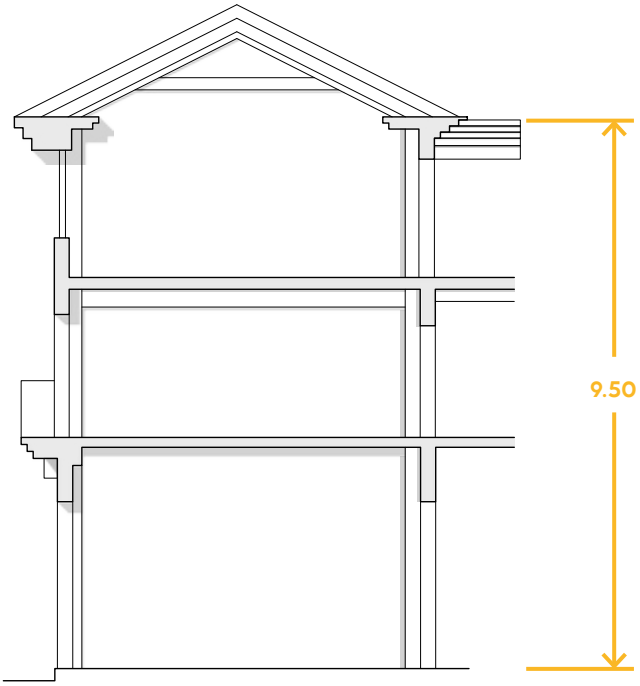
ELEVACIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



SECCIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



ELEVACIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



SECCIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50

COMPONENTES ARQUITECÓNICOS GENERALES

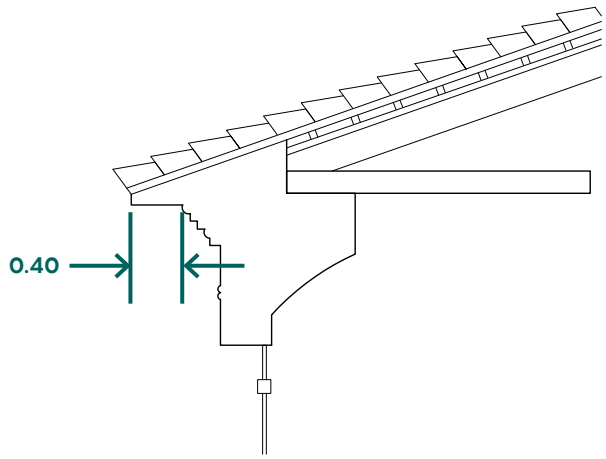
Existen componentes, criterios, y tipologías arquitectónicas y de diseño que deben incluirse en los procesos de diseño que son aplicables a las tres franjas de clasificación del territorio municipal.

A continuación, se describen dichos elementos y su forma correcta de aplicación, los cuales deben de seguirse para integrarse a la imagen urbana que establece la presente normativa.

ALEROS

El alero es el elemento de la parte inferior de una techumbre que sobresale de una fachada. Su finalidad puede ser decorativa o funcional, pues se utiliza para desviar las aguas llovedizas y evitar que caigan sobre el muro.

Se indica a continuación la forma correcta de utilización de los aleros aplicables según el rango para cada una de las tres franjas de clasificación del territorio.



DETALLE DE ALERO CON MOLDURA ESC 1:20

Rango Bajo

- Distancia mínima de sesenta centímetros (60cm) y máxima de setenta y cinco centímetros (75cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera sesenta centímetros (60cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cuarenta centímetros (40cm).

Rango Medio

- Distancia mínima de setenta centímetros (70cm) y máxima de ochenta y cinco centímetros (85cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera setenta centímetros (70cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cincuenta centímetros (50cm).

Rango Alto

- Distancia mínima de setenta centímetros (70cm) y máxima de ochenta y cinco centímetros (85cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera ochenta y cinco centímetros (85cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cincuenta centímetros (50cm).

TIPOLOGÍA PEATONAL DE LA TRAZA URBANA

En la Franja 2 área de amortiguamiento: deben existir calles peatonales y de movilidad compartida, lo cual es recomendable para evitar los portones de garajes. Entre las varias opciones para crear esas calles peatonales están: incluir en el diseño de los conjuntos de los proyectos calles de servicio para entrada a garajes, proponer predios con parqueos comunes e incluir la vivienda en bloques con parqueos, patios y áreas de servicio comunes.

Tipología Peatonal



Otra tipología que debe incluirse en la traza urbana son las Alamedas, que constituyen la conexión principal entre el casco original, las áreas de expansión, el entorno y los nuevos espacios públicos. Estos deben formar corredores para interconectar los parques y áreas verdes.

El entorno de los espacios de plazas, parques y alamedas nuevas podrá ser usado para localizar lugares de culto, comercios, oficinas, hoteles, oficinas de administración pública, servicios educativos y de salud, etc. cumpliendo así con el objetivo descentralizador del Plan Regulador del CNPAG, que busca reducir la presión que estas actividades ejercen sobre el casco original de la ciudad y siguiendo la normativa establecida en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala. Las plazas de las aldeas conforman esta red continua.



Integración de calles de servicio, viviendas en bloque, parqueos, patios y áreas de servicio comunes



La traza y el perfil urbano tienen en La Antigua una relación fuerte con el paisaje. La orientación de calles y la perspectiva resultante de la tipología arquitectónica conducen escénicamente al entorno, como en los siguientes ejemplos.



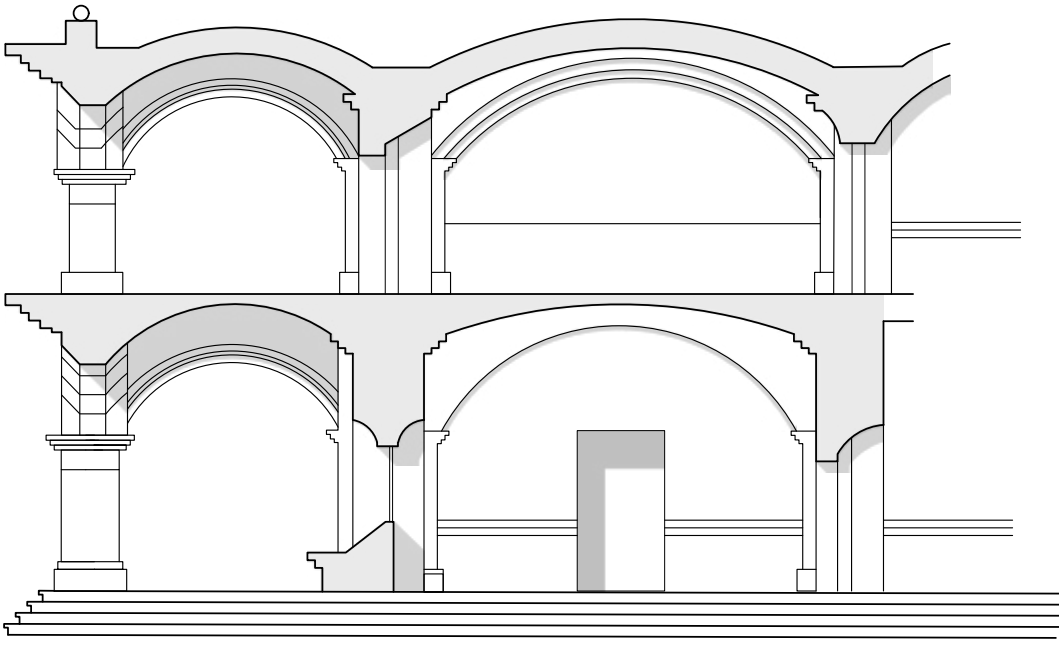
Traza perfil urbano orientación y perspectiva fuerte relación con paisaje

PORTALES Y LOGIAS

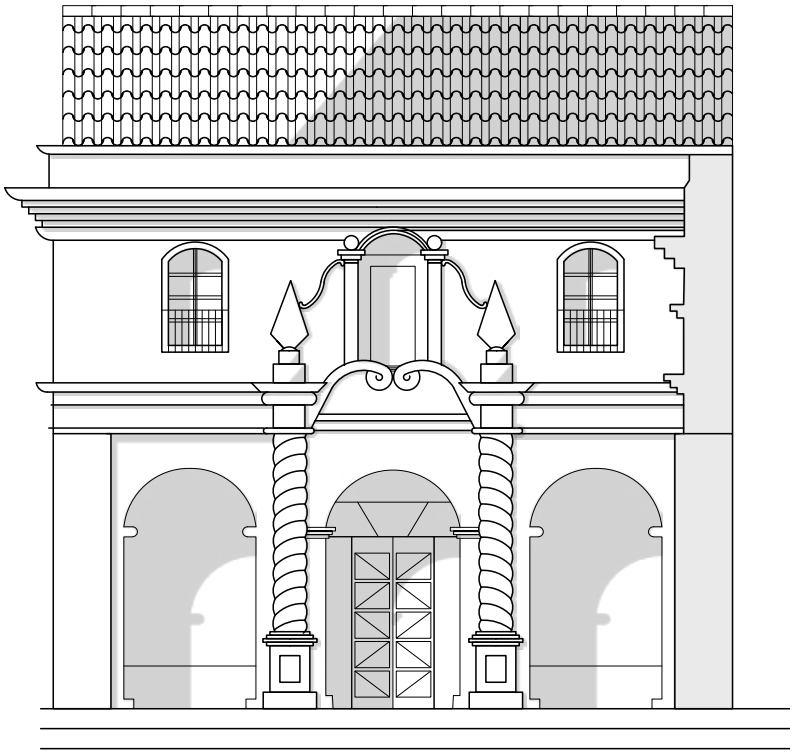
La utilización de portales y logias deben aplicar la tipología histórica con arcadas o terrazas cubriendo el espacio público definido por las aceras o banquetas. La aplicación de logias integradas al edificio dentro del límite de la propiedad y porticados perimetrales siguen el diseño y la tradición del patrimonio arquitectónico agroindustrial, que permiten relacionar el uso del suelo del edificio, que puede ser uso mixto, o no residencial, con el espacio público bajo los portales.



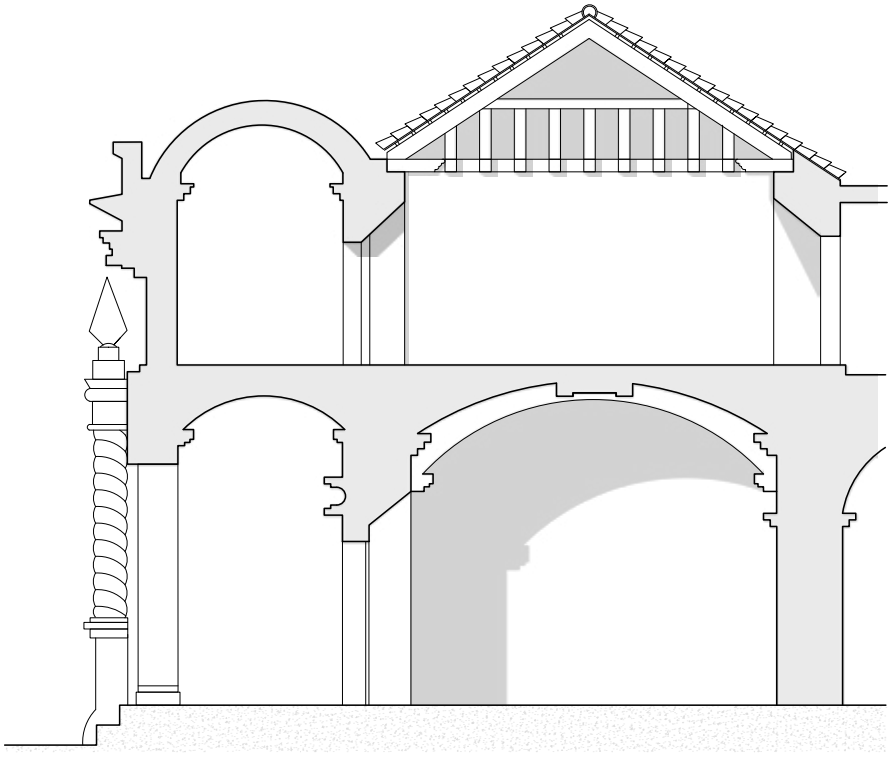
ELEVACIÓN PALACIO DEL AYUNTAMIENTO ESC 1:50



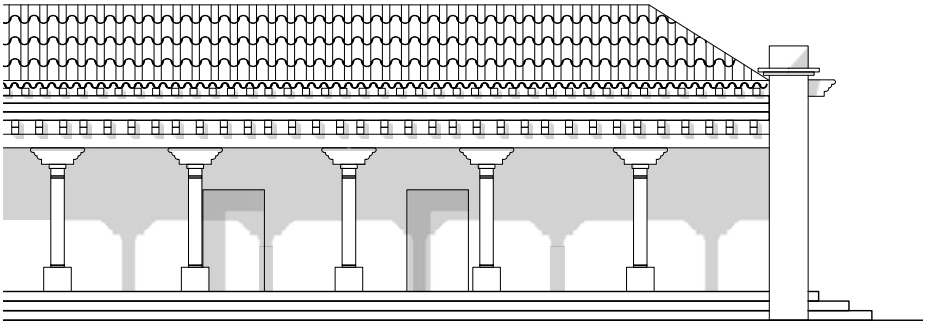
SECCIÓN PALACIO DEL AYUNTAMIENTO ESC 1:50



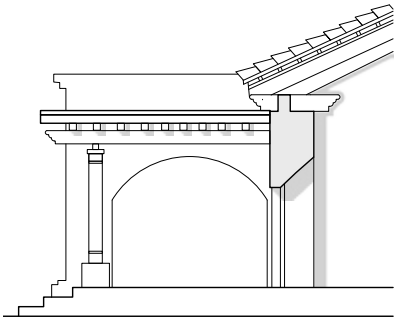
ELEVACIÓN INGRESO CONVENTO DE LA MERCED ESC 1:50



SECCIÓN INGRESO CONVENTO DE LA MERCED ESC 1:50



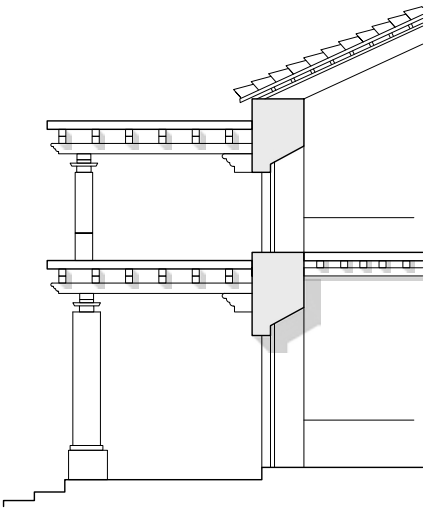
ELEVACIÓN UN NIVEL INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



SECCIÓN UN NIVEL INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



ELEVACIÓN DOS NIVELES INTERACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



SECCIÓN DOS NIVELES INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50

La tipología del portal tradicional podrá utilizarse en conjuntos que dispongan de usos del suelo no residencial al frente, entre estos comercial y servicios. Los portales pueden ser de uno (1) o dos (2) niveles y existen de dos (2) tipos para aplicarse:

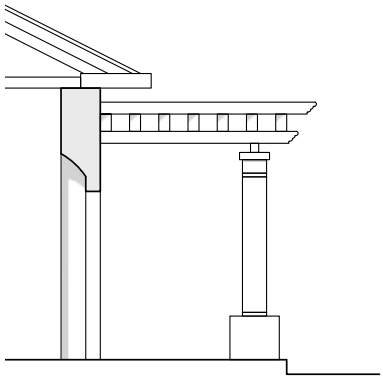
1. Los que se disponen del límite de la propiedad hacia adentro, dejando libre el espacio público y
2. Los que se disponen del límite hacia afuera cubriendo el espacio público.

Se usarán como parámetros de diseño las medidas tradicionalmente usadas en estas estructuras, así como materiales y acabados de la terraza española.

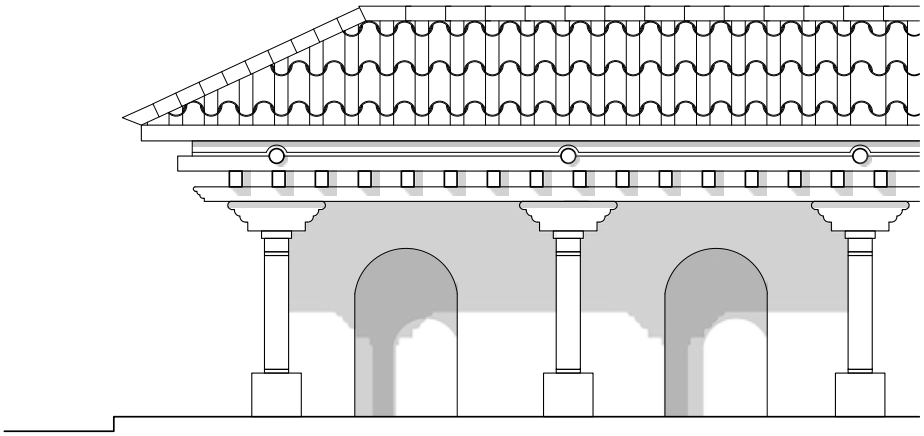
Para portales integrados a los edificios se podrán hacer porticados en mampostería con arcos o dinteles. Las proporciones de los elementos en este caso serán sujetas a estudio y deberán mantenerse proporciones masivas similares a las históricas. En el área de expansión podrán usarse otros materiales e incluso voladizos, contrastados con volumetrías y texturas tradicionales.

Para el espacio interior de los locales abiertos a los portales, se mantendrá la distribución tradicional con patios particulares para cada local, para un (1) nivel y para dos (2) niveles se podrá tener patio común. Son medidas adecuadas tres punto cincuenta metros (3.50m) de ancho por tres punto ochenta metros (3.80m) de alto del suelo hasta el voladizo.

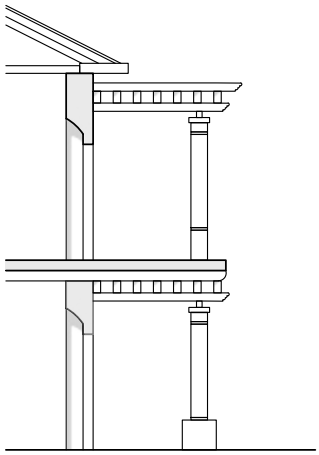
Portales (longitud variable) Escala 1:50



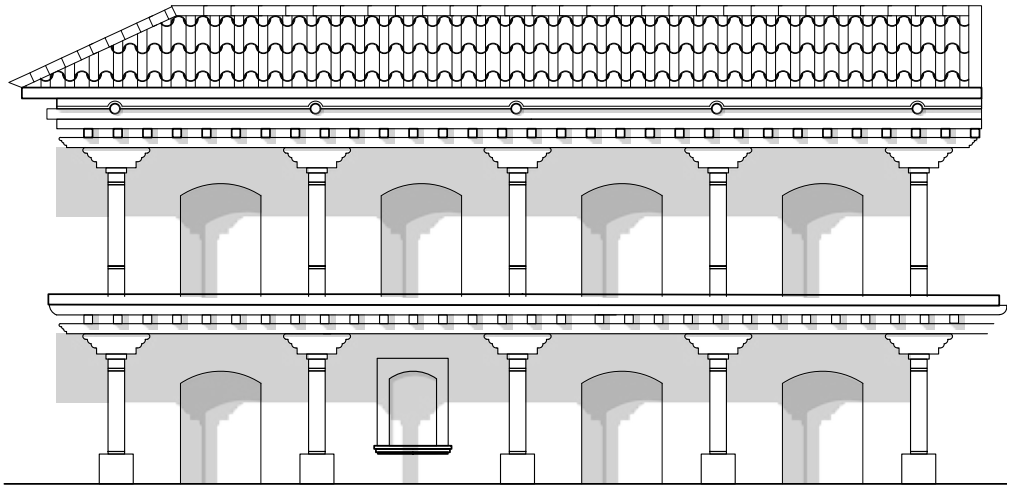
SECCIÓN PORTAL UN NIVEL ESC 1:50



ELEVACIÓN PORTAL UN NIVEL ESC 1:50



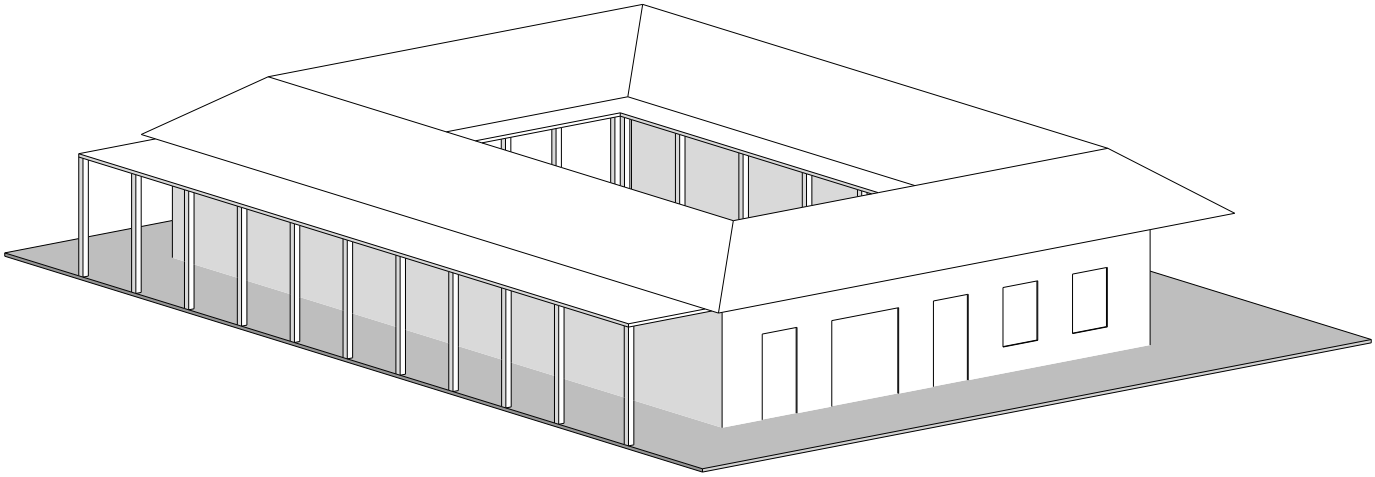
SECCIÓN PORTAL DOS NIVELES ESC 1:50



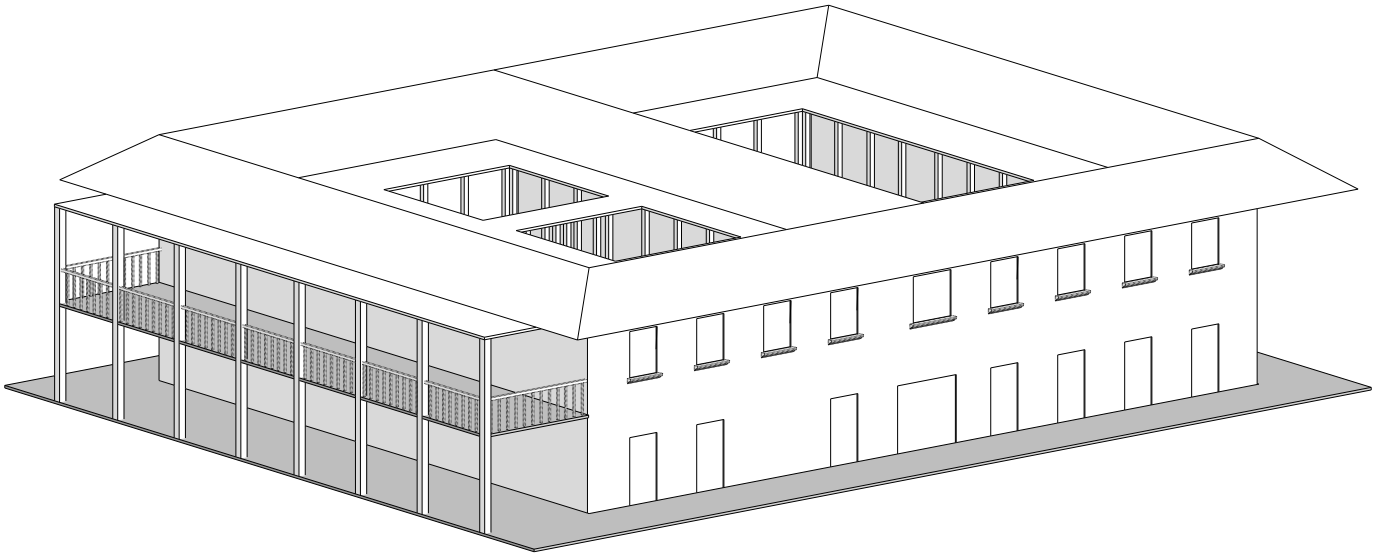
ELEVACIÓN PORTAL DOS NIVELES ESC 1:50

Integracíón Portal Sin Escala

Portal un nivel



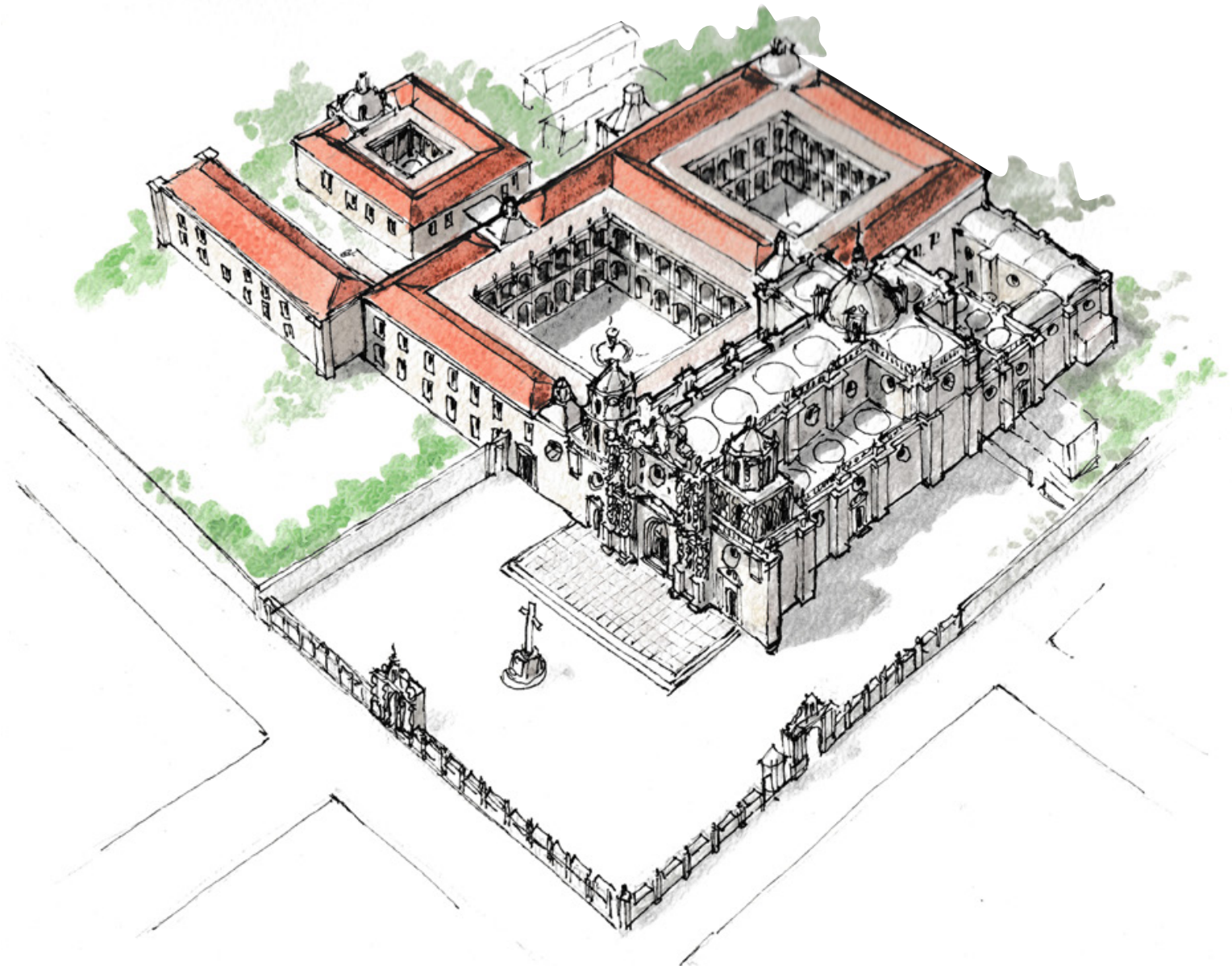
Portal dos niveles



BLOQUES DE USO MIXTO

En el Valle de Panchoy se han construido bloques arquitectónicos con diversos fines, siguiendo una tipología basada en la arquitectura histórica y que sirven para albergar instituciones religiosas y educativas.

En algunos casos los bloques se construyeron sin restricciones sobre estilos y albergan usos diferentes a los mencionados. Estos bloques, por lo general más altos que la altura límite establecida en esta tipología, se presentan aislados dentro del territorio del valle.



La tipología propuesta se basa en la construcción de la estructura urbana, en lugares específicos y limitados, en conjuntos de edificios de usos del suelo mixto que sigan los parámetros de diseño arquitectónico mostrados en los esquemas de esta normativa y sean parte integral y continua de la ciudad. Dentro de estos bloques se pueden integrar estructuras que concentren viviendas, entre ellas vivienda asequible, así como servicios y comercio, con un diseño que conserve una mayor área verde, plazas y espacio público.

Las opciones para el diseño de estos bloques pueden aplicarse en forma de claustro o en forma de edificios alargados para múltiples funciones. Si bien los ejemplos de bloques pertenecieron a instituciones religiosas, se caracterizaron por la conservación de grandes espacios verdes y públicos que definen una aplicación correcta para el desarrollo de nuevos bloques arquitectónicos en el área de expansión de la ciudad.

BLOQUES DE USO MIXTO, EN FRANJA 3: ÁREAS DE EXPANSIÓN

Para la aplicación de los bloques de uso mixto se deben seguir criterios que permitan la continuidad de la ciudad en calles y avenidas que conduzcan hacia el área de amortiguamiento y eventualmente al casco original, así mismo permitir una densificación gradual incluyendo espacios verdes y públicos. Algunos bloques serán cuadrados, otros con formas con crujías alargadas y algunos se cortarán para generar vías peatonales con áreas verdes.

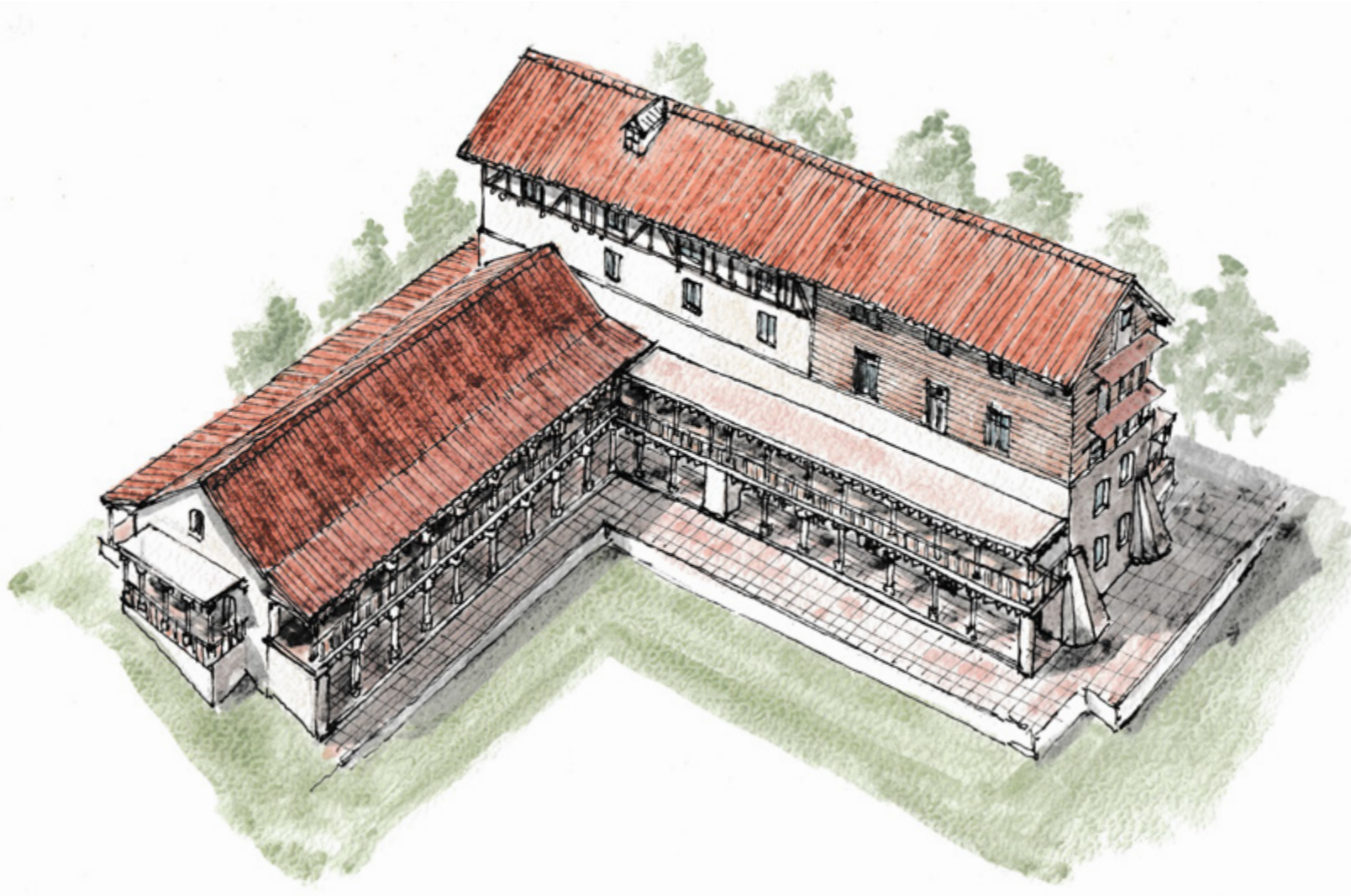


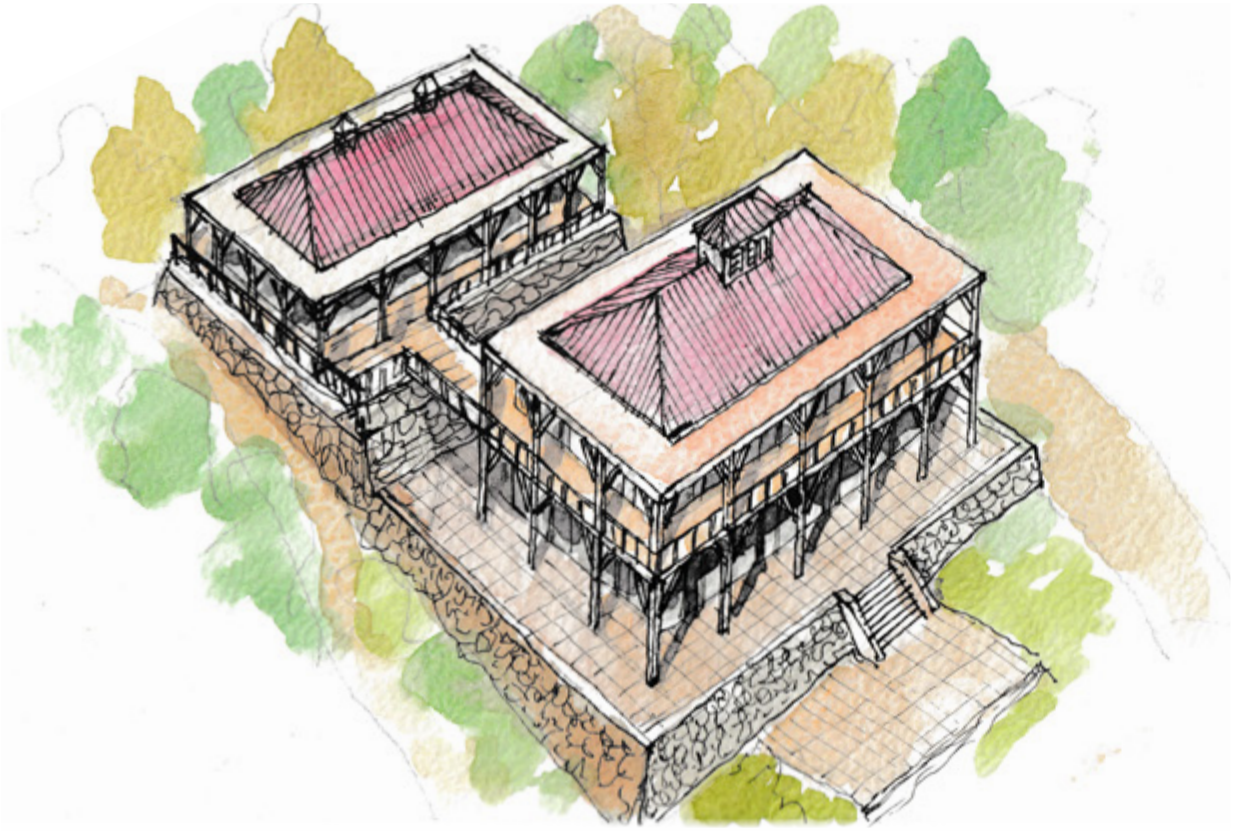
OTRAS TIPOLOGÍAS, EN FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

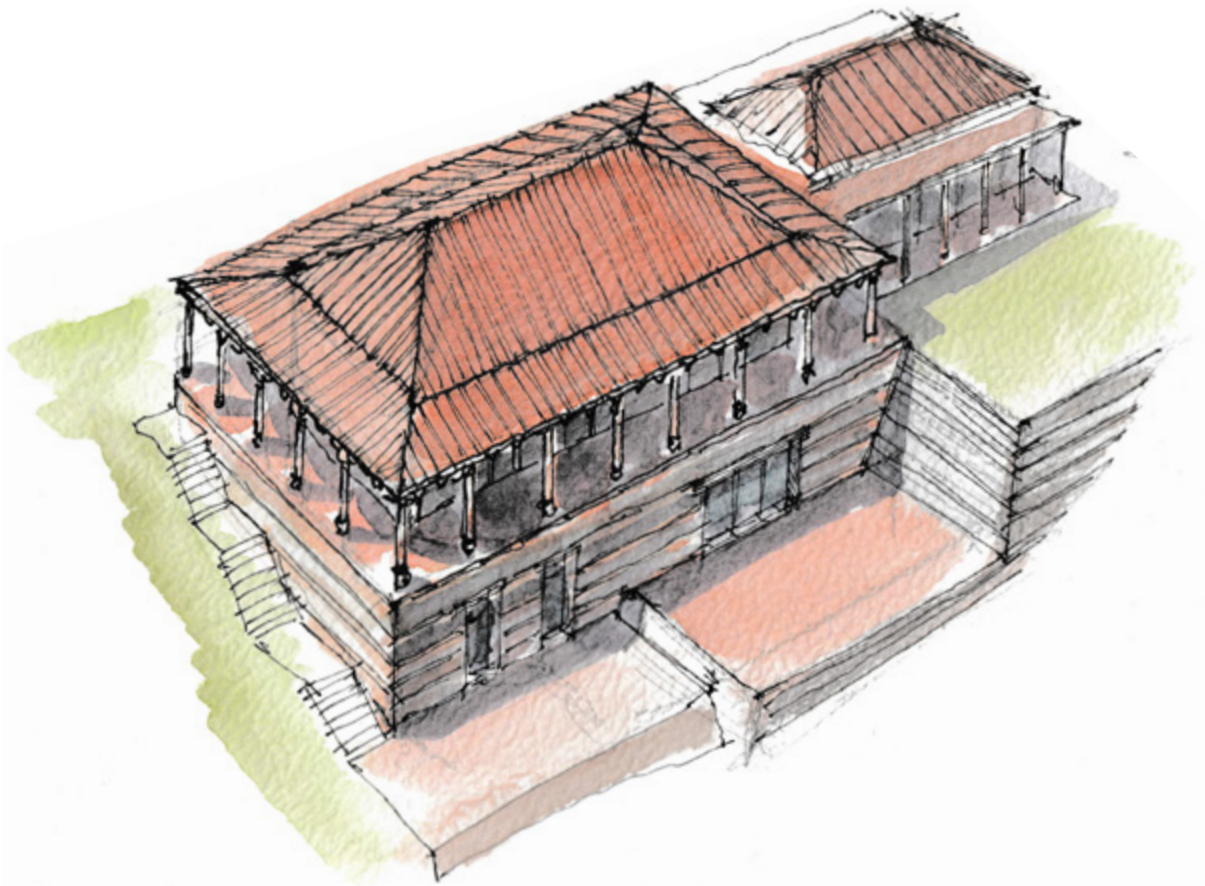
Tipología Agroindustrial

Una tipología arquitectónica que también se puede aplicar es la basada en el patrimonio agroindustrial. Estas estructuras llegaron a tener en algunos casos gran tamaño con elementos propios de la arquitectura tradicional y tuvieron presencia en el Valle de Panchoy por más de un siglo.

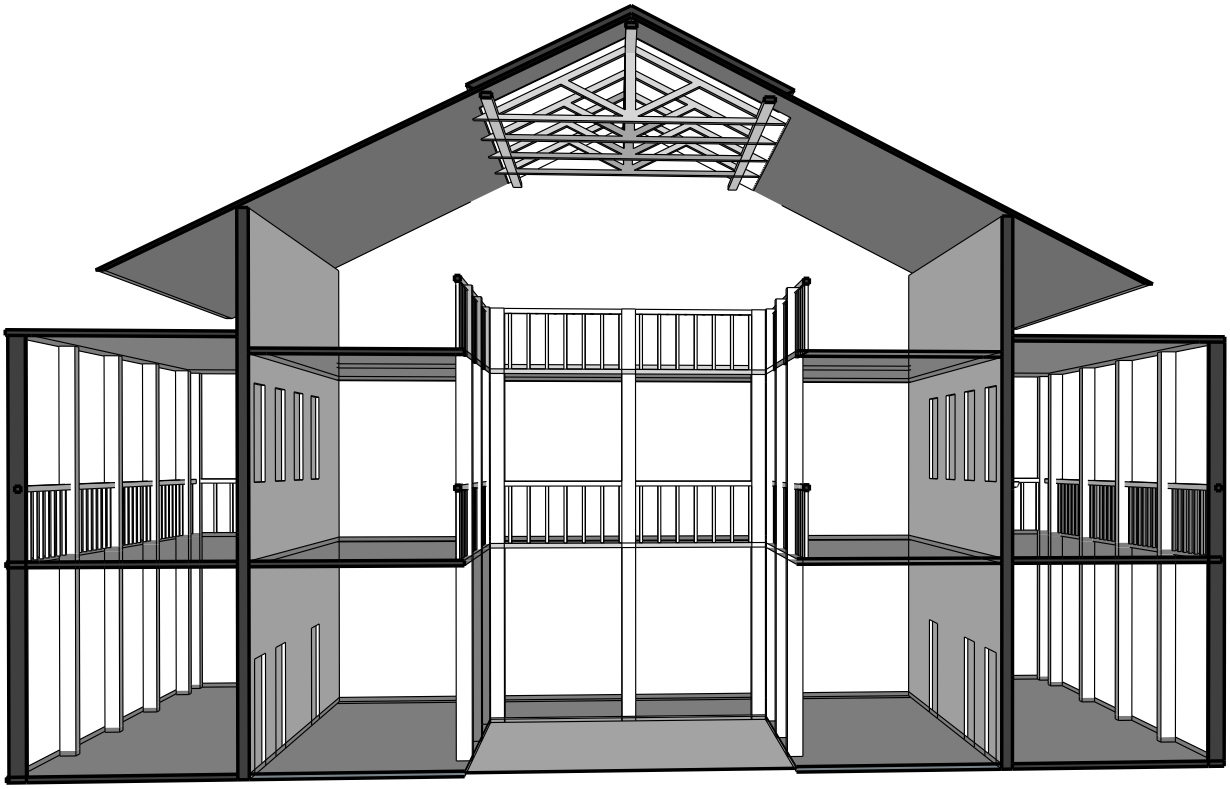
Algunos elementos de esta tipología arquitectónica se adaptan para ser aplicados en ciertos casos de edificaciones en laderas dentro del área de expansión en el municipio, siempre y cuando las categorías del suelo lo permitan, estando fuera de áreas en riesgo o de protección.







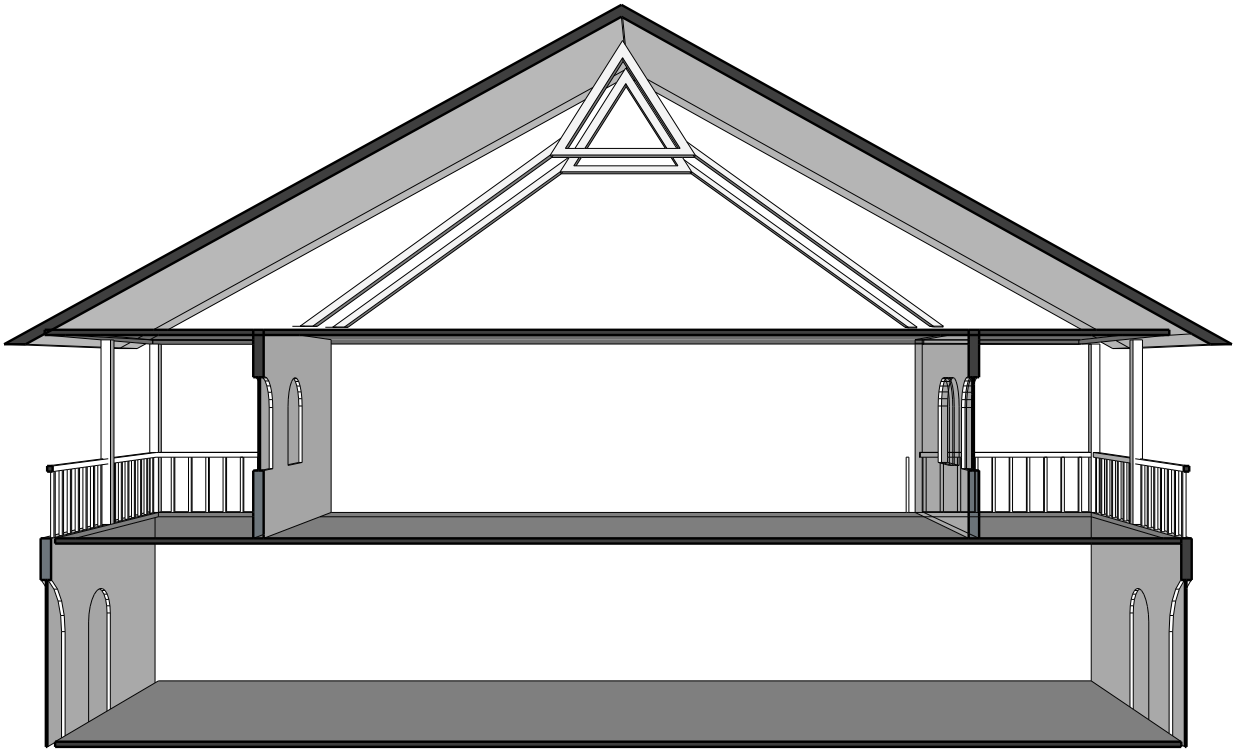
Sección Tres Niveles Edificación Agroindustrial Uso Mixto Sin Escala



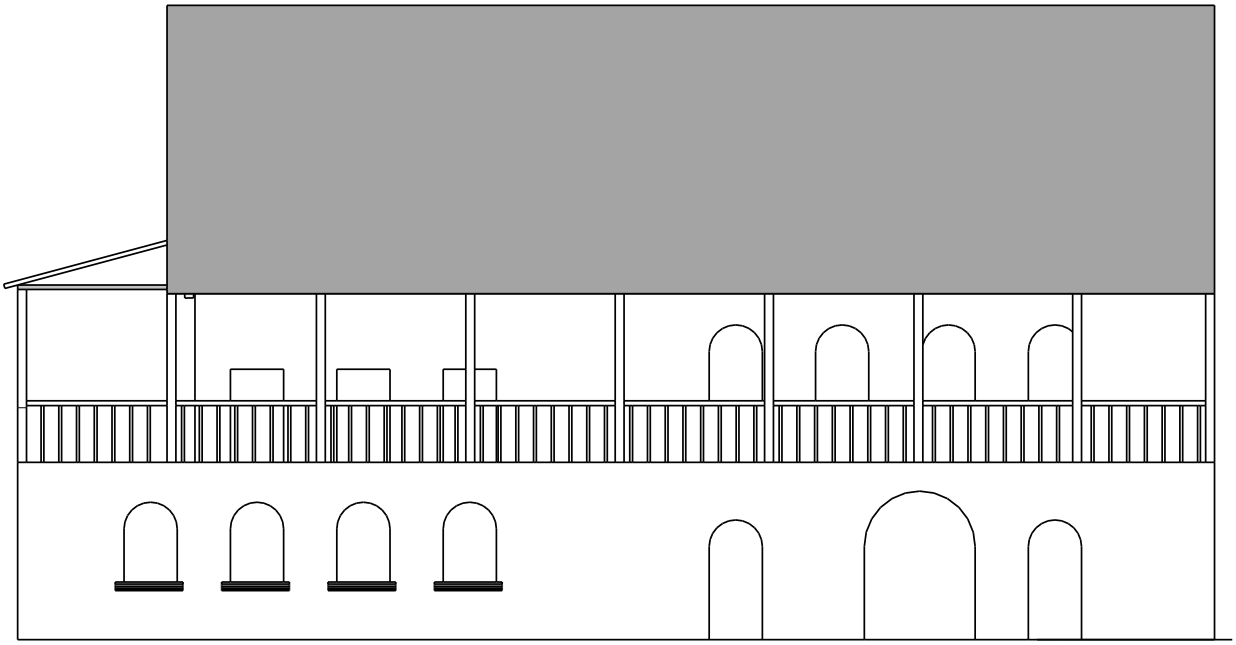
Elevación Tres Niveles Edificación Agroindustrial Uso Mixto Sin Escala



Sección Tres Niveles Edificación Agroindustrial Sin Escala

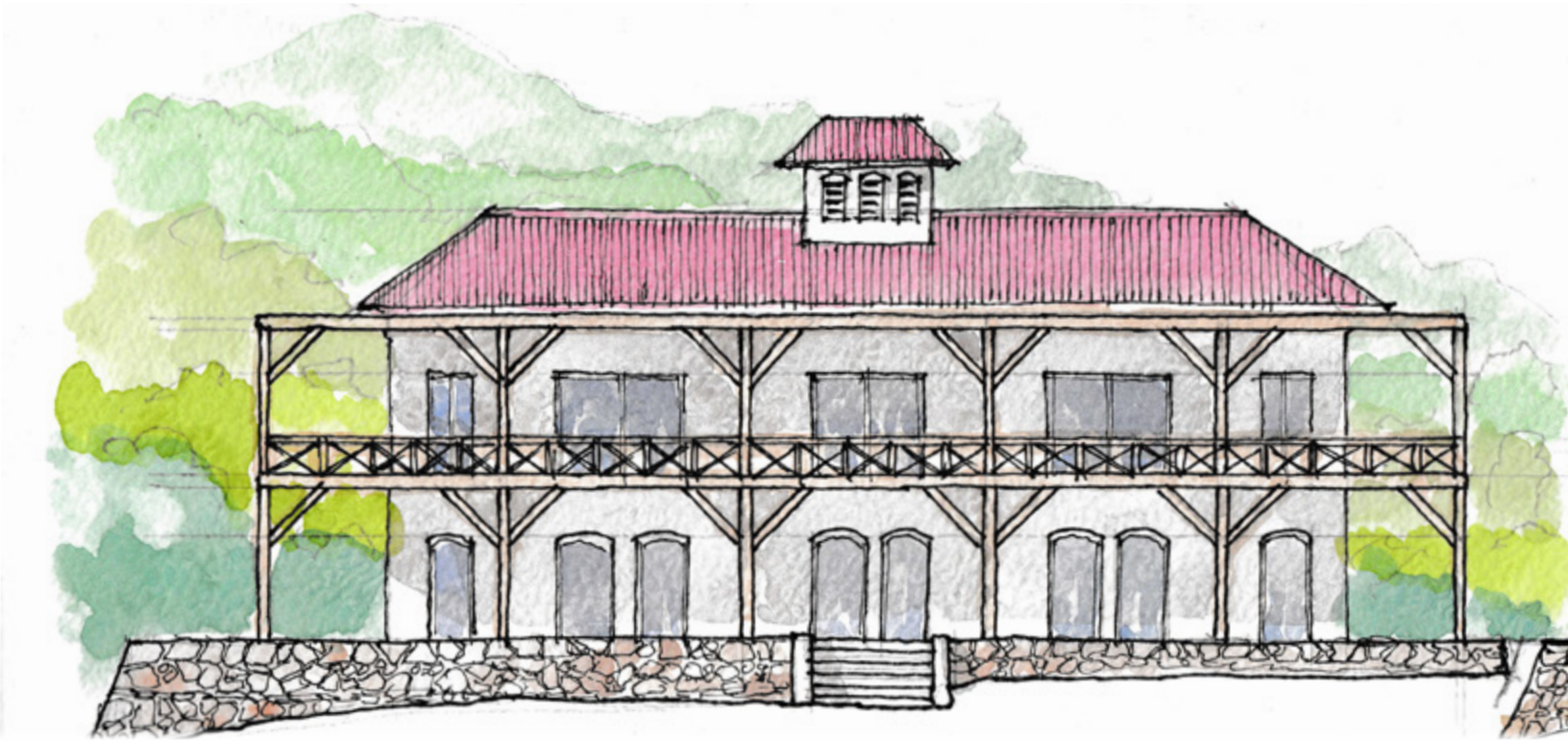


Elevación Tres Niveles Edificación Agroindustrial Sin Escala



Tipología arquitectónica contemporánea

La arquitectura contemporánea puede utilizarse en el Valle de Panchoy fuera de las áreas de máxima protección y área de amortiguamiento. Se propone una arquitectura adecuada basada en el uso de materiales, texturas y colores de la arquitectura antigüeña, en combinación con formas, distribuciones y materiales modernos que pueden integrarse a estructuras para equipamientos urbanos como mercados, hospitales, centros educativos, entre otros.

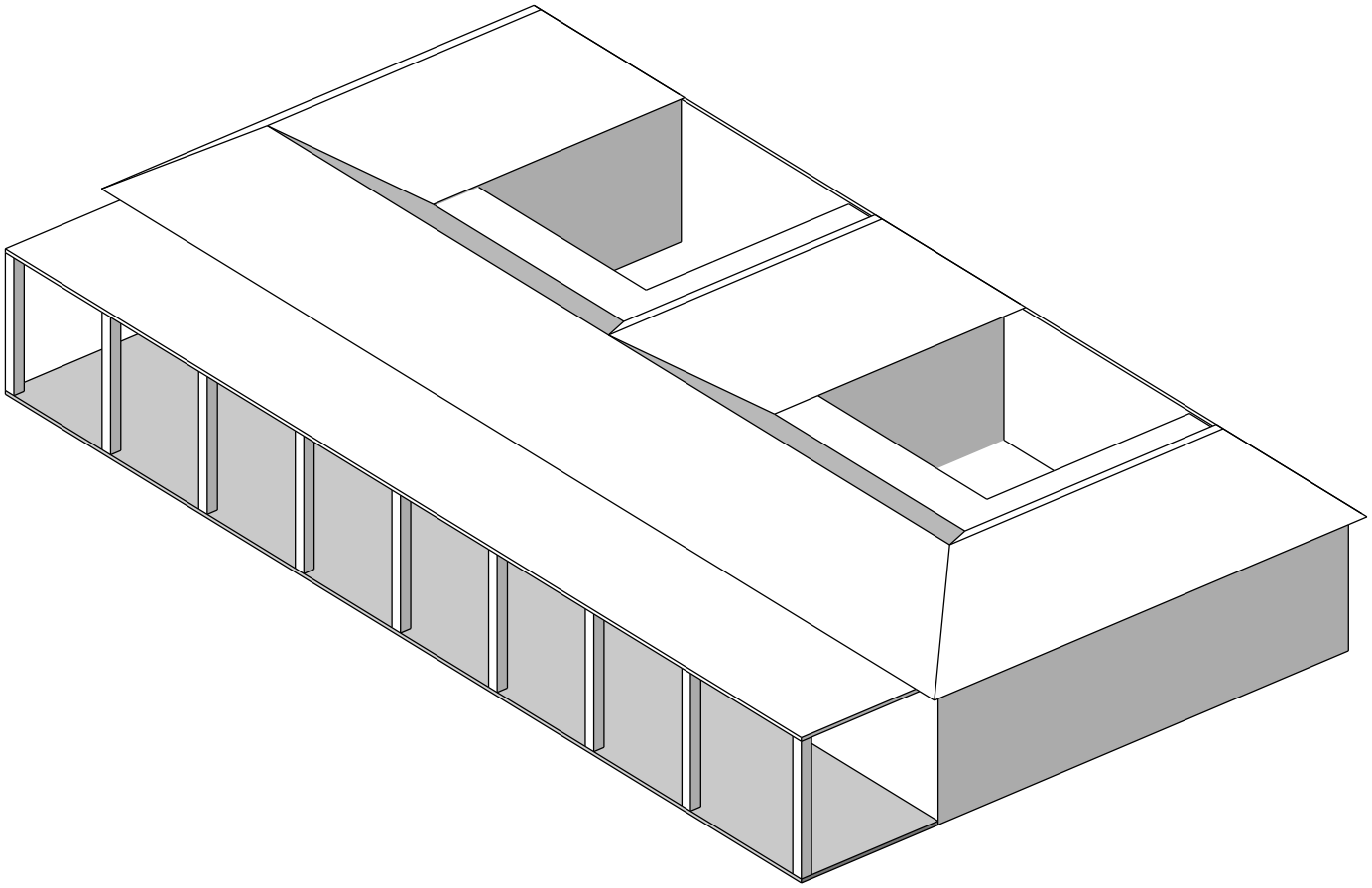


PARÁMETROS PARA TIPOLOGÍAS AGROINDUSTRIALES O CONTEMPORÁNEAS

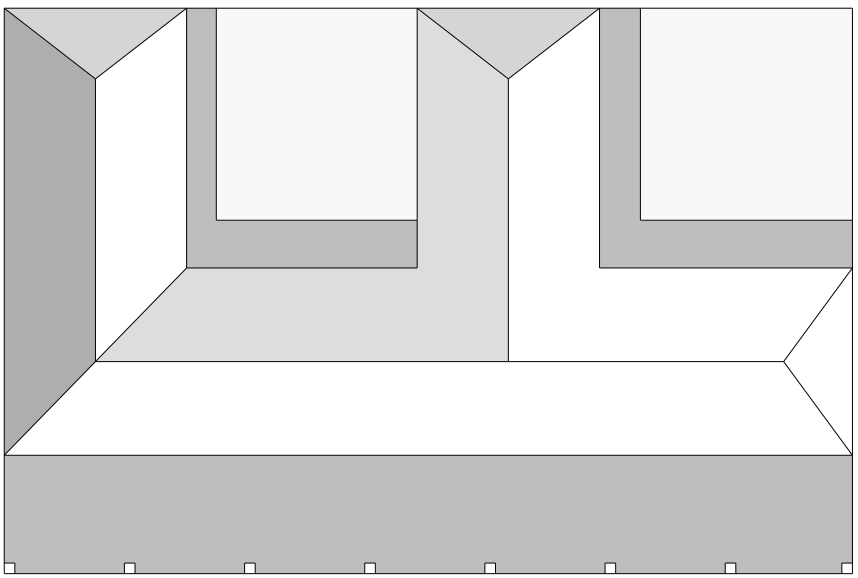
Configuración en la planta del predio

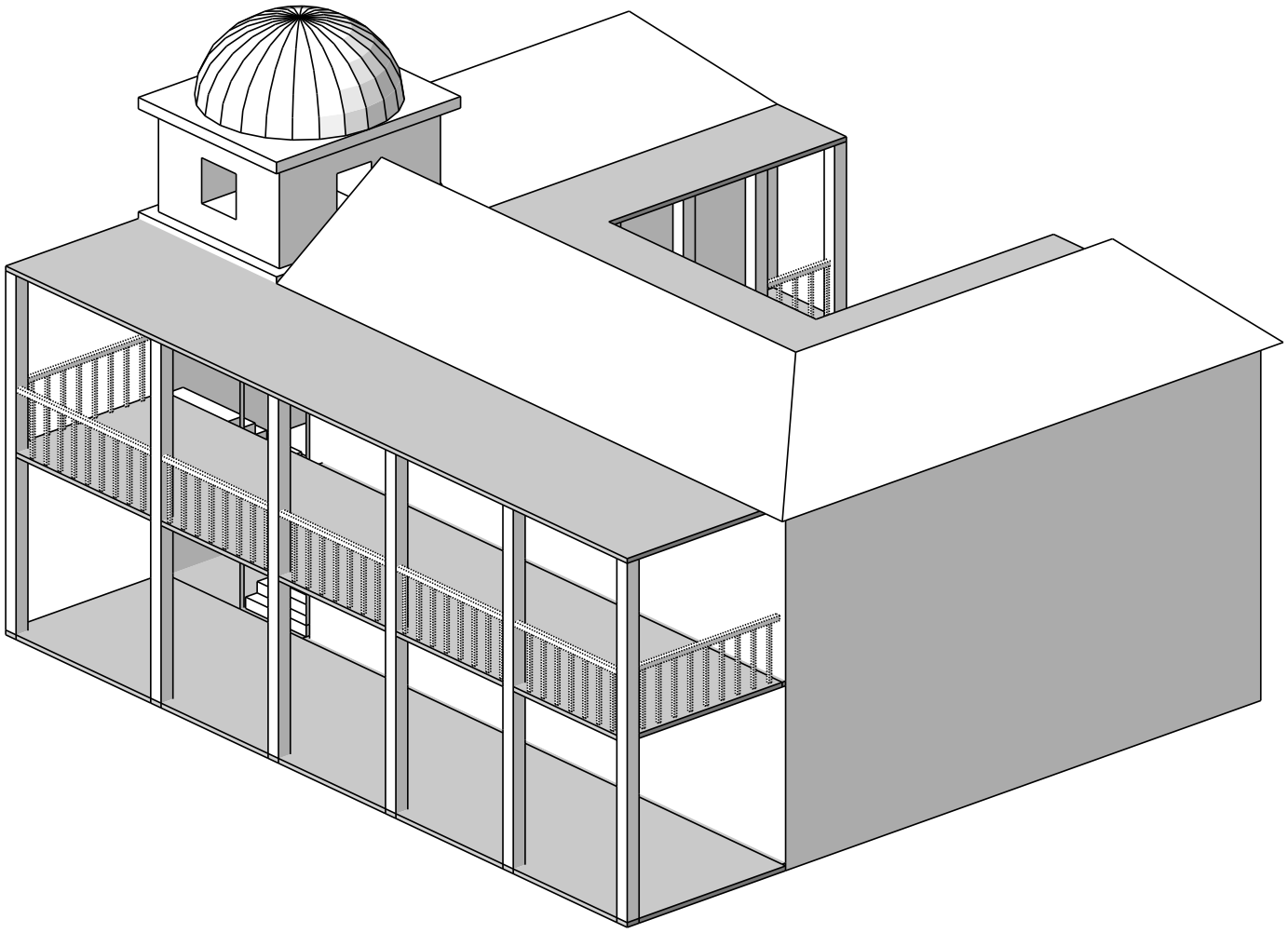
La estructura de un edificio compuesto por una sola crujía rodeada de porticados o portales en sus cuatro lados existe en la arquitectura vernácula. El uso del suelo para estos edificios puede ser para albergar equipamientos urbanos o usos no residenciales.

La longitud de los portales puede variar y podrán incorporarse criterios para que existan calles porticadas específicas. Las gradas o circulaciones verticales para portales con dos niveles deben disponerse dentro del límite de la propiedad.

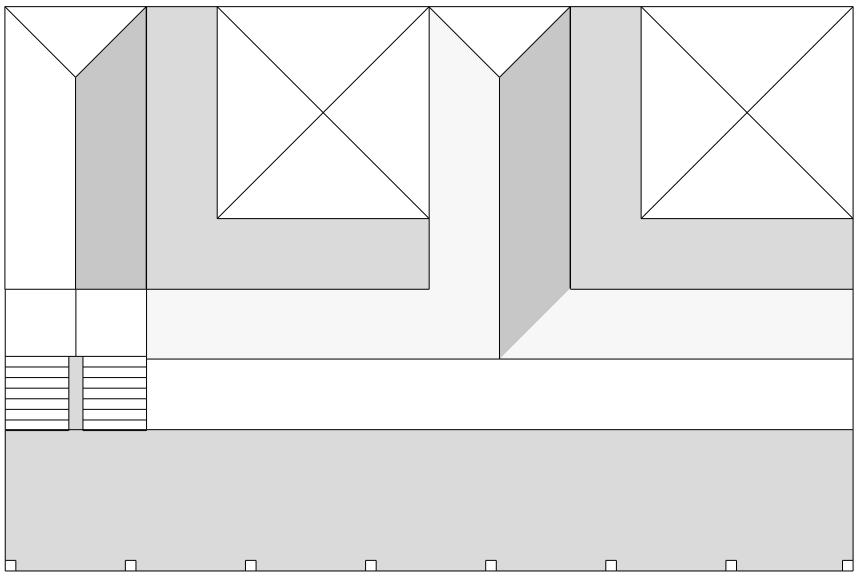


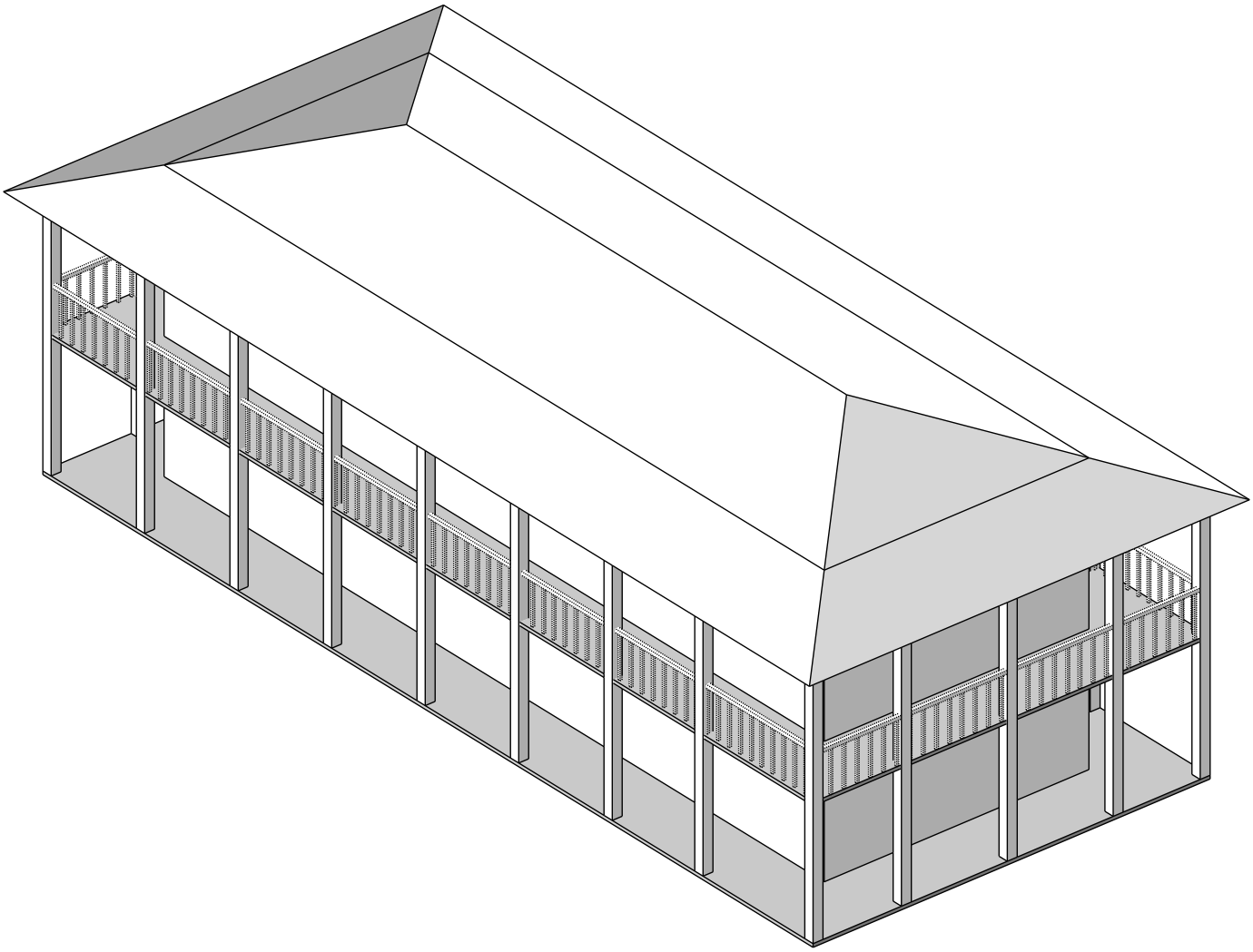
Edificación Un Nivel Integración Portales



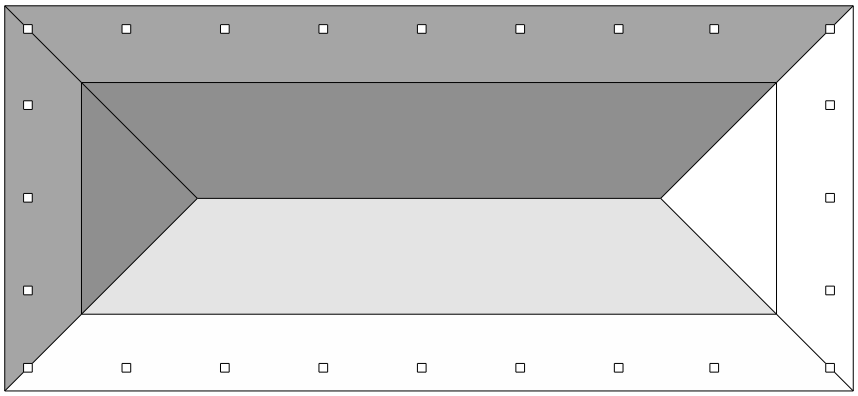


Edificación Dos Niveles Integración Portal con gradas





Edificación Dos Niveles Perímetro Porticado Sin Escala



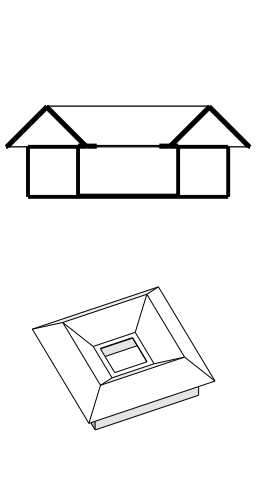
Edificabilidad en conjuntos

Los conjuntos en bloques de uso mixto con mayor edificabilidad deberán reservar más espacio libre en proporción a la altura de la estructura. Esta práctica es deseable que se aplicable en el diseño al igual que la partición de los bloques permitiendo la incorporación de corredores verdes que atraviesen estos conjuntos y se disponga de más superficies de área verde y permeable.

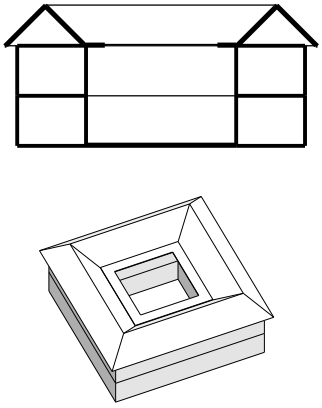
Para la parte superior de los bloques se sugieren porticados o una transparencia mayor a la de las primeras plantas siguiendo el concepto estudiado en la tipología histórica de edificios altos.

Edificabilidad Espacio Abierto

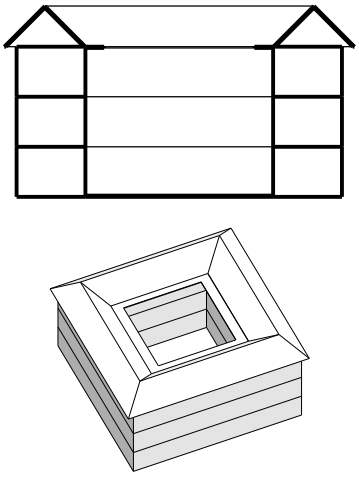
Bloques de cuadra



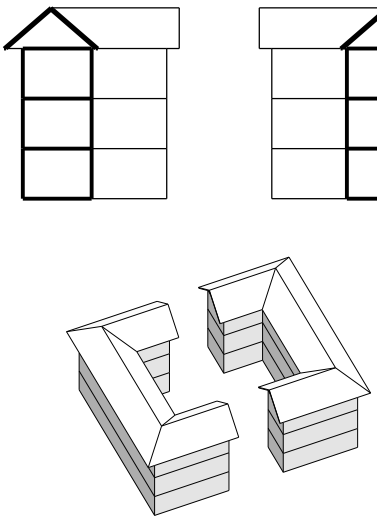
1 NIVEL PATIO 20% LIBRE



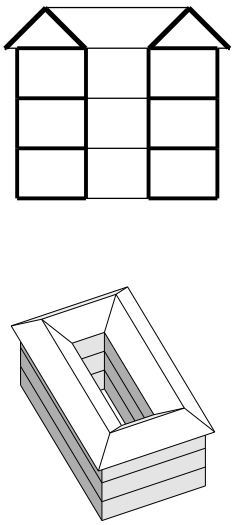
2 NIVELES PATIO 30% LIBRE



3 NIVELES PATIO 40% LIBRE



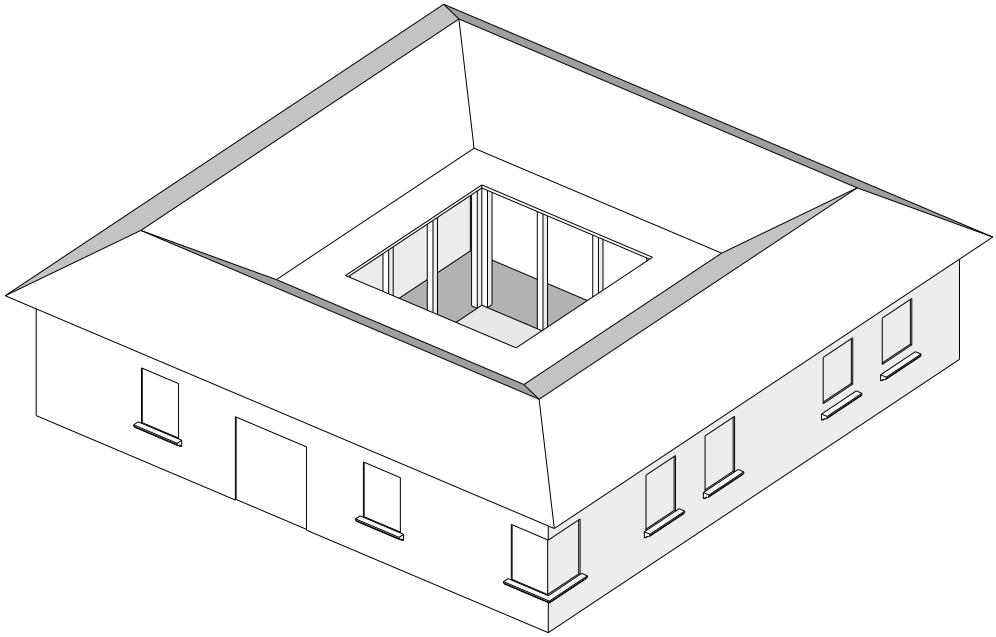
BLOQUE PARTIDO



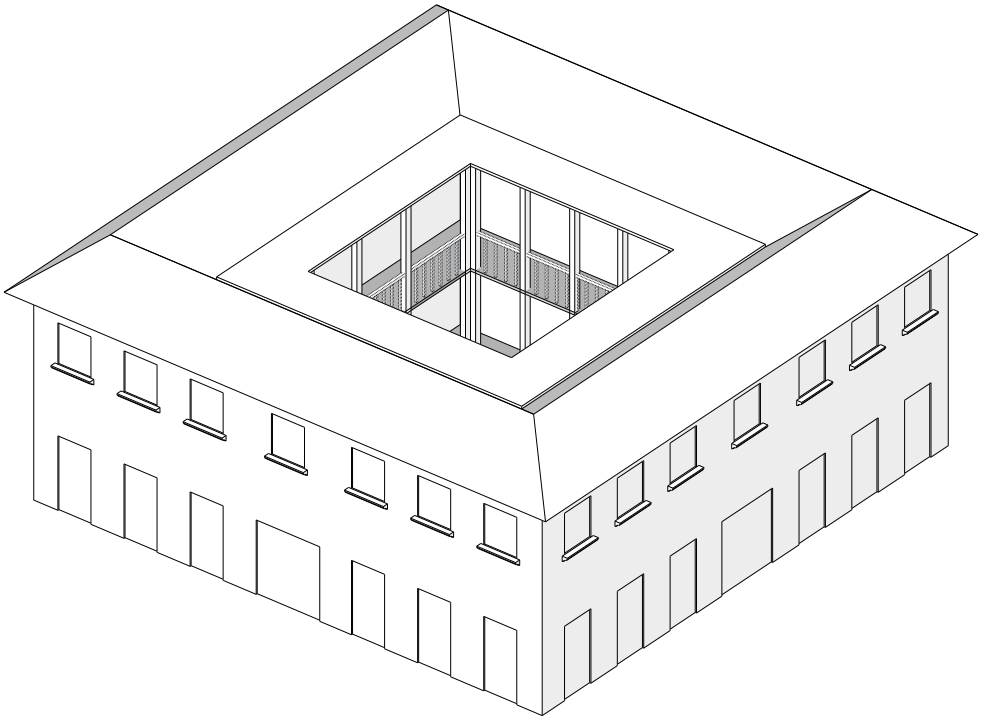
PATIO INTERNO, TECHO REBAJADO

Arquitectura en bloques de cuadra

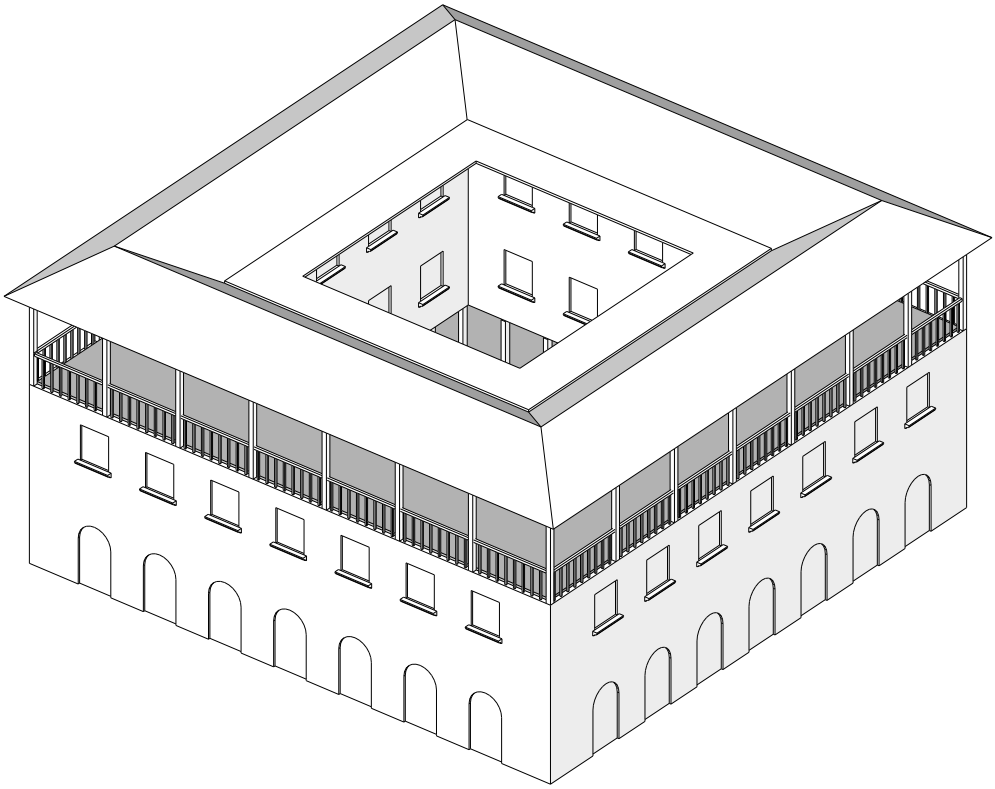
1 nivel



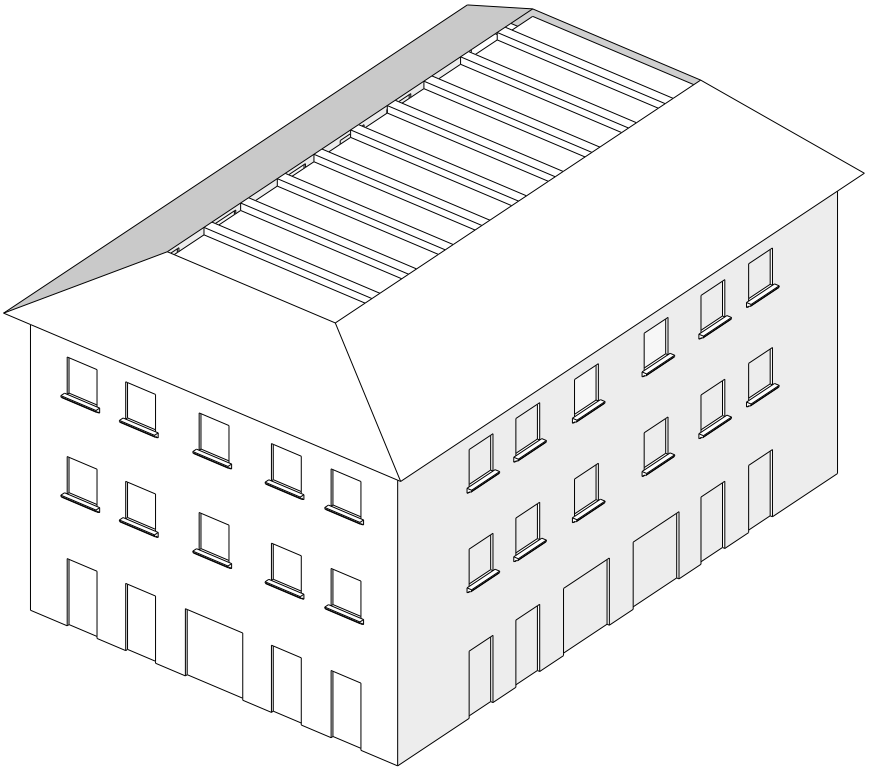
2 niveles



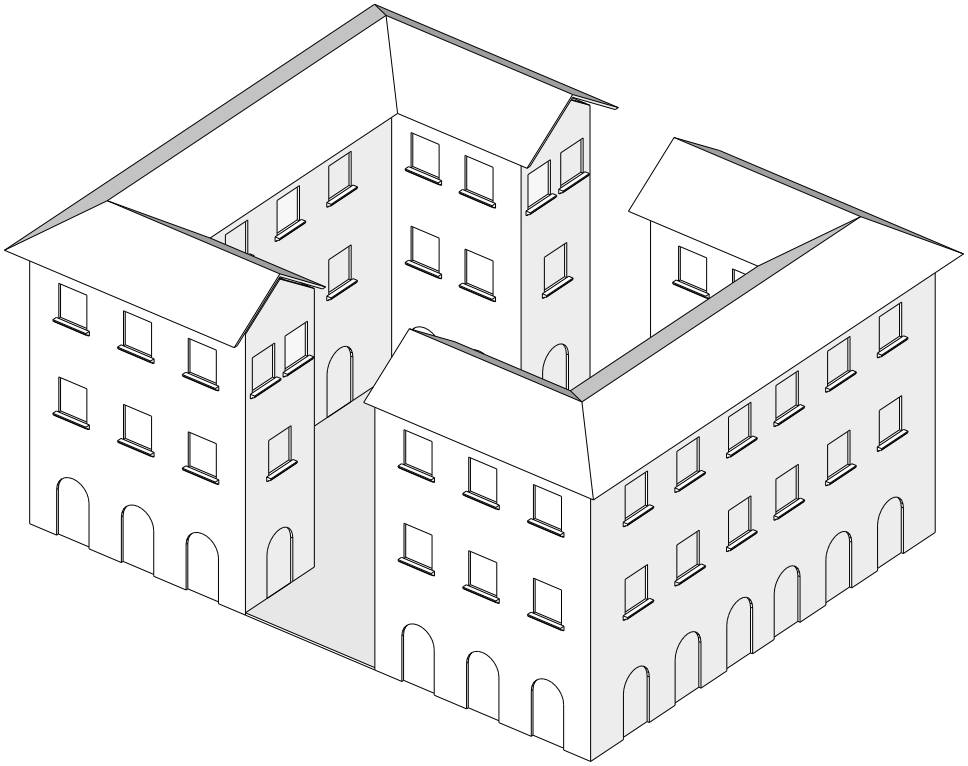
3 niveles



Bloque con clerestorio

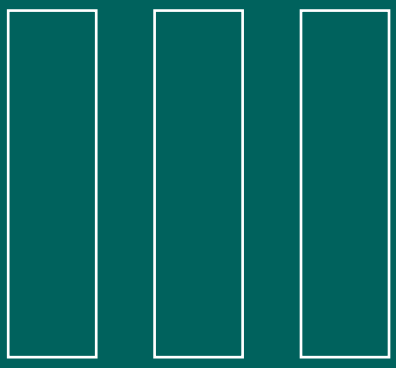


Partir bloque para potenciar espacio abierto y corredores





TÍTULO



NORMAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Las normas definidas a continuación rigen a todas y cada una de las actividades necesarias para los procesos de urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción de cualquier índole incluyendo muros perimetrales, ampliación, demolición, excavación, cambio de uso del suelo y cualquier modificación que se realice a los predios dentro del Municipio de Antigua Guatemala.

DEFINICIONES

Para los efectos de la aplicación de esta normativa se hacen las siguientes definiciones:

- **El Ejecutor:** Los ingenieros o arquitectos, según el caso, que estén a cargo de la ejecución (no planificación de un proyecto) se denominará "el ejecutor".

- **El Propietario:** Las personas jurídicas, individuales o colectivas, propietarias de un inmueble donde se planifique y ejecute una obra, se denominarán "el propietario".

- **El departamento de Control Urbano:** Se le denominará en adelante el departamento de Control Urbano a la unidad municipal encargada del otorgamiento de licencias según los reglamentos y normativas vigentes respecto al Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- **Licencia:** Es el documento legal que ampara el inicio de la realización de una obra o fase de esta, otorgada por el departamento de Control Urbano previo al cumplimiento de los requisitos y pago de la tasa Municipal correspondiente.

CAMPOS DE APLICACIÓN

Se establecen las normas municipales mínimas que deben observarse en todas las urbanizaciones o lotificaciones y en las edificaciones residenciales y no residenciales dentro del municipio de La Antigua Guatemala:

- Queda prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, edificar, excavar, realizar movimientos de tierra, erigir, construir, modificar, reparar, demoler, cambiar de uso y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los reglamentos y normativas municipales que le apliquen.

- Todo lo referente al cambio de uso de un inmueble que conlleve o no una ampliación o remodelación del inmueble, deberá realizar trámite para obtener la licencia de uso del suelo correspondiente, tal como se indica en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los reglamentos y normativas municipales que le apliquen.

- Cuando una obra no se ejecuta de acuerdo a los planos autorizados, se emitirá una orden de paralización de trabajos y se sancionará conforme los dispongan los reglamentos y normativos que le apliquen.

- Si durante la ejecución de una obra se desean efectuar cambios a los planos autorizados por el departamento de Control Urbano, el ejecutor deberá notificarlos por escrito a ésta, debiendo acompañar nuevos juegos de planos con las modificaciones y adjuntando el juego de planos ya autorizado.

El cumplimiento de las normas de seguridad, medio ambiente y accesibilidad universal son responsabilidad del Propietario y el Ejecutor de la obra.

El departamento de Control Urbano durante la realización de la obra, mediante inspecciones debe verificar lo autorizado en la licencia, así como el cumplimiento de la norma urbanística y técnica.

El espacio para cada estacionamiento tendrá una dimensión mínima de dos punto cincuenta metros (2.50m) de ancho y cinco metros (5.0m) de largo.

No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de estacionamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según los parámetros de obra y uso del suelo propuestos, cuando le apliquen.

Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo al sistema vial del municipio según el Reglamento de Movilidad del Municipio, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar a los interesados todos los estudios necesarios de impacto vial, para la viabilidad y factibilidad del proyecto.

Para la autorización de plazas de estacionamiento y/o áreas de carga y descarga, estas deberán estar dentro del inmueble donde se construya, amplié o modifique la edificación.

En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder a estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o en la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por el departamento de Control Urbano.

Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad. Los parámetros de diseño a cumplir para el carril auxiliar son los siguientes:

a. Ancho del carril: tres metros (3.0m) como mínimo.

b. La longitud del carril será determinada por el departamento de Control Urbano con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector. Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados (45°) como el máximo aceptable.

La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros (3.0m) o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados.

Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

En nuevos proyectos inmobiliarios, se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de uno punto ochenta metros (1.80m). La Municipalidad podrá definir los anchos y características de las aceras en cada manzana de las categorías del suelo que forman parte del municipio.

Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado los reglamentos y normativas municipales o nacionales vigentes, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta.

Es obligatoria la colocación de vallas, cercos de protección, andamios y los demás elementos de seguridad para proteger a peatones, trabajadores, terceros y propiedad ajena de posibles accidentes que se originen por los trabajos de construcción, reconstrucción, excavación o demolición de una edificación; los cuales deben ofrecer, a juicio del departamento de Control Urbano, la seguridad necesaria.

Dichos elementos de protección hacia la vía pública deben ser instalados antes del inicio de los trabajos en el inmueble autorizados por la Municipalidad, debiendo permanecer en buen estado durante la duración de los trabajos.

En dado caso que un proceso se detenga por cualquier circunstancia sin haber finalizado los trabajos autorizados, los elementos de protección deben ser removidos, en un tiempo prudencial no mayor a un mes, garantizando que el espacio público está libre de peligros, así mismo que el espacio del peatón no contenga ningún tipo de obstáculo para circular.

Está prohibido usar la vía pública, para depositar material de construcción, aparcar vehículos de mezcla, de volteo, de perforación, de transporte de carga o de cualquier otra clase que se requiera para la construcción; si no hubiere espacio en el interior para tal efecto, podrá otorgarse autorización por parte del departamento de Control Urbano, para utilizar la vía pública y las aceras, previa solicitud por escrito por parte del interesado, con tres días de anticipación como mínimo y justificando su petición. Cuando sea necesario cerrar parcialmente las vías de tránsito debe solicitarse una autorización especial a el departamento de Control Urbano o a la dependencia municipal que administre el tránsito. Queda prohibido, en cualquier caso, que los vehículos dejen materiales y objetos en la vía pública o en las aceras, las cuales deberán quedarse en condiciones normales de uso.

Deberán colocarse señales de advertencia de peligro, y en caso de trabajo nocturno las señales deberán ser luminosas, para advertir a los conductores y a los peatones.

Queda entendido que, en el caso de otorgarse una autorización especial, o de realizarse los trabajos en días inhábiles, la vía pública deberá quedar habilitada en uso como mínimo la mitad y nunca podrá cerrarse totalmente.

Queda prohibido hacer uso de las calles y banquetas para hacer mezclas o usar máquinas mezcladoras sin previa autorización del departamento de Control Urbano.

Toda actividad de construcción deberá sujetarse a la alineación municipal y a la línea de la fachada. No se permite construcciones fuera de la alineación.

Toda edificación que se haga dentro del derecho de vía o alineación municipal de una calle, avenida o vía pública, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación, dentro del plazo fijado por la Municipalidad.

Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el empedrado o pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que, según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar el trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos, riachuelos y zanjones que atraviesan el municipio, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de las aguas. Por las infracciones a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo a la gravedad del caso, se impondrán las sanciones correspondientes establecidas en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

DE LAS URBANIZACIONES

Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente y el área comunal no podrá pasar a formar parte de las áreas de uso privado.

El área de circulación, desde el límite de la calle hasta las viviendas particulares permanecerá en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso peatonal y vehicular.

Propiedades individuales con área comunales cedidas a la municipalidad

Los desarrolladores y/o propietarios que adopten este régimen deberán determinar las áreas a ceder de acuerdo con la normativa vigente. Una vez delimitadas dichas áreas con los dictámenes favorables de las dependencias municipales correspondientes, se elevará a consideración del Concejo Municipal, para su aprobación o no aprobación.

Aprobadas las propuestas de cesión de áreas indicadas en el párrafo anterior se delegará al señor alcalde Municipal, para que en representación del municipio acepte la cesión de las áreas respectivas, mediante escritura pública; de no ser aprobadas, deberá plantearse por parte del interesado nuevas áreas a ceder.

De las garantías. En cualquiera de los regímenes de propiedad adoptado, el desarrollador y/o el propietario del proyecto, deberá presentar garantía de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleve el proyecto de urbanización hasta su terminación, a favor de la municipalidad a través de una fianza del diez por ciento (10.0%) del monto total de los trabajos.

El monto total de los trabajos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior, serán calculados por los costos de mercado que maneje la municipalidad.

Previo a la emisión de la licencia respectiva y siempre que se hayan cumplido con los requisitos de la normativa y reglamentos vigentes correspondientes, a costa del propietario de la urbanización deberá otorgar escritura pública traslativa de dominio de las áreas respectivas a favor de la Municipalidad. Con el testimonio respectivo deberá de inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

Una vez aprobado el fraccionamiento el urbanizador no podrá crear nuevas fincas por desmembración.

Servicios Públicos

Todas las urbanizaciones y edificaciones deberán estar conectadas a la red de agua potable y de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas negras, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican.

En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales del medio ambiente, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

El agua potable será distribuida en todos los predios, edificaciones o unidades habitacionales y la tubería de preferencia conformará mallas de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones. En todos los casos será el departamento de Control Urbano, de Aguas y Drenajes o quien haga sus veces, quien apruebe y determine la fuente de agua y los aspectos técnicos de la red.

En las urbanizaciones se dejará prevista tubería para conectarse con la red general municipal, así como tomas de agua o hidrantes para combatir incendios.

Tanto en las urbanizaciones como cualquier edificación, la red de drenajes de agua de lluvia será independiente de la red de drenaje sanitario hasta la salida al colector público o sistema de tratamiento.

DISPOSICIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DE PROYECTOS

Clasificación de Ambientes

Para los efectos de la presente normativa, los ambientes se clasifican según la actividad que en ellos se desarrolle, de la siguiente manera:

a. Ambiente de permanencia prolongada: Son los destinados a las actividades de dormir o reposar,

estar o descansar, trabajar, estudiar, enseñar, tratamiento y recuperación de la salud, recreación y reuniones.

b. Ambientes de permanencia transitoria: Son los destinados a circulación y acceso de personas, higiene personal, depósito de materiales, guarda ropa, lavado de ropa, servicios de limpieza y cocinas.

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

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

En el caso de dejarse espacios libres para iluminación y ventilación, al frente, fondo y lados de la edificación, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la línea Municipal, a la propiedad de terceros en general, o a rostro de otra edificación, deberán ser regulados por los requisitos establecidos en el Código Civil y/o en las Normas de Planificación y Construcción del Fondo de Hipotecas Aseguradas -FHA- si se trata de proyectos habitacionales.

De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros (3.0 m); la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros (60 cm) de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Para edificaciones residenciales las dimensiones y superficies mínimas serán regulados por lo que establece las Normas de Planificación y Construcción del –FHA–.

Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Instituto Guatemalteco de Turismo –INGUAT–.

Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Educación.

Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros (120.0 m) de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones, o de distribución y almacenamiento de combustibles o viceversa. Además, deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros (300.0 m) de hospitales y a quinientos metros (500.0 m) de cementerios.

Los planos de edificaciones para uso industrial deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos.

Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso regulado de acuerdo con lo que está definido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El departamento de Control Urbano podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.

- Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros (2.50 m) y un área mínima de nueve metros cuadrados (9.0 m^2).

- Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida y de bebidas deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación ya sea natural o artificial.

Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Las instalaciones deportivas, cubierta o no, deberán observar las recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas, de Gobernación, de Salud, de Medio Ambiente y otras normas aplicables.

El Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial regula y condiciona la ubicación de los usos del suelo en cada edificación y/o instalación en el municipio, debiendo cumplir con los procesos de obtención de licencia de uso del suelo y de establecimiento abierto al público, respectivo.

Normas de Seguridad para Diseño de Edificios

Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones dentro de la jurisdicción del municipio de Antigua Guatemala:

- Los edificios de uso industrial cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

- En escuelas, centros nocturnos, restaurantes, cines, teatros, iglesias y en general edificaciones con grandes aglomeraciones de personas las puertas deberán ser abatibles hacia fuera. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto cincuenta metros (1.50m).

- Las escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total mínimo de uno punto cinco (1.5) veces el ancho del pasillo.

- El ancho mínimo de gradas será de uno punto noventa metros (1.90 m). Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros (1.50 m).

  » En Establecimientos Abiertos al Público el tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros (2.90 m) de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

  » La huella mínima será de veintisiete centímetros (27 cm) y la contra huella máxima de dieciocho centímetros (18cm); en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros (90 cm), en toda su longitud.

- El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de diez por ciento (10%), el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

- Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá se ubiquen extinguidores A-B-C próximos a los lugares de evacuación y de alto riesgo.

Normas de diseño para rótulos y letreros en el municipio de Antigua Guatemala

La aplicación de las siguientes normas comprende todo el municipio de Antigua Guatemala, y en donde se especifique aplicarán directamente al área dentro del perímetro urbano colonial de la Ciudad de Antigua Guatemala delimitado por la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala. Así mismo están afectos todos los letreros, rótulos, murales, señales o similares, sobre la vía pública, en la vía pública o visibles desde la misma.

Se establecen los siguientes tipos:

- **Avisos**: son todos aquellos que se colocan provisionalmente, con el objeto de promover o anunciar actividades culturales, sociales, políticas,

religiosas, deportivas, teatrales, cinematográficas, entre otras, por medio de afiches, volantes, carteles, vinilos, mantas, pancartas y similares.

Los Avisos serán permitidos únicamente en carteleras destinadas exclusivamente para estos, dentro del perímetro urbano colonial de la ciudad de Antigua Guatemala sus dimensiones, materiales y lugar de colocación en un inmueble deberán ser autorizadas previamente por el CNPAG. Fuera del perímetro urbano colonial serán autorizadas por el departamento de Control Urbano.

- **Anuncios:** son los que comprenden la propaganda comercial de toda clase de productos, servicios o actividades y de los establecimientos que los produzcan, distribuyan o vendan.

  Los Anuncios de cualquier clase, tamaño, material o tipo son absolutamente prohibidos en el municipio, y en concordancia con la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala en las siguientes carreteras:

  » Rutas Nacionales:

  - Sobre la carretera RN 10 A y RN 10 B, desde y hacia el límite municipal con el municipio de Santa Lucía Milpas Altas.

  - Sobre la carretera RN 14-03, hasta el límite municipal con el municipio de Ciudad Vieja

  - Sobre la carretera RN 14-02 Libramiento en toda su distancia dentro del municipio de Antigua Guatemala al norte desde el límite municipal con el municipio de Pastores hacia el sur hasta el límite municipal con el municipio de Ciudad Vieja.

  » Rutas Departamentales:

  - RD-SAC-01: desde el puente Matasano en Antigua Guatemala hacia el sur por la Calle de Chipilapa hasta el límite con el municipio de Santa María de Jesús

  - RD-SAC-04: Calle a San Felipe de Jesús desde la intersección con la Calle Ancha hacia el norte hasta el límite con el municipio de Jocotenango por la Finca Filadelfia

  - RD-SAC-10-01: Calle hacia el Cerro de la Cruz desde la intersección con 1ª Avenida Norte y Calle de las Ánimas hacia el norte pasando por Aldea El Hato y Aldea Vuelta Granda hasta el límite con el municipio de San Bartolomé Milpas Altas

  - RD-SAC-18: Carretera por San Juan Gascón desde la intersección con la RN 10 A (Cuesta de las Cañas) hacia el poniente hasta la intersección nuevamente con RN 10 A

  - RD-SAC-20: Carretera hacia San Mateo Milpas Altas desde la intersección con RD-SAC-18 hacia el norte hasta la escuela de la Aldea San Mateo Milpas Altas.

  » Rutas Municipales:

  - Todas las vías independientemente de su categoría, urbana, rural, privadas, públicas, revestimiento de carpeta, ancho de sección de diseño y ubicación.

  - Se incluye en esta categoría los anuncios instalados sobre vehículos que estén estacionados con el objetivo de publicitar o anunciar un producto o servicio por un determinado tiempo o permanentemente.

- **Señales:** son los referentes a las indicaciones de tránsito, identificación de equipamientos públicos, estacionamientos, paradas y terminales de transporte, numeración y nombre de calles y avenidas.

  Las Señales deberán realizarse según el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito realizado por la Secretaría de Integración Económica Centroamericana que garantiza, al ser aplicado, el movimiento ordenado, seguro y predecible de todos los usuarios de las vialidades centroamericanas.

  Dentro del perímetro urbano colonial el CNPAG deberá aprobar la ubicación y el material a ser utilizado para las señales verticales para integrase a la imagen urbana.

- **Letreros:** son todos aquellos utilizados para contener y publicitar el nombre de toda clase de

establecimiento abierto o no al público, oficinas de profesionales y corporativas, así como entidades nacionales, públicas y privadas.

Se permitirán solicitar y colocar solamente un (1) letrero para cada establecimiento, oficina y/o entidad. En el caso que exista varios establecimientos, oficinas o entidades en el mismo inmueble se deberán colocar todos en un mismo letrero.

No se permitirán letreros en los vanos de los puertas o portones, así como letreros en las ventanas, rejas de puerta o ventanas, o balcones de ventanas. De igual forma no se permite la colocación de productos, anuncios, y/o publicidad en los vanos de las puertas, portones o ventanas, y por seguridad dejar libres los anchos totales de salidas, por normativas de seguridad.

El tamaño será acondicionado y definido de acuerdo con el número de establecimientos, oficinas y/o entidades a publicitar que estén dentro del inmueble, y será aprobado por el Departamento de Control Urbano. El letrero debe instalarse adosado a la pared y no estar colocado sobre la vía pública, y nunca de forma perpendicular a la pared, muro o estructura.

Dentro del perímetro urbano colonial el CNPAG deberá aprobar la ubicación, el material, las medidas, el color y diseño según los requisitos dispuestos en la normativa para obtener la Licencia de Rótulo y de la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala Decreto 60-69 del Congreso de la República.

El tamaño de los letreros se establece en cero punto cincuenta metros cuadrados (0.50 m^2) en área total, pudiendo variar las medidas de los lados siempre y cuando no sobrepase el metraje cuadrado de área total.

Los materiales autorizados para utilizar en los letreros son: madera, metal, azulejo cerámico, hierro forjado y bronce, pudiendo hacer una combinación entre dos de los materiales listados anteriormente para crear el rótulo. No están permitidos los materiales sintéticos (plásticos, plexiglás), y vidrio.



REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

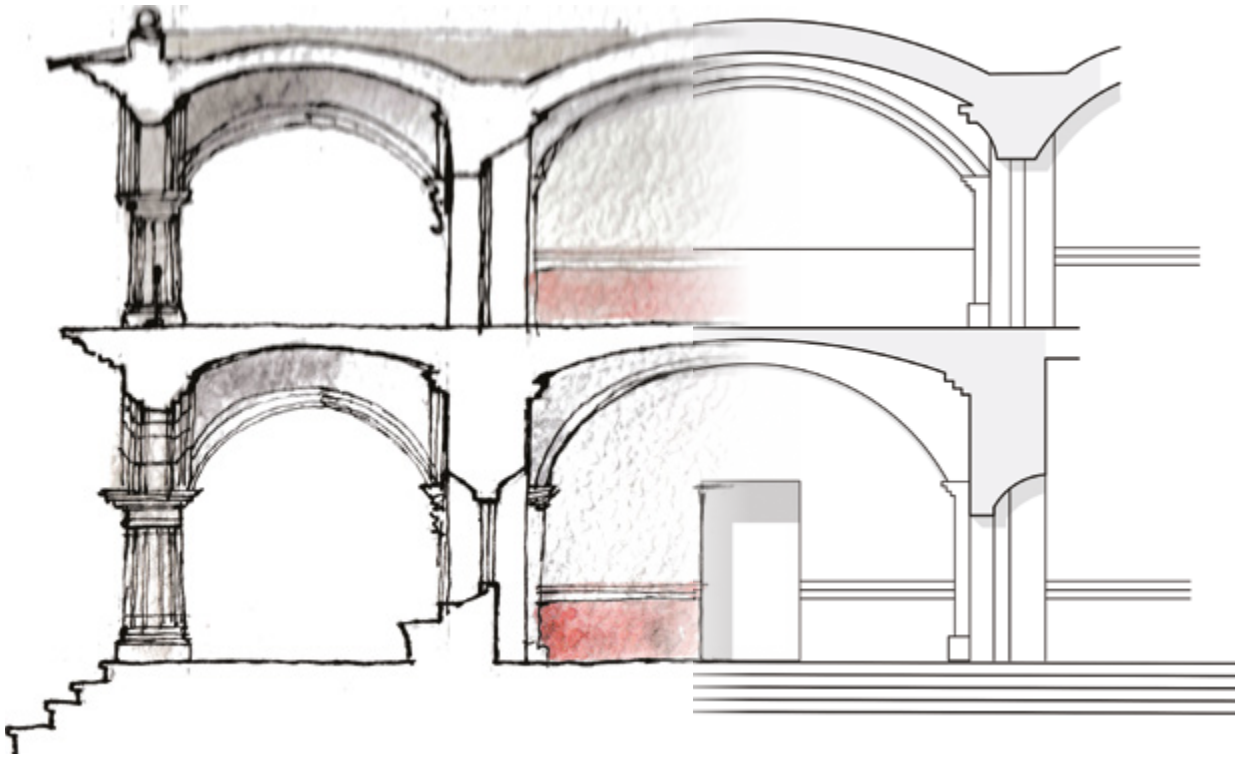
Tipologías arquitectónicas en la expansión futura de la Ciudad de Antigua Guatemala, Arq. Guillermo Aguirre

Guía de aplicación y complemento orientativo del Plan de Ordenamiento Territorial. Arq. Guillermo Aguirre

Manual de Tipologías y Parámetros de Diseño Arquitectónico para la ciudad de Antigua Guatemala. Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala, 2003.

Requisitos para Licencia de Rótulo. Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala.

Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala. Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala, 1973



Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad de Antigua Guatemala

Octubre 2025

Municipalidad
Antigua Guatemala

Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala





Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala

Antigua Guatemala, 2024

Municipalidad
Antigua Guatemala

Antigua Guatemala, 2024

Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala

CM XXX	Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala, Sacatepéquez 2024-2032. Guatemala CA. 2024. 187 p. : il. ; 21cm. (Serie: PDM-OT, CM XXX) 1. Planificación del desarrollo - Guatemala. 2. Planificación y Desarrollo Municipal 3. Planificación y Ordenamiento Territorial 4. Metodología PDM-OT-SEGEPLAN 5. Antigua Guatemala - Desarrollo Local 6. PND/K'atun 2032/Agenda 2030 - PDM-OT I. Título

Concejo Municipal Municipio de Antigua Guatemala, Sacatepéquez, Guatemala, Centro América.

4ta Calle Oriente, Palacio del Ayuntamiento Antigua Guatemala
PBX 7720-7770
www.muniantigua.gob.gt
info@muniantigua.gob.gt
Solicitud de información pública:
libreacceso@muniantigua.gob.gt

Se permite la reproducción total o parcial de este documento, siempre que no se alteren los contenidos ni los créditos de autoría y edición.

DIRECTORIO

Alcalde Municipal
Juan Manuel Asturias Sueiraz

Gerencia Municipal
Licda. Karim Mercedes Orozco Velásquez

Gerencia de Planificación e Infraestructura
Ing. Carlos Alberto Farfán Martínez

Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
Arq. Dálida Margarita Ively Ramírez de León

Sección de Información Geográfica
MSc. Miguel Antonio Avila Mora

Departamento de Control Urbano
Arq. Vivian Liseth Mazariegos Godínez

Departamento de Planificación Urbana
Arq. Luis Fernando Meneses Villeda

Departamento de Catastro y Administración del IUSI
Inga. Flor de María Macario Gómez

Asesor
Arq. Luis Ovando Lavagnino †

Proyecciones arquitectonicas y acuarelas
Arq. Guillermo Aguirre

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN **5**

Base Legal y Normativa 6

Objetivo Del Manual 6

MARCO HISTÓRICO Y CULTURAL **7**

TÍTULO I **8**

Clasificación del Territorio 10

Franjas de Clasificación del Territorio del Municipio de Antigua Guatemala 10

TÍTULO II **14**

Tipologías constructivas 16

Tipología Arquitectónica Franja 1: Área de Máxima Protección 17

Tipología Arquitectónica Franja 2: Área de Amortiguamiento 21

Tipología Arquitectónica Franja 3: Área de Expansión 23

Parámetros de diseño arquitectónico 26

Definiciones 26

Componentes arquitectónicos 29

Franja 1: Área de máxima protección 30
Parámetros de altura, pendiente de techos y proporción 32
Parámetros de fachadas y crujías 39
Parámetros de configuración de la planta en el predio 40
Configuración volumétrica del predio en una planta 42

Franja 2: Área de amortiguamiento 48
Parámetros para viviendas de dos (2) niveles 48
Parámetros de alturas, pendiente de techo y proporción 49
Parámetros de fachadas y crujías 52
Parámetros de configuración de la planta en el predio 55
Configuración volumétrica del predio en dos (2) plantas 57

Franja 3: Área de expansión **60**
Parámetros para edificaciones de uso mixto, vivienda y comercio 60
Alturas de Edificios - Ejemplos 60

Componentes Arquitecónicos Generales **63**

Aleros **63**
Rango Bajo 63
Rango Medio 63
Rango Alto 63

Tipología Peatonal de la Traza Urbana **64**
Tipología Peatonal 64

Portales y logias **67**

Bloques de Uso Mixto, en Franja 3: Área de Expansión **72**

Otras tipologías, en Franja 3: Área de Expansión **74**
Tipología Agroindustrial 74
Tipología arquitectónica contemporánea 78

Parámetros para tipologías agroindustriales o contemporáneas **78**
Configuración en la planta del predio 78
Edificabilidad en conjuntos 82
Edificabilidad Espacio Abierto 82
Arquitectura en bloques de cuadra 83

TÍTULO III **86**

Normas Generales de la Construcción **88**

Definiciones **88**

Campos de Aplicación **88**

Vías y Espacios Públicos **89**

De las Urbanizaciones **90**
Propiedades individuales con área comunales cedidas a la municipalidad 91
Servicios Públicos 91

Disposiciones Técnicas para el diseño de proyectos **91**
Clasificación de Ambientes 91
Normas de Seguridad para Diseño de Edificios 93
Normas de diseño para rótulos y letreros en el municipio de Antigua Guatemala 93

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA **96**

PRESENTACIÓN

El Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala estableció adecuadamente que la responsabilidad de la conservación de la ciudad es una carga compartida por la ciudadanía antigüeña y la nación, por lo que la presidencia del Consejo la ejerce el alcalde de la ciudad representando los intereses de los vecinos que como en toda ciudad viva, tienen necesidades cotidianas de habitabilidad, movilidad y desarrollo económico y social.

De esa forma, el Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala -CNPAG- ejerce su trabajo con el objetivo de la conservación del patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad y el de colaborar con un desarrollo sostenible de la ciudad en que la conservación juegue un papel fundamental.

Como toda ciudad, La Antigua Guatemala está sujeta a cambios urbanos, como la transformación de usos del suelo, expansión urbana y cambios demográficos, sociales y económicos que experimenta, por eso el CNPAG elaboró en 1973 un Plan Regulador para la ciudad que revisaba los resultados de un estudio previo elaborado por el Instituto de Fomento Municipal en 1968 presentado a la Municipalidad de Antigua Guatemala en esa fecha.

A pesar de haberse previsto la expansión de la ciudad en esa época, la misma se ha venido dando sin una normativa de usos del suelo y parámetros constructivos claros que protejan el paisaje, evite el desgaste del territorio y evite la pérdida de calidad de la vida urbana.

La municipalidad de Antigua Guatemala es la entidad que analiza y actualiza lo referente acerca de las capacidades y dinámicas del territorio en su delimitación territorial, así como las capacidades de su sistema vial, recursos e infraestructura. Por medio de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el departamento de Planificación Urbana elabora los instrumentos y herramientas de clasificación, categorización y uso del territorio, estableciendo los criterios, lineamientos y estrategias normativas para el desarrollo sostenible del municipio.

Es por eso que mediante un esfuerzo conjunto entre el CNPAG y la Municipalidad de Antigua Guatemala se presentan las Normas Generales de Construcción y Tipologías Arquitectónicas como instrumento normativo que acompaña las herramientas vigentes que dirigen la construcción, uso del suelo y expansión urbana del municipio, con el objetivo de la protección del patrimonio urbano, arquitectónico, artístico y natural de la ciudad, buscando una adecuada transición entre las zonas de mayor concentración de patrimonio y las áreas de expansión en su entorno inmediato, preservando la imagen urbana y las características que hacen de la ciudad una pieza de patrimonio invaluable para la humanidad.

Los parámetros que se presentan a continuación constituyen una normativa de aplicación con ejemplos de arquitectura. Los cambios de uso del suelo y las soluciones arquitectónicas proyectadas contarán con la revisión del Consejo Municipal y el CNPAG.

BASE LEGAL Y NORMATIVA

1. Constitución Política de la República de Guatemala en sus artículos 60, 61, 253, 254, 255 y 260
2. Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala en sus artículos 9, 10, 11, 13, 23 y 24
3. Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 37, 35, 40, 42, 68, 72, 100 y 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,151, 152, 153, 155,165

OBJETIVO DEL MANUAL

Establecer un marco normativo integral que asegure la conservación y protección del patrimonio cultural, natural, arquitectónico y urbanístico de La Antigua Guatemala, promoviendo prácticas sostenibles de construcción que garanticen el uso de los elementos, proporciones y características históricas de la arquitectura tradicional antigüeña.

Los dibujos y esquemas presentados en esta Norma son de referencia para guiar a los arquitectos, desarrolladores e interesados en las características de la tipología arquitectónica antigüeña. No se deben tomar como una representación exacta o idéntica a las edificaciones, estructuras, imagen urbana o traza de la ciudad de La Antigua Guatemala.



MARCO HISTÓRICO Y CULTURAL

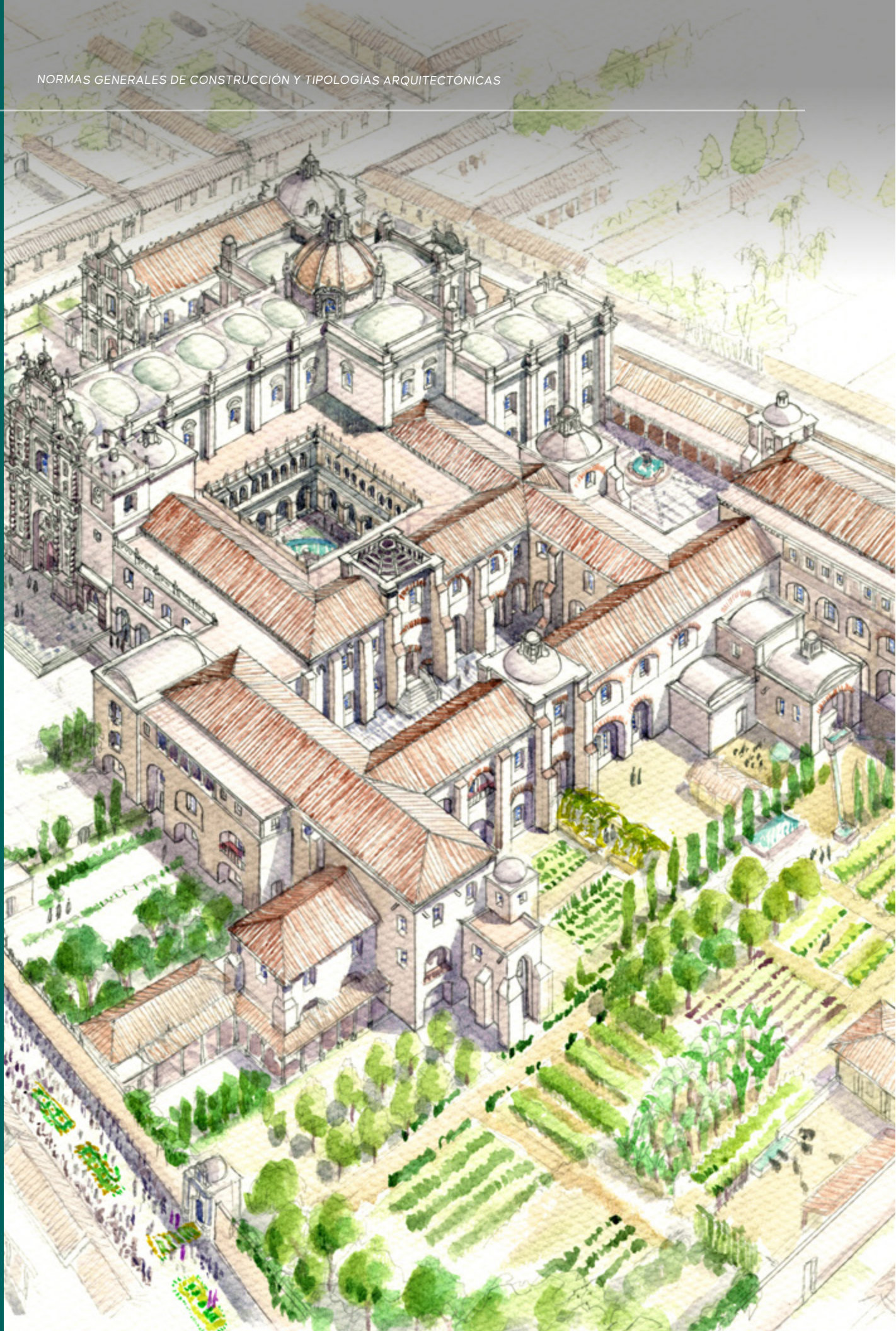
La ciudad de Antigua Guatemala, establecida como la tercera capital colonial española en 1543 tras una inundación catastrófica que destruyó la segunda capital en el Valle de Almolonga, fue denominada Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala en 1566. Los terremotos de 1773 la devastaron, pero la ciudad fue progresivamente revitalizada por sus habitantes, convirtiéndose hoy en un destacado atractivo turístico de Guatemala, preservando su arquitectura colonial.

Después de los descubrimientos de Cristóbal Colón, la Corona Española se interesó en las riquezas del territorio mesoamericano, emprendiendo la exploración y conquista de nuevas tierras. Veinte años después de la llegada de Colón, embarcaciones españolas llegaron a Guatemala y México. Hernán Cortés, al llegar a México, envió a Pedro de Alvarado a explorar y conquistar las tierras al sur, iniciando con el Señorío K'iché.

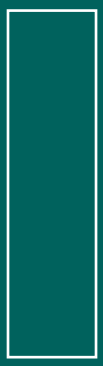
Pedro de Alvarado fundó "La Villa de Santiago de Guatemala" en Iximché en 1524, pero debido a la resistencia de los mayas Kaqchikel, la ciudad se trasladó al Valle de Almolonga en 1527. La ciudad, renombrada como "Santiago de Guatemala", fue destruida por una inundación en 1541, lo que llevó a su reubicación en el Valle de Panchoy en 1543 con el nombre de "Santiago de los Caballeros de Guatemala". Esta ciudad emergió como un importante centro económico, político, religioso y educativo durante el periodo colonial español.

En 1773, los terremotos de Santa Marta destruyeron la ciudad, obligando su traslado al Valle de la Virgen, donde se fundó "La Nueva Guatemala de la Asunción" en 1776, lugar donde la actual Ciudad de Guatemala se encuentra hoy.

La UNESCO reconoció a Antigua Guatemala como "Patrimonio Cultural de la Humanidad" el 26 de octubre de 1979, destacando su valor universal y cumplir con los criterios de representar un intercambio significativo de valores humanos en la arquitectura o tecnología, urbanismo o diseño paisajístico, aportar un testimonio único o excepcional de una tradición cultural o civilización y ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio o paisaje que ilustre una etapa significativa de la historia humana.



TÍTULO



CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

FRANJAS DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA

El territorio del Municipio de Antigua Guatemala se clasificará en tres franjas, que coinciden con los territorios definidos en el Plan Regulador, del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala del año 1973, y es la delimitación para la correcta aplicación de parámetros normativos y de las tipologías arquitectónicas que contiene esta normativa.

En el conjunto de ejemplos de las tipologías para estas tres franjas se hará énfasis en la integración de corredores verdes y en la conformación del espacio público con plazas, de edificios para comercios, de edificios para servicios y para instituciones, permitiendo así el diseño de las calles de una forma que exista una transición gradual hacia el entorno.



FRANJA 1 ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos dentro del casco urbano original. Se incluyen todos los terrenos inmediatos al casco que se encuentran dentro del Perímetro Urbano Colonial y su zona de influencia, definidos por la Ley Protectora.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se toman en cuentan los establecidos en el Reglamento de Construcción elaborado por el CNPAG y sus disposiciones sobre alturas, techos, detalles constructivos etc.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología incluida es la que define a la arquitectura tradicional antigüeña con sus características y estilos.

FRANJA 2 ÁREA DE AMORTIGUAMENTO

FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos en donde se debe continuar la traza urbana del casco urbano original y su tipología arquitectónica tradicional. En esta franja se busca además la conformación del área de amortiguamiento basada en corredores verdes, la conservación de macizos verdes existentes conformando parques y plazas además de la configuración de lotes y conjuntos con patios.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se busca conservar la imagen y paisaje urbanos y la tipología de las calles donde puede prevalecer el uso mixto, en donde se prioriza al peatón y en donde se busca una arquitectura integrada que use parámetros tradicionales sin falsear la arquitectura histórica. Esta área contempla el uso del segundo nivel franco, calles arboladas y corredores verdes.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología se basa en proporciones, composición, techos y materiales tradicionales buscando una densificación mediante el uso del segundo nivel franco y alturas de la edificación que no superen las alturas máximas que marcan edificaciones históricas del casco de la ciudad, y con el fin de conservar más áreas verdes.

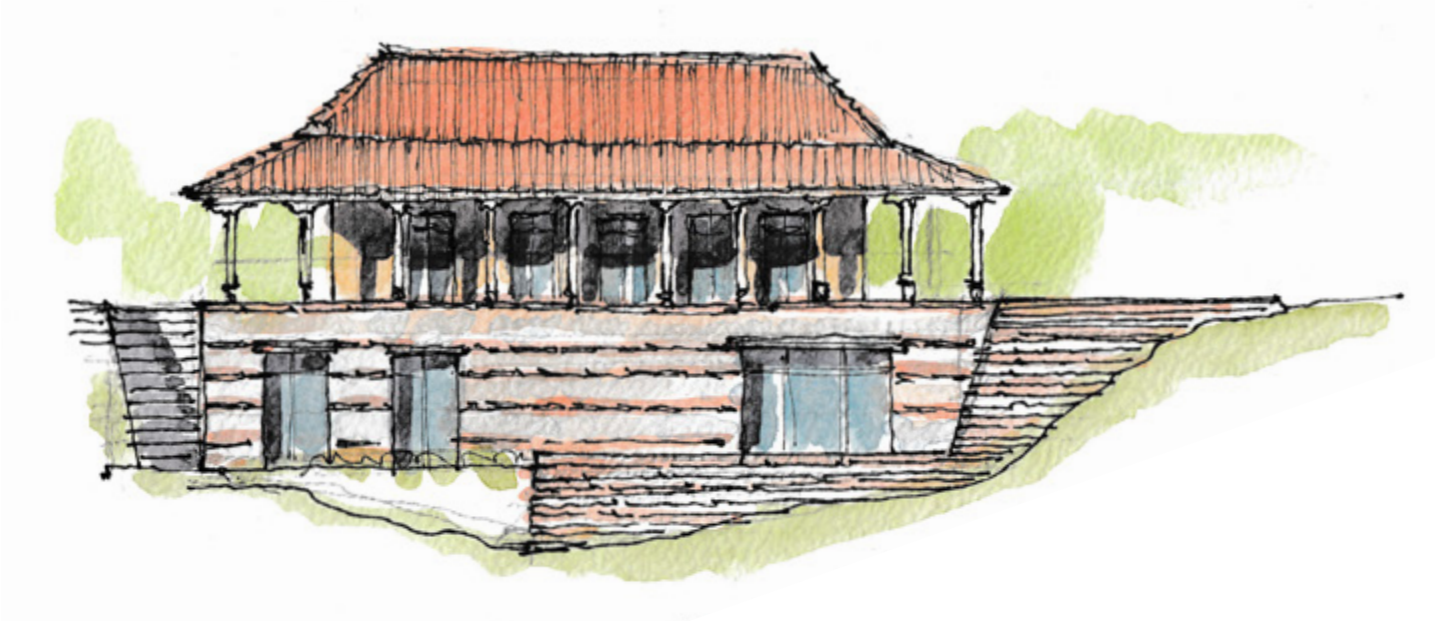
FRANJA 3 ÁREA DE EXPANSIÓN

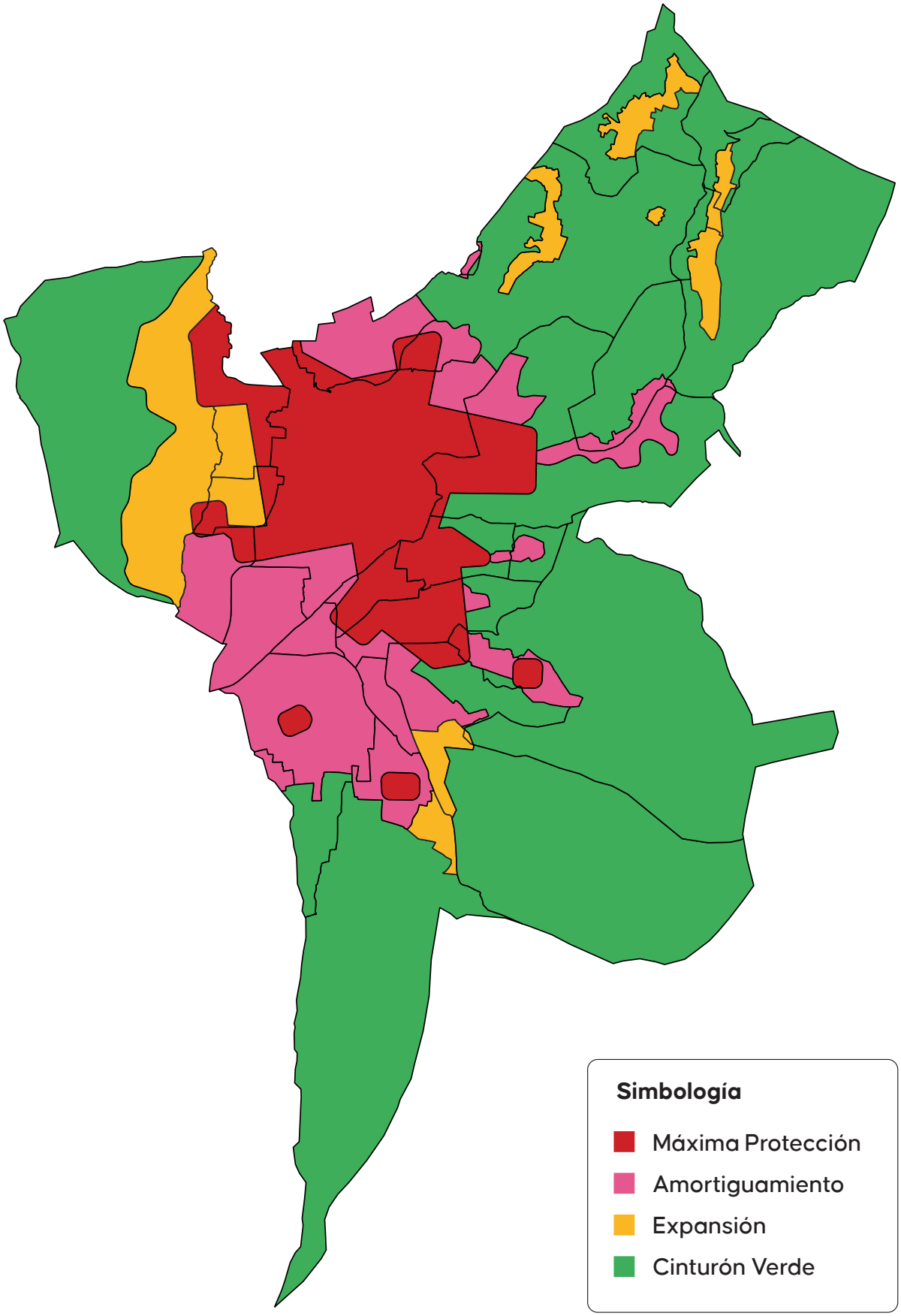
FRANJA → En esta franja se encuentran los terrenos en la expansión más lejana, contemplando las mismas características ambientales y paisajísticas que la segunda, haciendo énfasis en la restauración ambiental de los cauces y arroyos dentro de la franja para que sean convertidos en corredores ecológicos y paisajísticos.

PARÁMETROS NORMATIVOS → Para la definición de estos parámetros se aplican las características y objetivos del diseño que privilegie el paisaje y sin excluir la arquitectura tradicional. Los parámetros buscan sintetizar y abstraer las características de la arquitectura tradicional mediante el uso de volumetrías, texturas, materiales y contrastes.

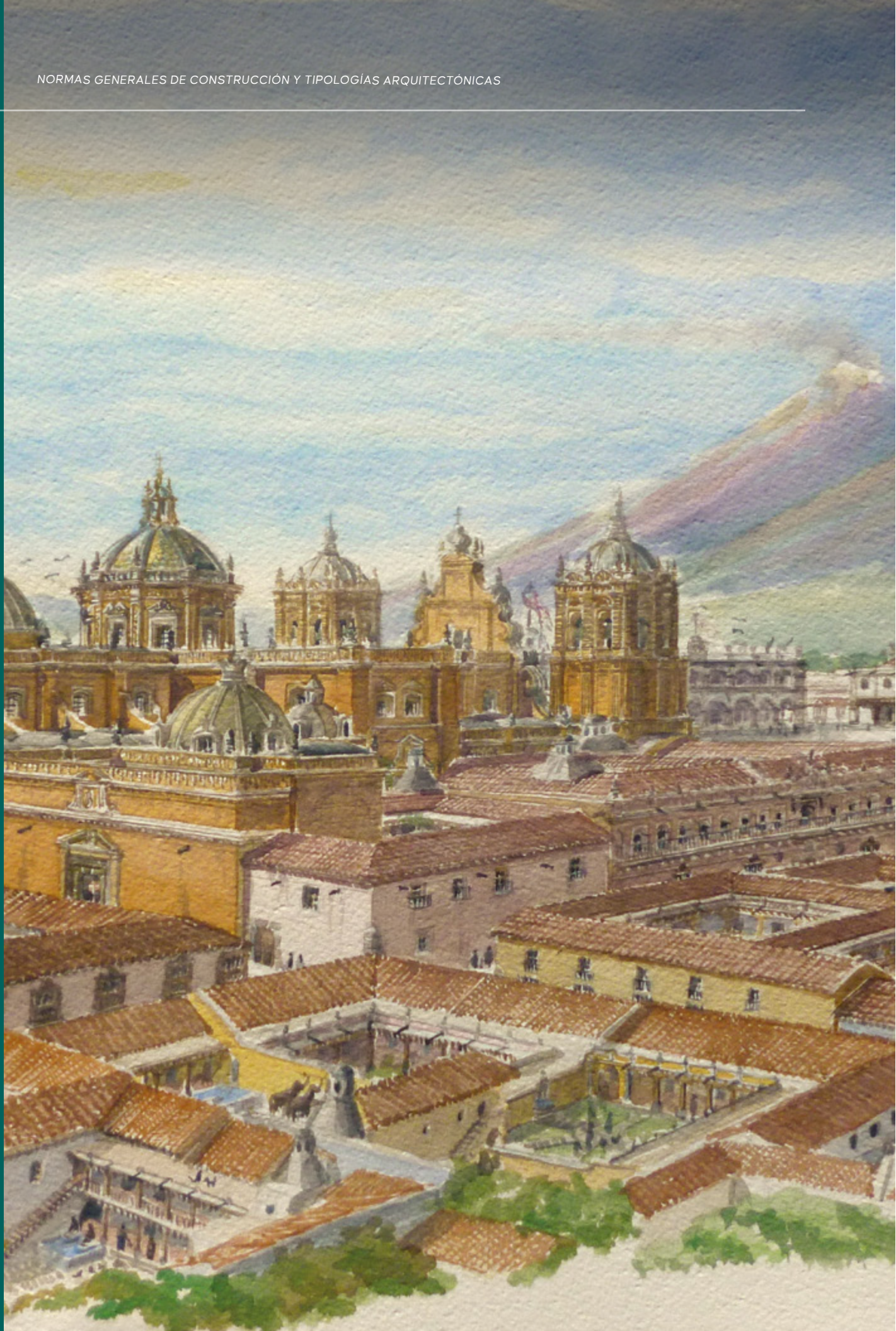
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA → En esta franja la tipología no excluye la tipología tradicional, y también se permite, bajo ciertas condiciones, la arquitectura contemporánea siempre que se base en proporciones, espacialidad y materiales tradicionales, buscando la calidad en la arquitectura.

Las tipologías también buscan valorizar al patrimonio arquitectónico industrial del entorno para integrarlo a soluciones arquitectónicas basadas en esta tipología, y que por sus características puede albergar diversos usos, incluidos los industriales, comerciales, educativos y de ocio. También se hará énfasis en las tipologías arquitectónicas para emplear en las laderas no visibles desde la ciudad.




Simbología
Máxima Protección
Amortiguamiento
Expansión
Cinturón Verde

TÍTULO II



TÍTULO II

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

El paisaje que rodea la ciudad de Antigua Guatemala comprende una sucesión escenográfica de elementos, algunos naturales, como los volcanes, los cerros con sus áreas boscosas y otros que forman parte de lo rural y agrario. Este entorno ha sido transformado en las últimas décadas pues muchos terrenos dedicados al cultivo de café de sombra, con bosques artificiales de gravilea, se han transformado y reducido o se han convertido en área urbanizada.

Por esto se plantea la conformación de sectores dentro de las áreas de expansión que puedan restaurar esa escenografía de los elementos naturales mediante ejes verdes paralelos intercalados en la continuidad urbana. Estos sectores pueden ser Alamedas con macizos de arboledas que se dominan desde el casco, parques que pueden formar el remate en la perspectiva de las calles antigüeñas y cauces de los ríos recuperados

Al incorporar estos elementos la transición de las calles antigüeñas hacia su entorno se maneja en forma espontánea y sin cambios bruscos. La ciudad es abierta, continua, compacta y eficiente espacialmente en su territorio, permitiendo superficies suaves y permeables para captación de agua.

Una vez definida la continuidad espacial de la ciudad, con una tipología de traza continua dentro del paisaje circundante, se propone una arquitectura que conserve la imagen urbana y genere las perspectivas de sus calles, con la alineación de sus edificaciones, sus proporciones y características.

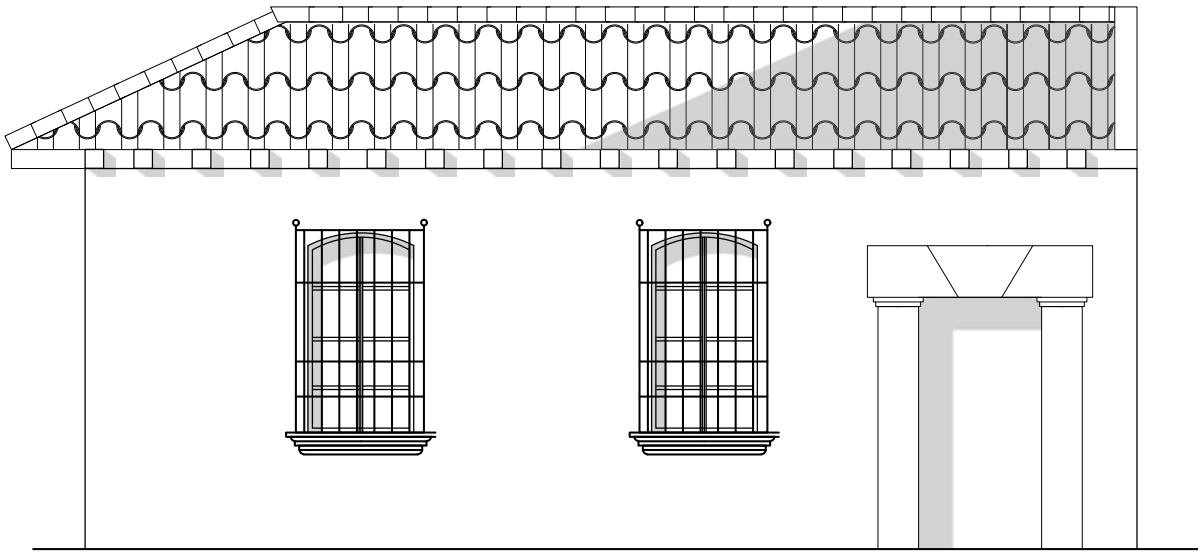
Las tipologías descritas a continuación se proponen para su aplicación en las tres franjas desde la primera, delimitada por el perímetro urbano colonial, su área de influencia y las islas de conservación con una tipología basada en la arquitectura tradicional y con el límite de altura actual; la segunda, inmediata al perímetro mencionado, con la posibilidad de construir dos niveles francos con alturas basadas en ejemplos históricos y la tercera, más lejana, con la posibilidad, sin excluir la arquitectura tradicional, de edificar con un estilo que abstraiga y sintetice la arquitectura antigüeña y se usen conceptos y volumetrías del patrimonio arquitectónico agroindustrial.



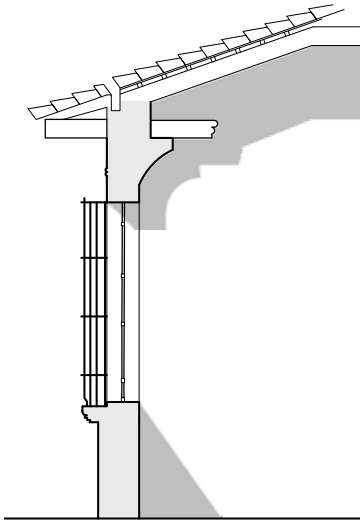
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 1: ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

La arquitectura tradicional está bastante documentada y aunque existen edificaciones de los siglos XVII y XVIII de dos plantas, se eligió conservar el perfil e imagen de la ciudad dominada por edificios de una planta. Los originales han servido de base para restauraciones, reintegraciones y reconstrucciones desde el siglo XIX y se ha generado una tipología tradicional que está reglamentada en la Ley Protectora cuyo reglamento seguirá vigente.

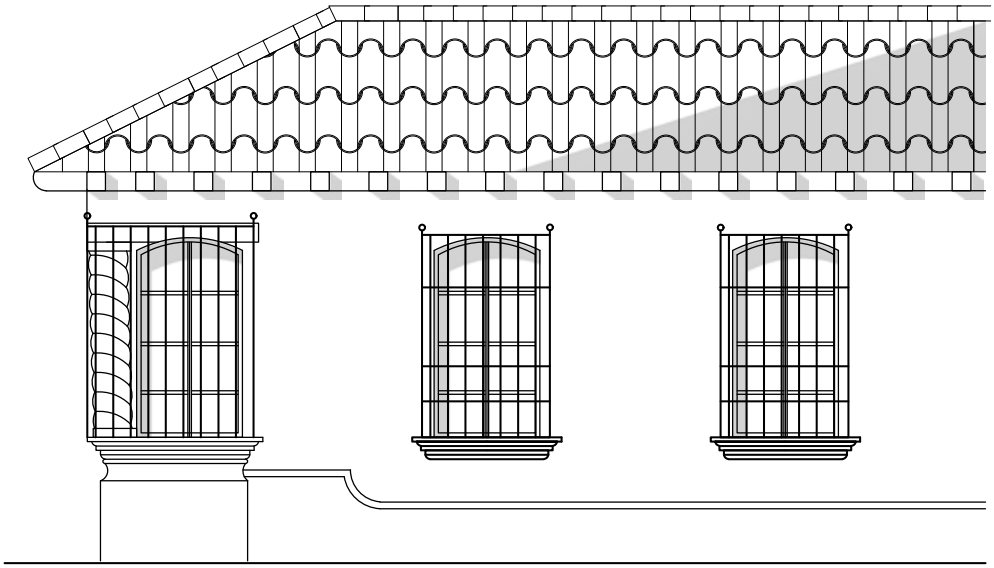
Estructuras Esquina 1 Nivel Escala 1:50



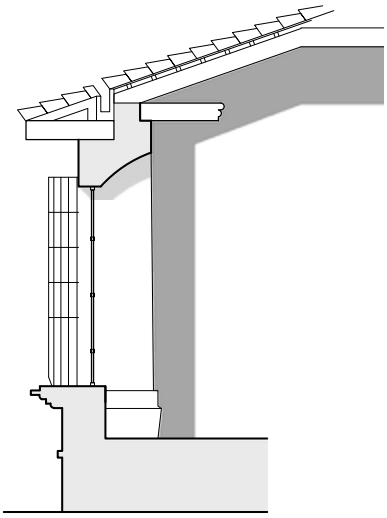
ELEVACIÓN FRONTAL 1 ESC :150



SECCIÓN 1 ESC :150



ELEVACIÓN FRONTAL 2 ESC :150

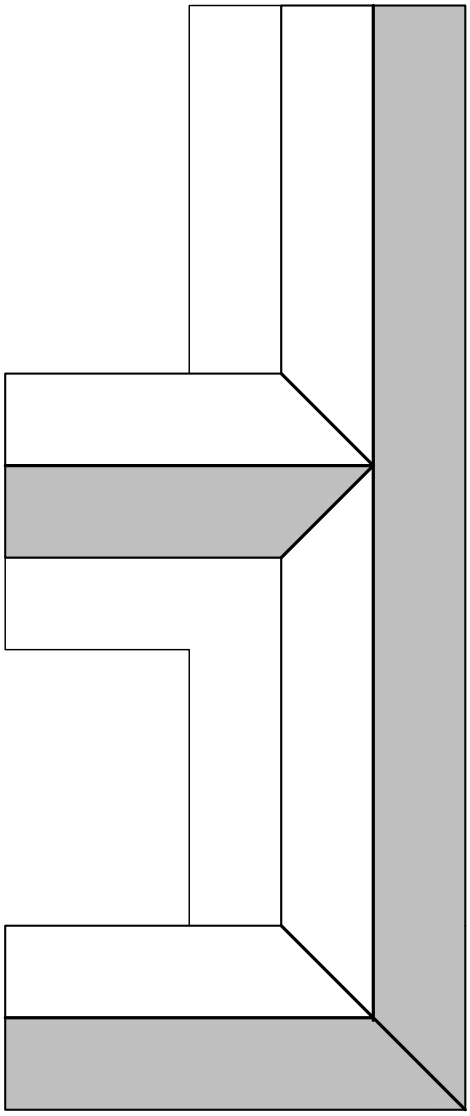


SECCIÓN 2 ESC :150

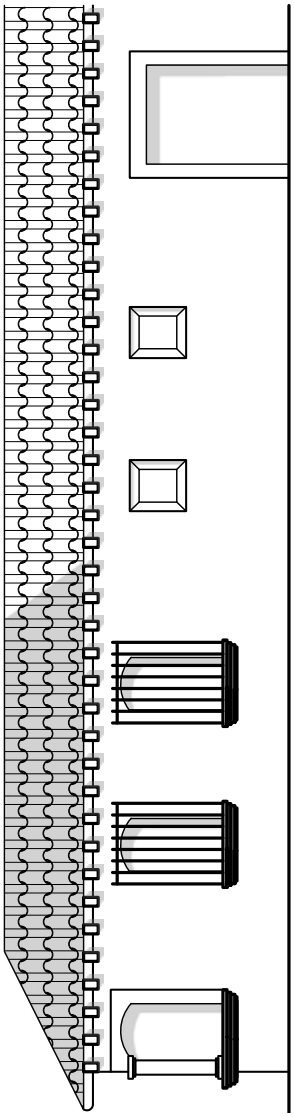
En la sección de Componentes Arquitectónicos, se observa la forma correcta de aplicación de los parámetros, según rangos de altura, para definir la proporción, la altura y los espacios generales en planta, así como el uso del claustro o medio claustro, corredores, crujías y patios de los inmuebles. Para el tipo de predios se recomienda un frente mínimo de predio, establecido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala, para conservar la imagen y proporción del frente de las cuadras, pudiendo varias la longitud mientras se guarden las proporciones.

También se integra lo establecido en el Reglamento de Construcción del CNPAG en cuanto a la existencia limitada del patio frontal o compás y para la construcción en una planta con tejados y pendientes.

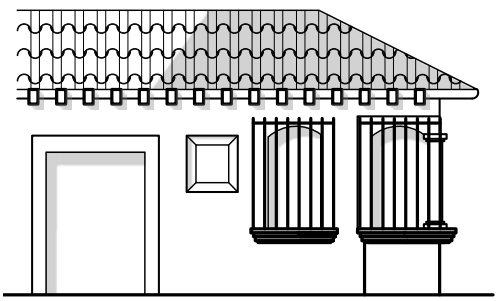
Esquemas Patio Frontal o Compás Escala 1:50



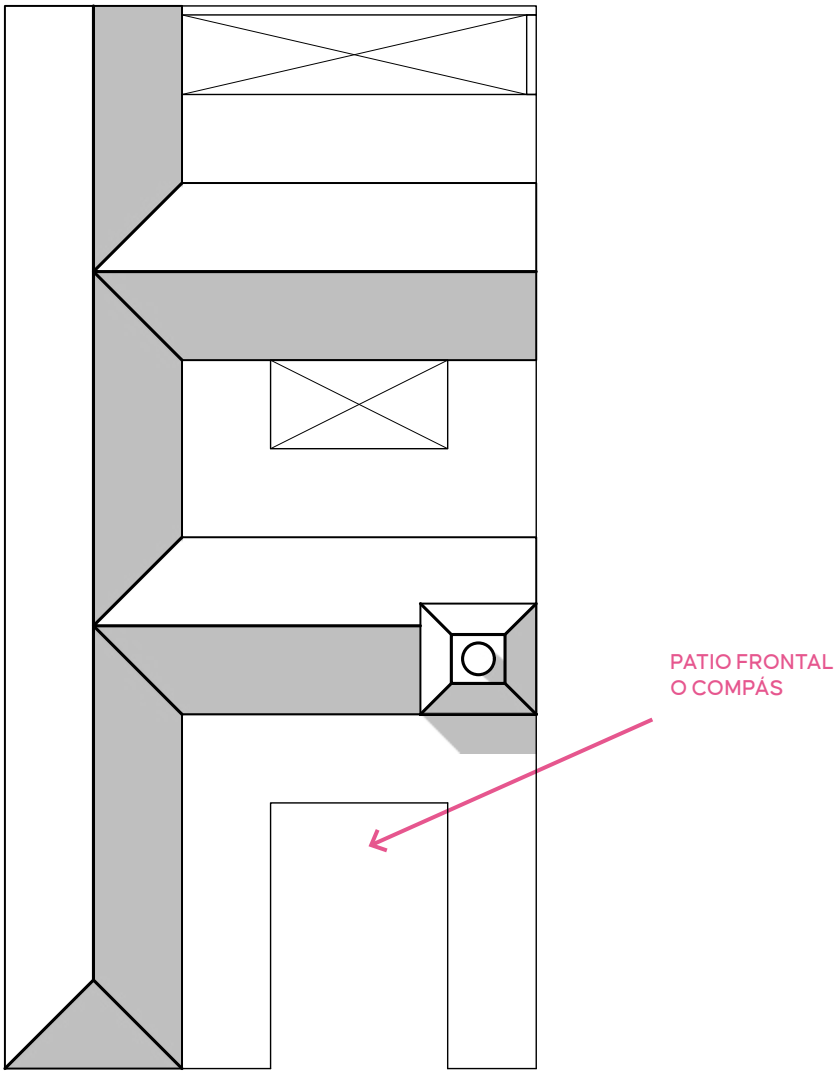
PLANTA DE TECHOS ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ELEVACIÓN LATERAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC :150



ESQUEMA DE TECHOS ESTRUCTURA 2 NIVELES Esc 1:50

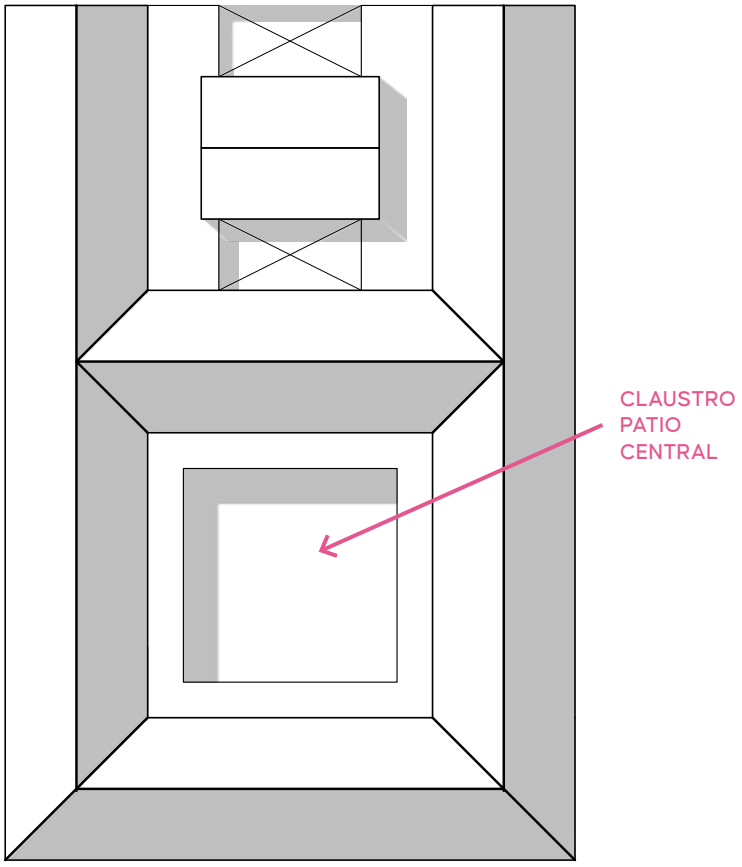


ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 2 NIVELES Esc 1:50

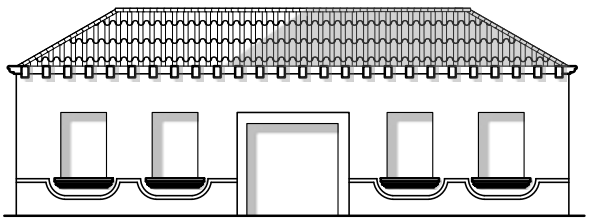
TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 2: ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

En esta área se propone la opción del uso del segundo nivel franco. Su altura, proporciones y composición arquitectónica se basa en ejemplos notables de arquitectura histórica del casco de la ciudad existiendo muchas combinaciones de elementos en fachada, como portadas, balcones, aleros y molduras. El objetivo en el área de amortiguamiento es de integrar una continuidad en la perspectiva de los frentes, pero se recomiendan combinaciones de alturas y de frentes alternando tapiales y patios frontales.

Esquemas Patio Frontal **Escala 1:50**

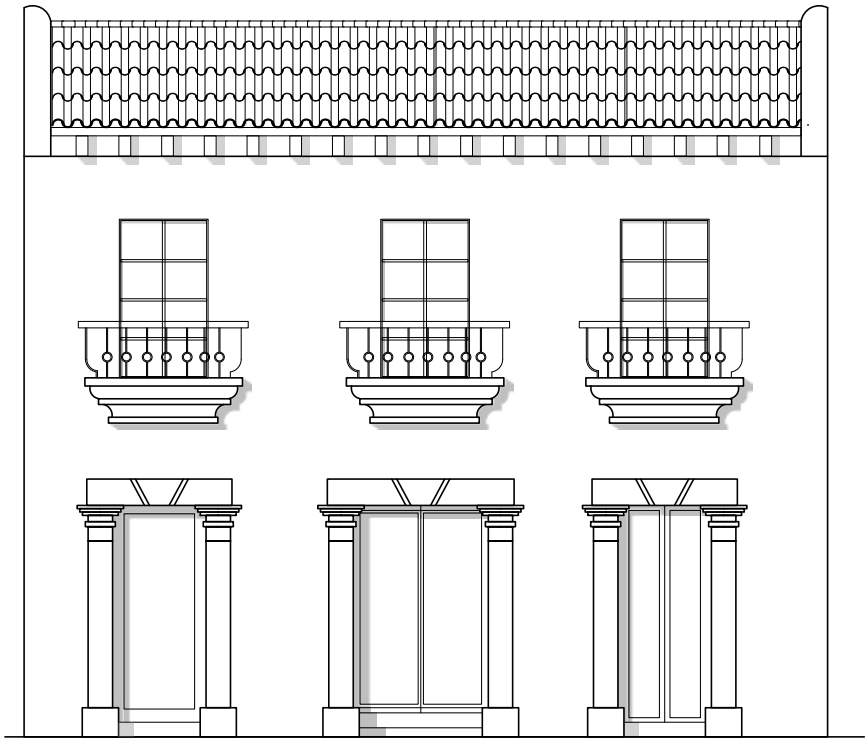


ESQUEMA DE TECHOS ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC 1:50

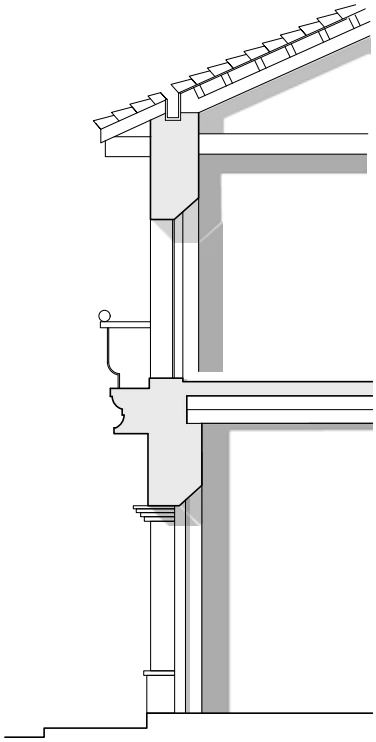


ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 1 NIVEL ESC 1:50

Esquemas 2 Niveles Francos Escala 1:100



ELEVACIÓN FRONTAL ESTRUCTURA 2 NIVELES ESC 1:100



SECCIÓN ESTRUCTURA 2 NIVELES ESC 1:100

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

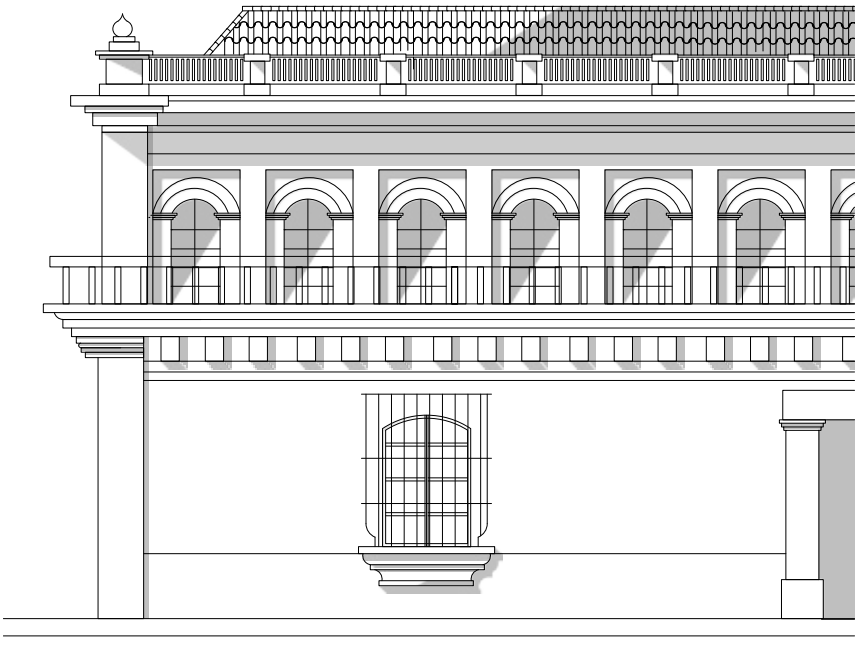
En esta área se incluyen las tipologías anteriores definidas para las áreas de máxima protección y de amortiguamiento, y también se propone la utilización de otras tipologías que, según las condiciones del predio o predios, integrarán conjuntos en bloques, arquitectura contemporánea, valorizando las tipologías del patrimonio agroindustrial y la arquitectura contemporánea que sintetiza y abstrae la arquitectura antigüeña.

Las alturas permitidas en lugares específicos cumpliendo con ciertas características, entre ellas, que no sean visibles desde el casco original de la ciudad, y que su uso del suelo sea mixto (residencial y no residencial) incluyendo equipamientos urbanos para uso administrativo no podrán superar la altura del Colegio de la Compañía de Jesús que es de nueve punto cincuenta metros (9.50m) de alto hasta el alero y la altura del Palacio del Ayuntamiento que es de doce punto cincuenta metros (12.50m).

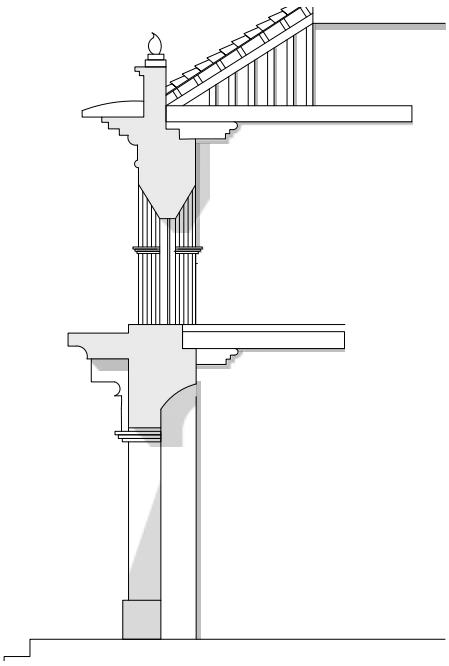
La tipología arquitectónica se basa en los conceptos espaciales utilizados en las construcciones históricas sin imitar detalles o decoración y se da importancia a los contrastes entre masividad y transparencia.

Como resultado se propone una tipología en que se puedan combinar sólidos, portales a nivel de calle y también en el nivel superior suavizando la masa del edificio.

Antiguo Palacio Arzobispal Escala 1:50

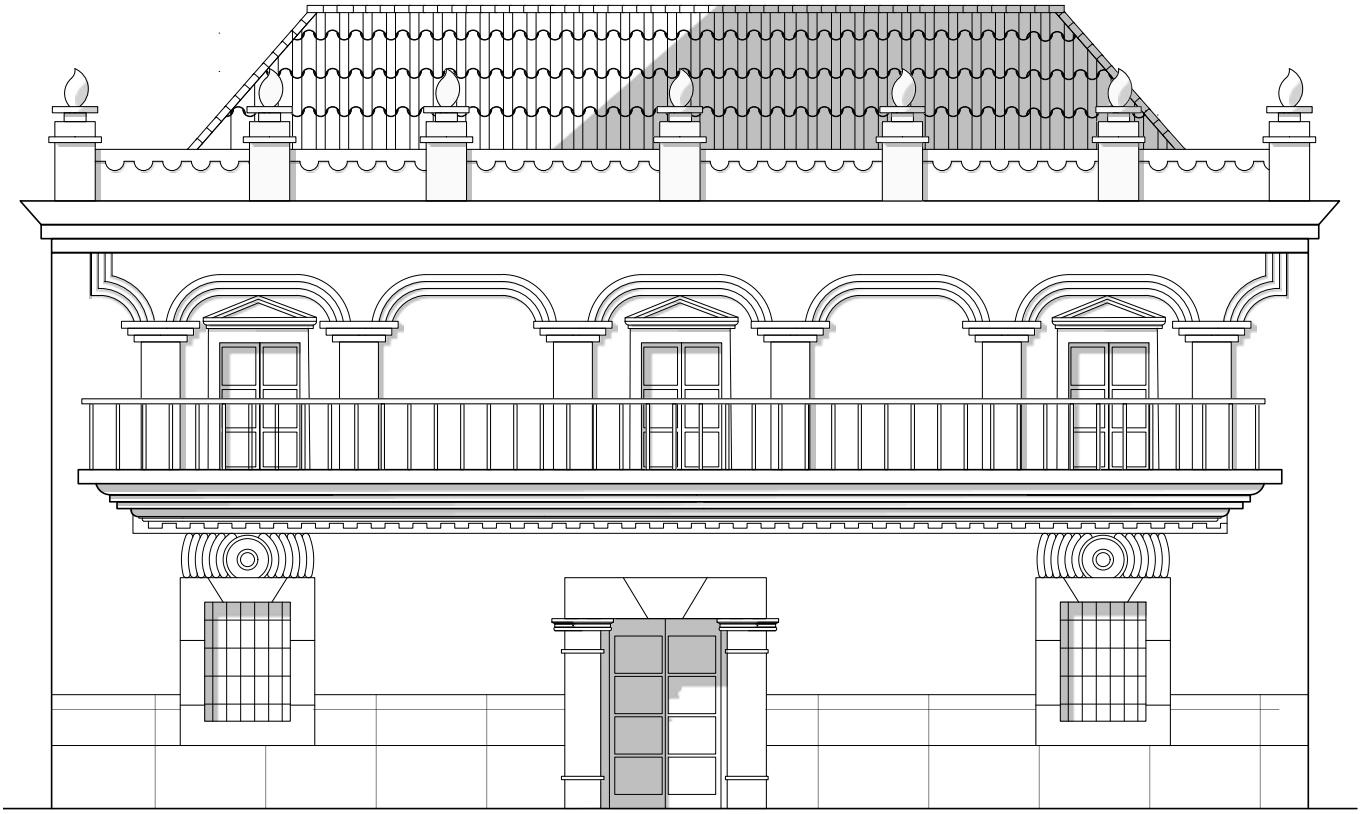


ELEVACIÓN FRONTAL ANTIGUO PALACIO ARZOBISPAL ESC 1:50

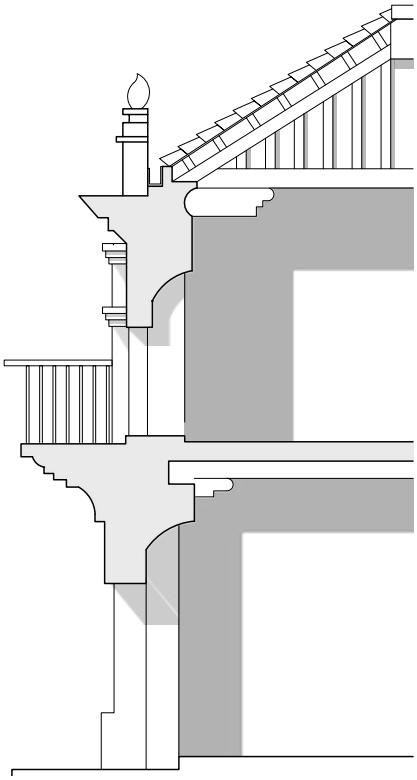


ELEVACIÓN FRONTAL ANTIGUO PALACIO ARZOBISPAL ESC 1:50

Casa Chamorro Escala 1:50

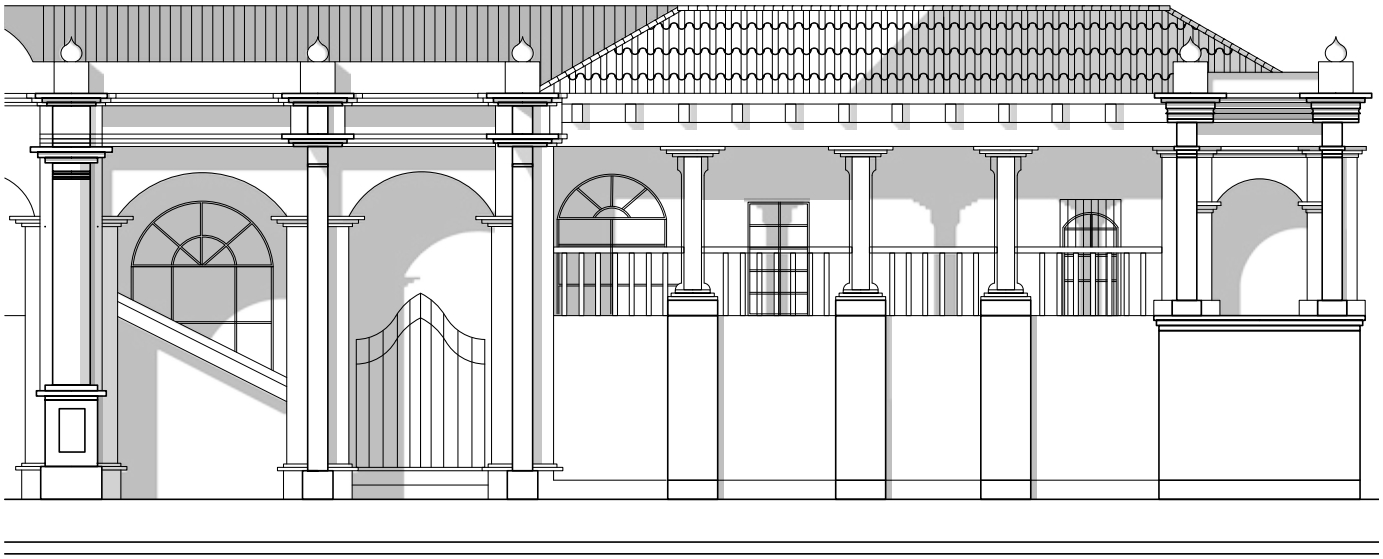


ELEVACIÓN FRONTAL CASA CHAMORRO ESC 1:50

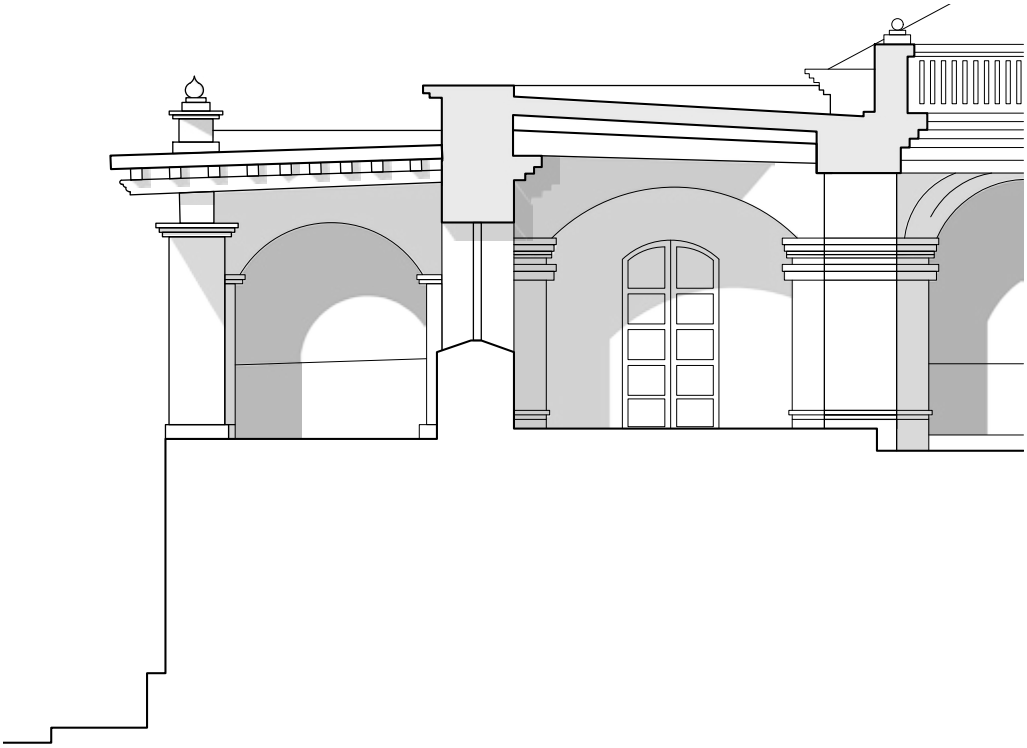


SECCIÓN CASA CHAMORROO ESC 1:50

Palacio Arzobispal del Obispo Francisco Marroquin, San Juan del Obispo Escala 1:200



ELEVACIÓN LATERAL ESC 1:200



SECCIÓN TRANSVERSAL ESC 1:200

PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DEFINICIONES

Se definen los componentes arquitectónicos que como mínimo deberán incluirse en las edificaciones con la finalidad de mantener las características de la arquitectura colonial antigüeña, dentro del Perímetro Urbano Colonial según la Ley Protectora de La Antigua Guatemala.

Barandales. La altura de los barandales de una edificación será como mínimo de cero punto noventa metros (0.90m).

Bóvedas, cúpulas, arcos en vanos y zaguanes. No se permite la construcción de ningún tipo de bóvedas, cúpulas, arcos en vanos y zaguanes, arcadas en corredores y otros elementos similares que menoscaben la autenticidad del conjunto monumental de la Antigua Guatemala.

Búcaros y fuentes. Se permite la integración de búcaros y fuentes en las áreas libres, de formas simples a fin de que no compitan o imiten los elementos originales.

Chimeneas. El uso de chimeneas constituidas por planos inclinados que rematan en linternilla será autorizado únicamente para el área de cocina. Se permiten chimeneas con funciones de calefacción, los remates de los ductos de las chimeneas serán en forma de paralelepípedo rectangular, lisos, cuya altura no sobrepase la altura de cumbrera, y que se distingan de las edificaciones antiguas. No se permite la instalación de chimeneas y extractores industriales que sean visibles desde el exterior o colindancias del inmueble, tanto en edificaciones nuevas como en antiguas.

Columnas o pilares de patios y corredores. Las bases de las columnas o pilares de patios y corredores deben ser un paralelepípedo rectangular con proporción vertical, uno (1) de base por dos (2) de alto-ancho, carente de decoración y no permitiéndose los acabados martelinados o imitación de piedra. Los pilares deberán ser de madera y de sección circular o cuadrada, sin decoración, guardando uniformidad en su relación alto-ancho. La parte superior de las columnas deberán ser rematadas con las respectivas zapatas.

Cubiertas. La inclinación de las cubiertas finales deberá ser menor del cuarenta y cinco por ciento (45%) y mayor del treinta y cinco por ciento (35%) de pendiente. Las crujías paralelas a la calle, o interiores que no concluyen en la colindancia deben tener techos a dos aguas con remate de culata. Aquellos que terminen en colindancia deben tener muros rompe fuegos con remate de albardón. Sobre el albardón no se permite agregar ningún elemento y deberá aplicarse acabado final de repello y alisado, en mojinetes y muros exteriores en colindancia. El techo debe ser artesonado de madera, la cubierta final será de teja de barro cocido.

Se permite el uso de losas de concreto, block de vidrio, domos, paneles solares u otros elementos cuando estos no rompen con la fisonomía tradicional de la fachada.

Muros perimetrales. Los muros perimetrales tendrán un acabado final de repello, blanqueado, alisado y rematados con albardón de uno (1) o dos (2) vertientes, según su ubicación. La altura de estos muros no debe exceder de los cuatro metros (4.0m).

Patios. Se autoriza la construcción de patios descubiertos, donde los lados no podrán ser menores a dos punto cincuenta metros (2.50m).

Portones. Los vanos para portones serán rectangulares en proporción vertical con medidas máximas de dos punto cincuenta metros (2.50m) de ancho por dos punto setenta metros (2.70m) de alto.

Redes de instalaciones. Todas las redes de instalación deberán colocarse al interior de las edificaciones, por ningún motivo se colocarán al frente de las fachadas. Los canales y bajadas no podrán estar expuestas hacia la calle.

Vanos en las fachadas. La disposición de los vanos y formas de las fachadas seguirá trazados verticales, los macizos deberán predominar dentro del diseño de la fachada, la proporción de los macizos en las fachadas predominarán sobre los vanos de puertas, portones y ventanas.

Los vanos tendrán proporciones con predominio vertical sobre el horizontal, autorizando también los vanos con proporciones cuadradas, en la esquina la distancia mínima de la esquina hacia la ventana deberá ser del mismo ancho del vano de la ventana.

La proporción de los vanos para ventanas será de uno a uno punto cinco (1:1.5) en proporción vertical. Los sillares deberán ser ubicados a una altura mínima de un (1) metro arriba del nivel de piso exterior sobre la banqueta.

Los materiales para emplear en las ventanas deben ser: madera en marcos y hojas, vidrio u otro material transparente, exceptuándose vidrios de color, estampados, polarizados o reflectivos. Los marcos de ventaneria no deberán instalarse al rostro exterior del muro. Los acabados de las repisas en los sillares serán blanqueados, no se permiten martelinados. Para las rejas de balcones se empleará hierro pintado de color negro y acabado mate.

Vanos de puertas y ventanas. No se permiten vanos de puertas y ventanas en esquina, ni la generación de ochavos, además de los remates, como pretiles, pináculos o volutas y columnas. No se permite la construcción de repisas en la parte inferior del vano de la ventana que sobre pase el veinticinco por ciento (25%) del ancho de la acera. No se permite la construcción de sobre repisas y marquesinas en la parte superior del vano de la ventana.

Visibilidad al exterior. No se permitirá la colocación de alambre espigado, enrollado o tensado, depósitos de agua elevado, y en ningún caso se permitirá la colocación de antenas de cualquier tipo, estructuras metálicas, pérgolas, paneles solares, depósitos elevados de gas propano y otros elementos similares que dañen, alteren o deterioren la fisonomía urbana tradicional del municipio.

Voladizos. Se autoriza la construcción de voladizos únicamente podrán sobre salir cero punto sesenta metros (0.60m) de la línea de fachada, estos deberán situarse a una altura mínima de dos punto cincuenta metros (2.50m) desde la línea base de la fachada.

Deberán colocar canes, donde la separación de los mismos debe ser de cero punto sesenta metros (0.60m), sobre estos se colocarán reglillas de madera y baldosa de barro o tabla para cubrir el espacio entre canes; no se permiten los falsos aleros, voladizos de concreto reforzado, cenefas, replicar molduras, cornisas, bocateja, remates y otros elementos similares.

Materiales y acabados en las fachadas

- Los acabados en paredes serán repellos, alisados y blanqueados.
- No se permite la combinación de más de dos (2) materiales de repello o recubrimiento.
- No se permite colocar imitación de materiales en las fachadas, deben ser materiales originales.
- Queda prohibido utilizar como acabado final block o ladrillo visto.

Materiales para banquetas. Para la construcción de las banquetas se deberá utilizar piedra de cantera

tallada a una cara, excepto la cinta del borde exterior de la banqueta, que tendrá dos caras talladas.

Paleta vegetal. En plazas, alamedas y áreas verdes dentro del municipio se permiten los siguientes tipos de especies: aguacate, aguacatillo, ahuehuete, amate, anona, araucaria, banano cimarrón, casuarina, cedro de tierra fría, ceiba, ceibillo, cenicero, ciprés, conacaste, coralillo, cushin, encino, esquisúchil de flor grande, esquisúchil de flor pequeña, esquisúchil de flor rizada, flor de mayo (roja, amarillo y blanco), árbol de la flor de mico, granada, guayacán, huele de noche, injerto, izote o flor blanca, jaboncillo, jacaranda, jocote de corono, jocote de Petapa, júpiter (rosado, magenta, lila). Kanak (árbol de las manitas), lima, lima-limón, limón real, llamarada del bosque, madre cacao, magnolia de Guatemala, magnolia de la India, maicena, manzana rosa, manzanilla, manzanote o manzana de ratón, matapalo, matasano, matilisguate de flor rosada, naranja agria, naranja de Rabinal, naranja de Valencia, narciso (rojo, amarillo y blanco), nogal, palmera datilera o palmera canaria, palmera real, palo blanco de flor amarilla, palo jiote, patema, pinabete, pino, piñón, pito, sare, sauce, sauce pimiento (pimiental), señorital de flor blanca, señorital de flor rosada y tempisque.

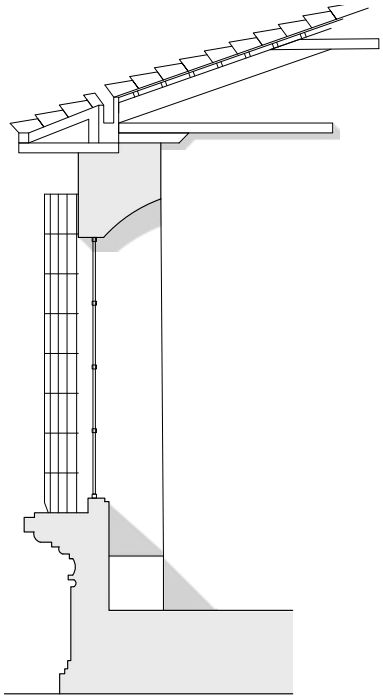


COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS

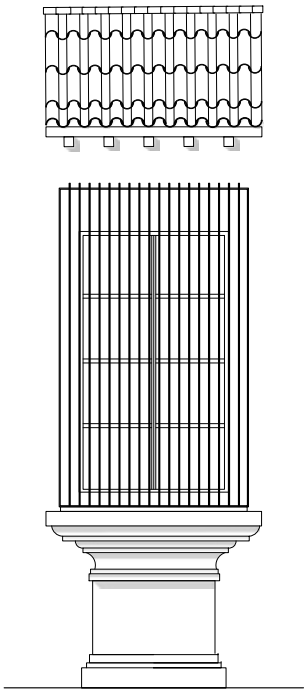
En esta sección se indica la aplicación de los parámetros de altura, pendiente, proporción, fachadas, vanos, macizos, crujías, corredores, y la configuración de la planta en el predio para mantener una imagen urbana tradicional.

Para cada una de las Franjas de clasificación del territorio se indican los parámetros mencionados con sus dimensiones y relaciones que guarden la proporción según los rangos de altura.

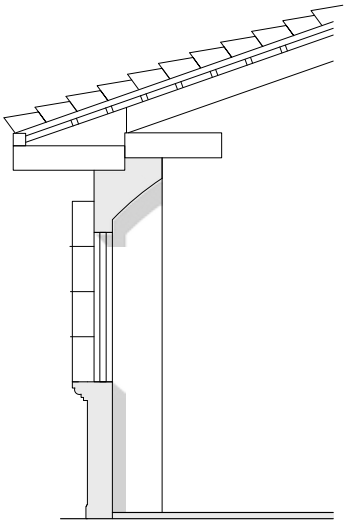
Fachadas y Secciones Estructuras 1 Nivel



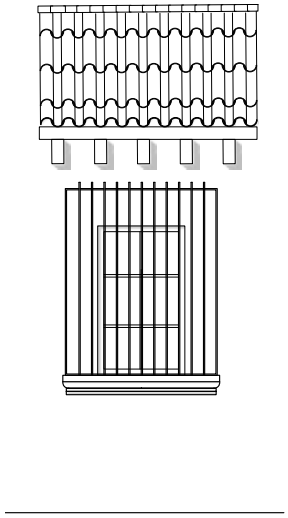
SECCIÓN ESC 1:25



ELEVACIÓN ESC 1:25



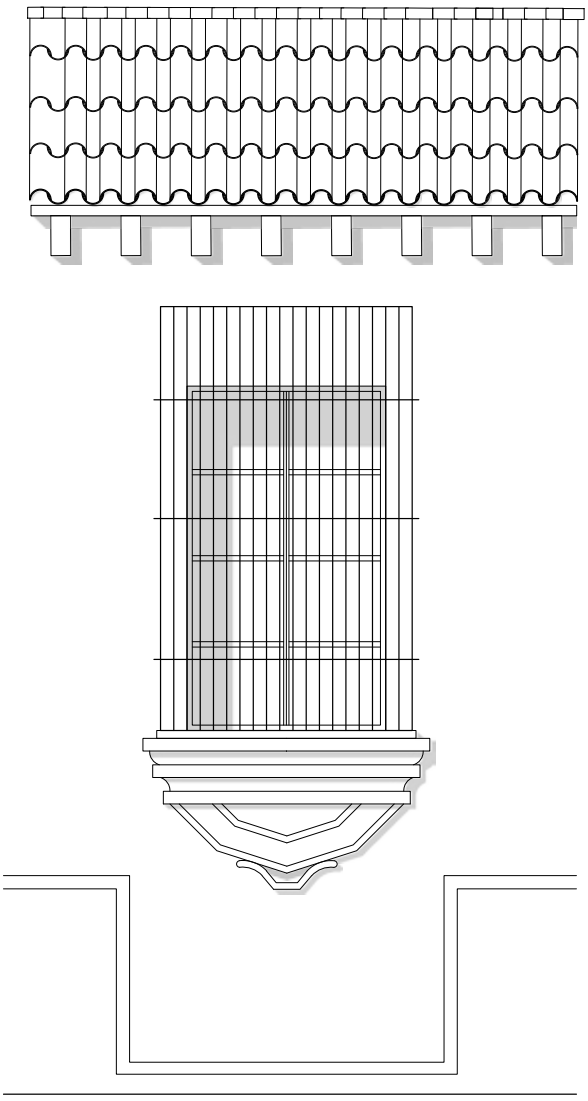
SECCIÓN ESC 1:20



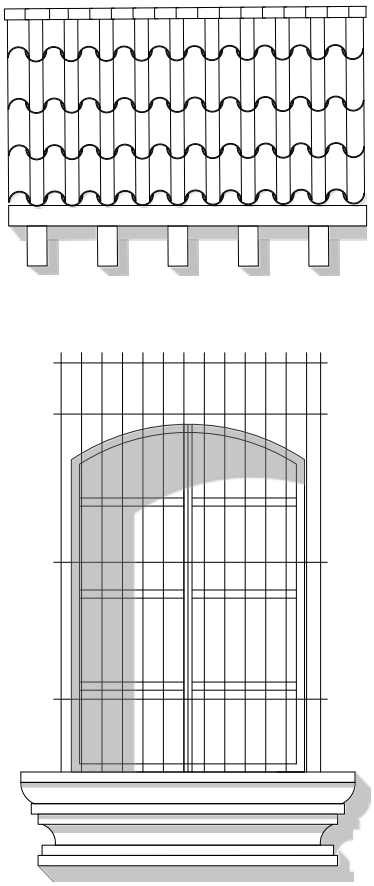
ELEVACIÓN ESC 1:20

FRANJA 1: ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

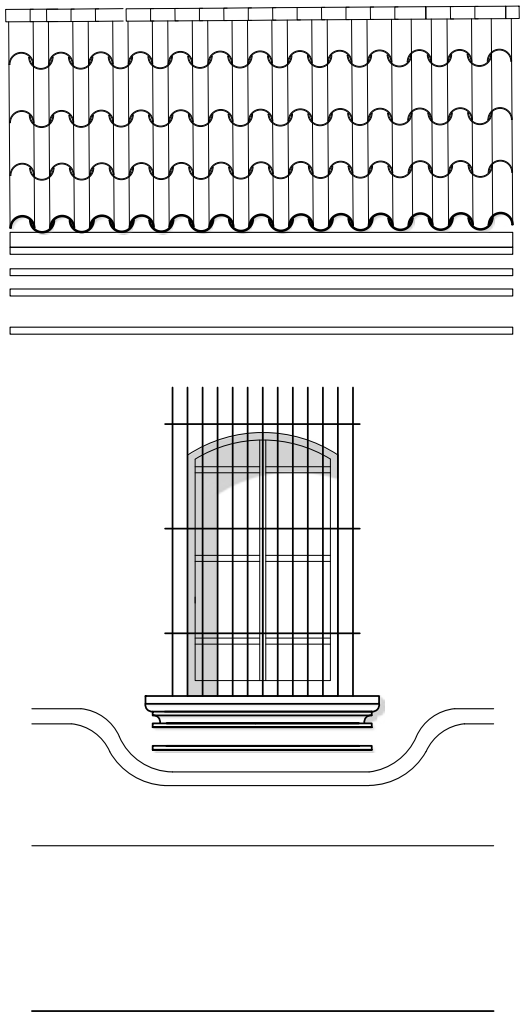
A continuación, se detallan los esquemas que definen la aplicación de los parámetros para estructuras de un (1) nivel. Todas las medidas indicadas están en metros.



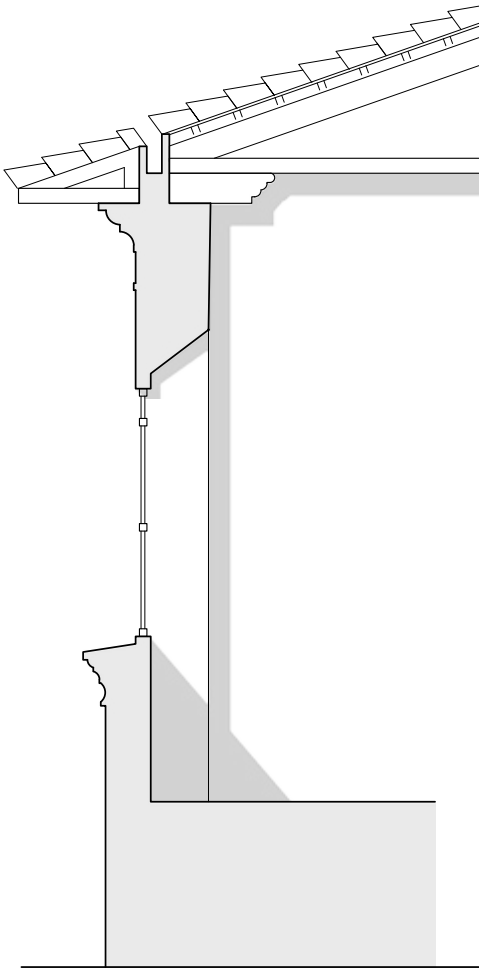
ELEVACIÓN EJEMPLO 1 ESC 1:20



ELEVACIÓN EJEMPLO 2 ESC 1:20



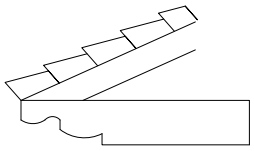
ELEVACIÓN EJEMPLO 3 ESC 1:25



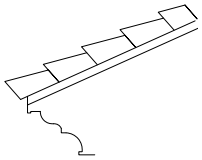
ELEVACIÓN EJEMPLO 3 ESC 1:25

PARÁMETROS DE ALTURA, PENDIENTE DE TECHOS Y PROPORCIÓN

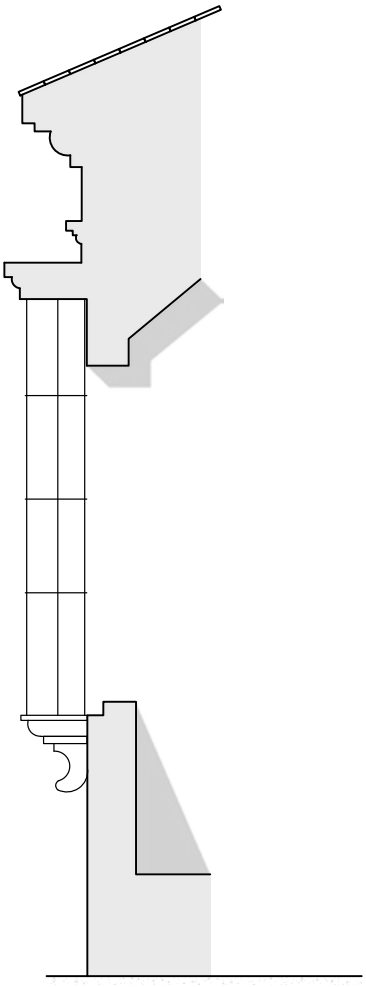
Al aplicar estos parámetros se mantiene la proporción entre el ancho y alto de la estructura, según la altura del edificio y permite definir la pendiente adecuada de los techos. La correcta utilización de estos parámetros permite la conformación de la imagen urbana tradicional.



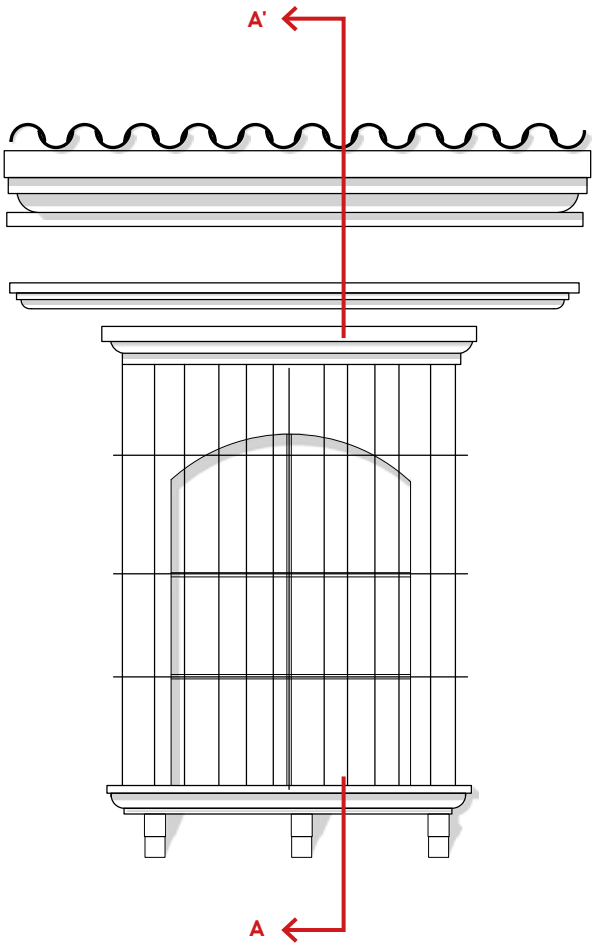
ALERO - 0.65 A 0.90 METROS SIN ESCALA



GOLA - ALTO = ANCHO SIN ESCALA



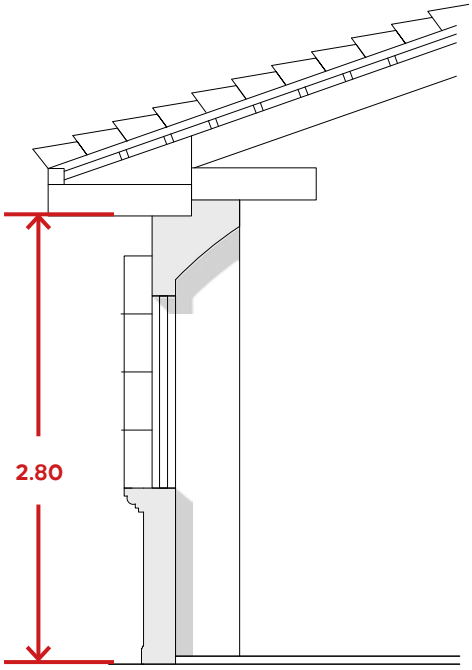
ELEVACIÓN TÍPICA A- A' ESC 1:50



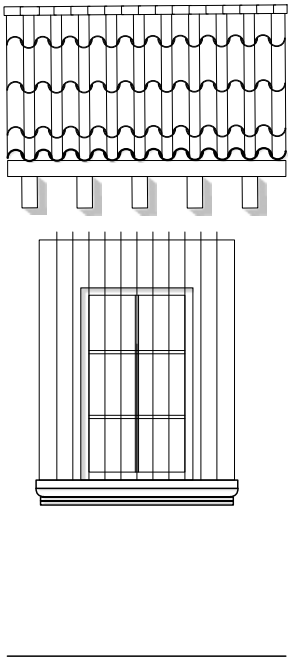
ELEVACIÓN TÍPICA A- A' ESC 1:50

Rango Bajo

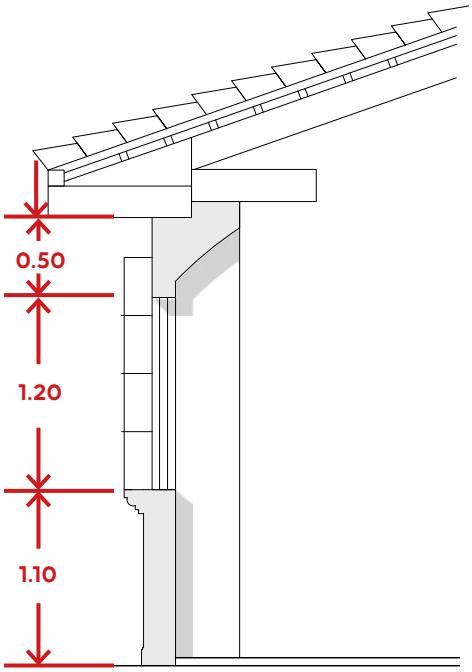
Relacionar las dimensiones de cada elemento detallado por letras para definir la proporción en la fachada y la pendiente de los techos.



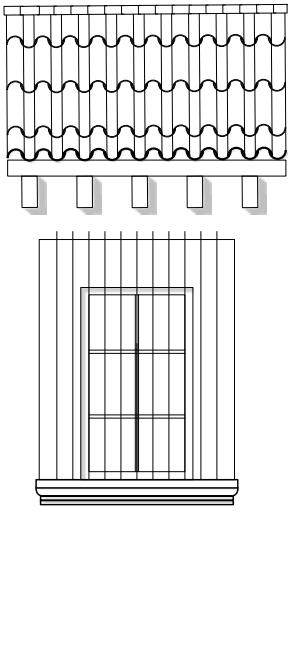
SECCIÓN RANGO BAJO ALTURA ESC 1:20



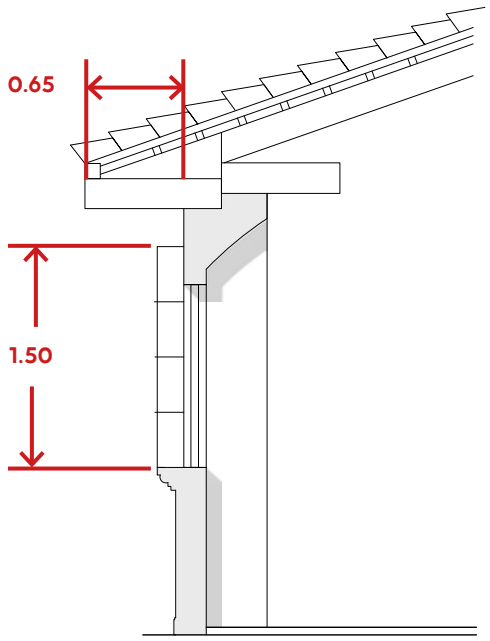
ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:20



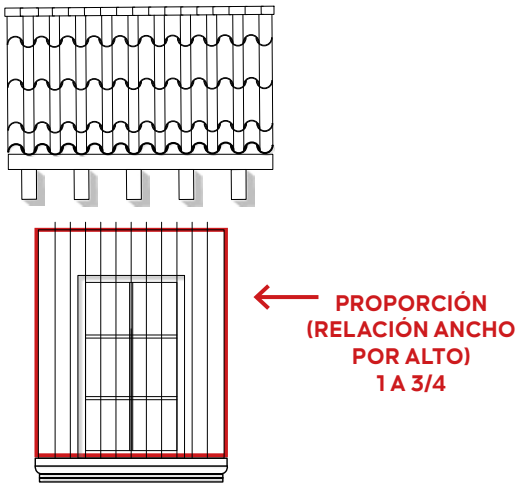
SECCIÓN RANGO BAJO ALTURA POR ELEMENTO ESC 1:20



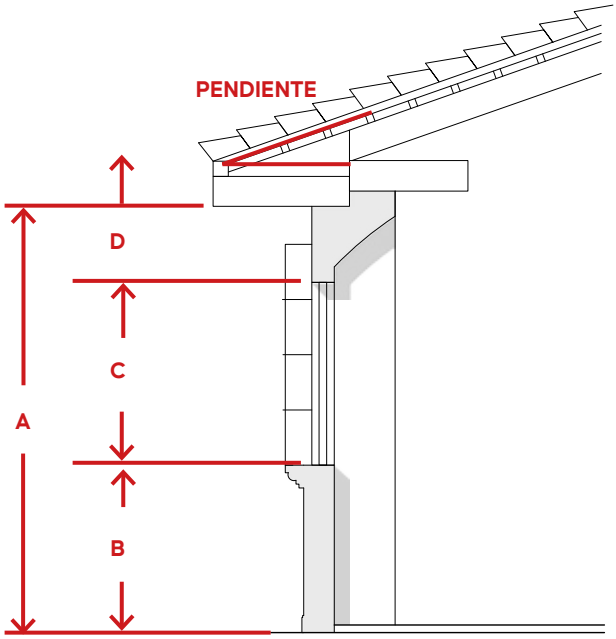
ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:20



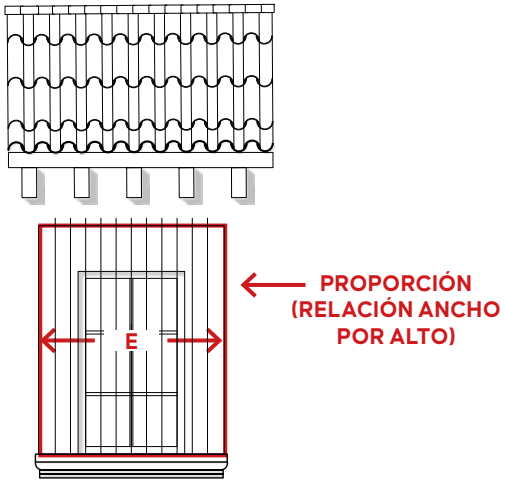
SECCIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:20



ELEVACIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:20



SECCIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:20

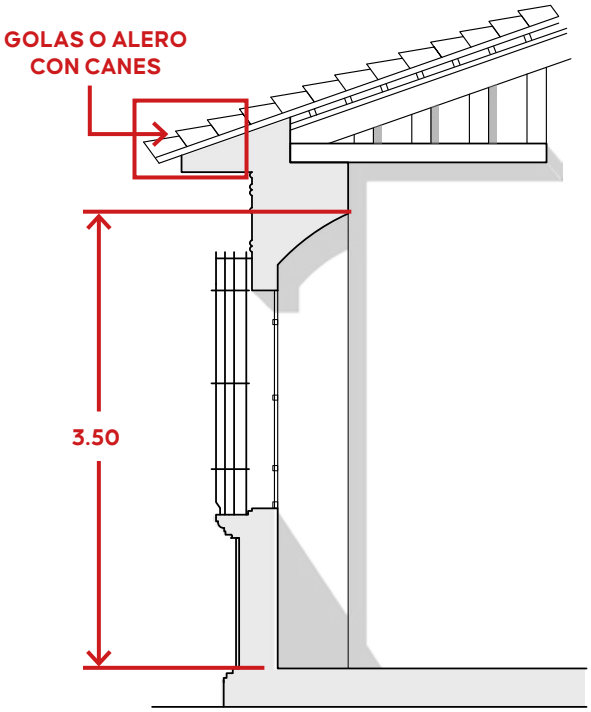


ELEVACIÓN RANGO BAJO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:20

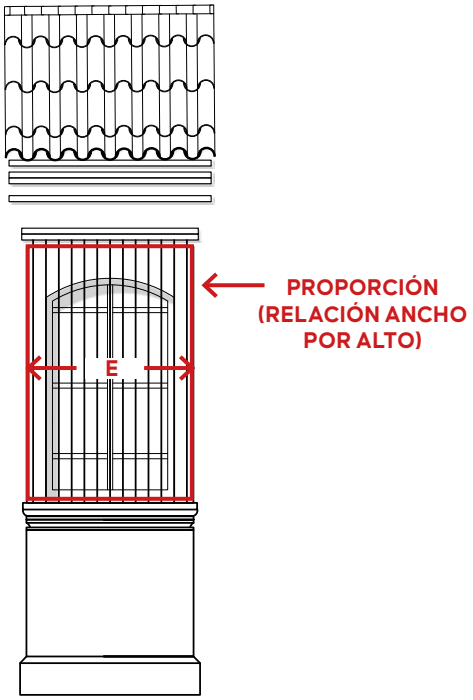
A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
2.60	0.70	0.90	0.40	0.70	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
3.00	1.10	1.10	0.60	0.90		

Dimensiones de tabla en metros.

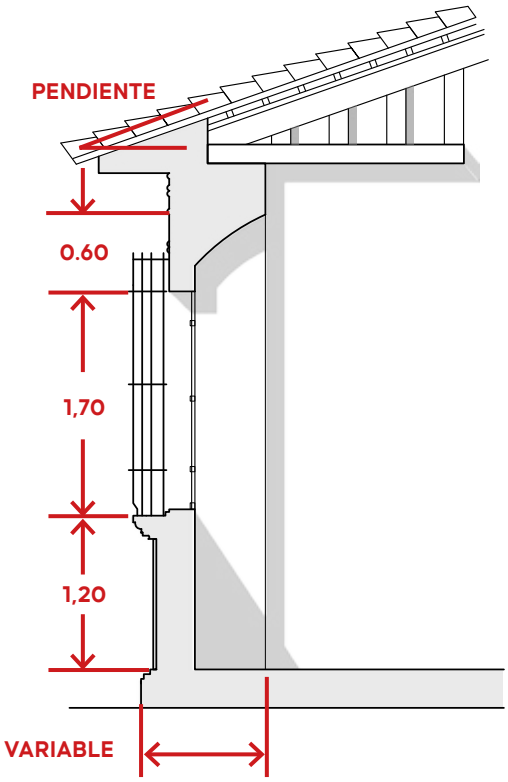
Rango Medio



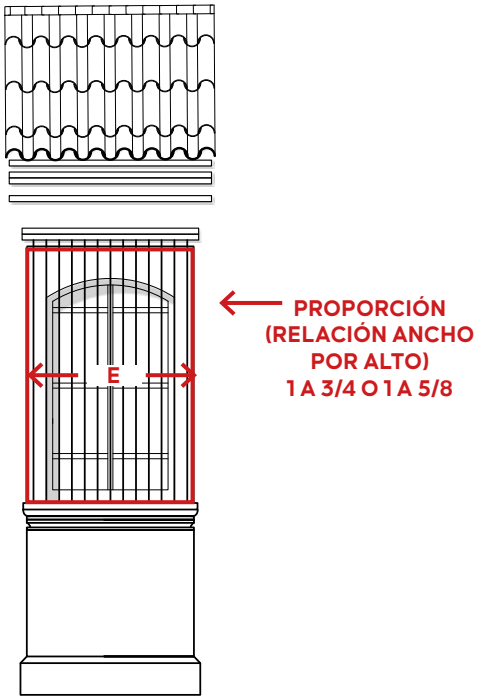
SECCIÓN RANGO MEDIO ESC 1:30



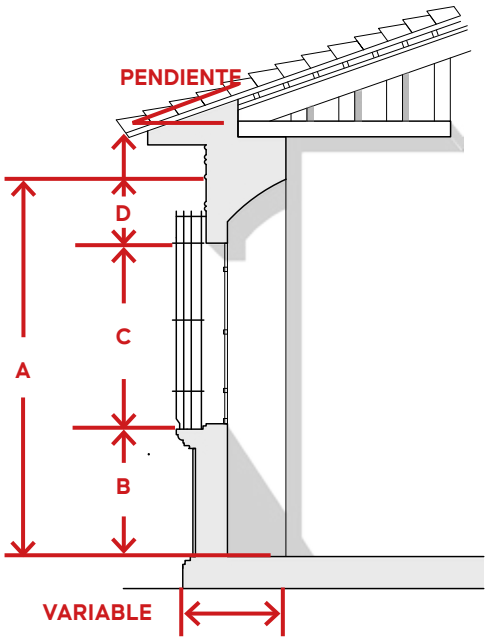
ELEVACIÓN RANGO MEDIO ESC 1:30



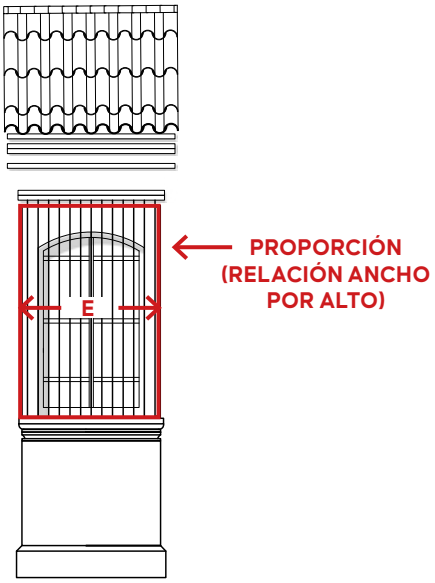
SECCIÓN RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



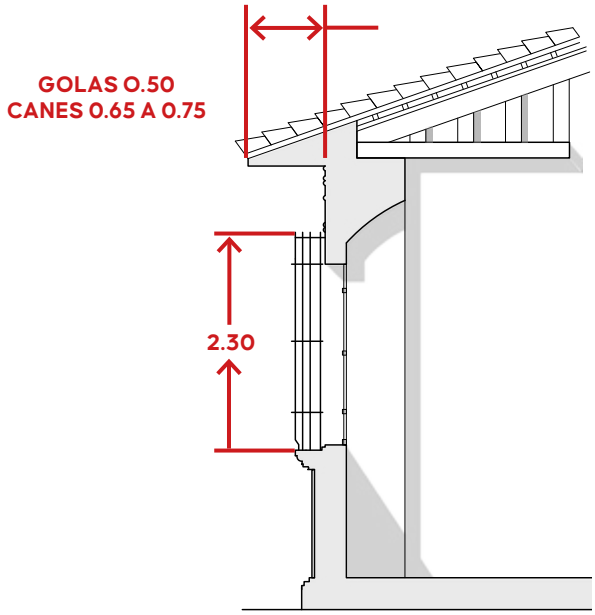
ELEVACIÓN RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



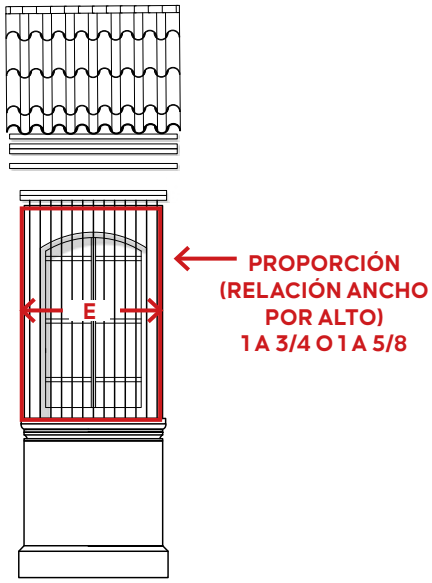
SECCIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN ELEMENTOS ESC 1:30



SECCIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:30

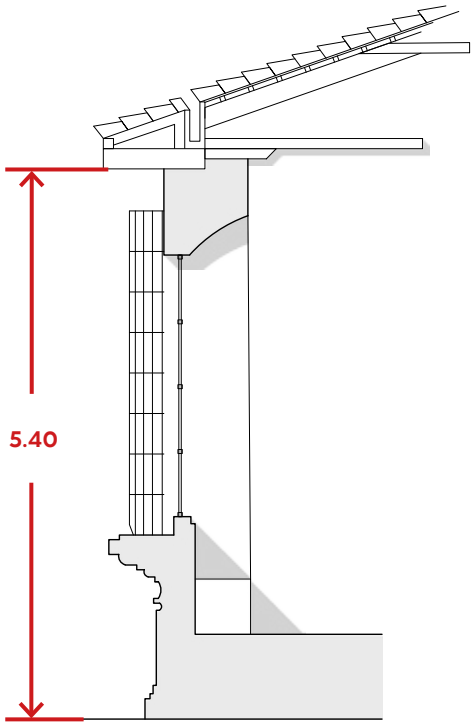


ELEVACIÓN RANGO MEDIO PROPORCIÓN VENTANA ESC 1:30

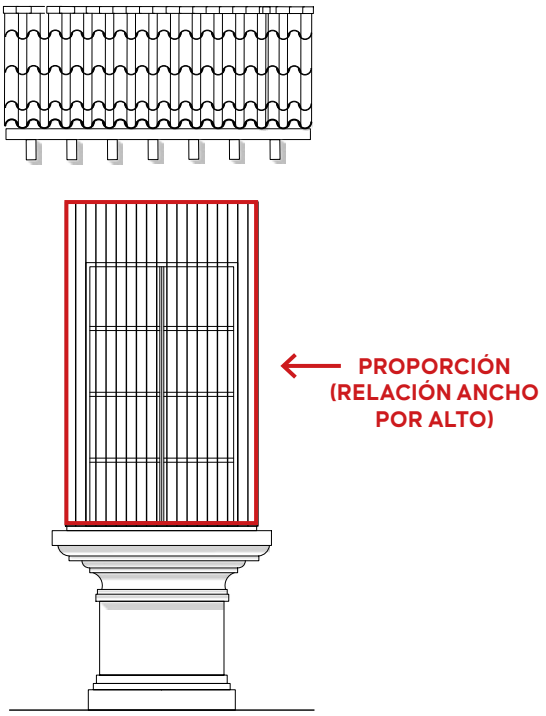
A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
3.40	0.70	1.30	0.70	1.00	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
4.50	1.50	1.80	0.80	1.30		

Dimensiones de tabla en metros.

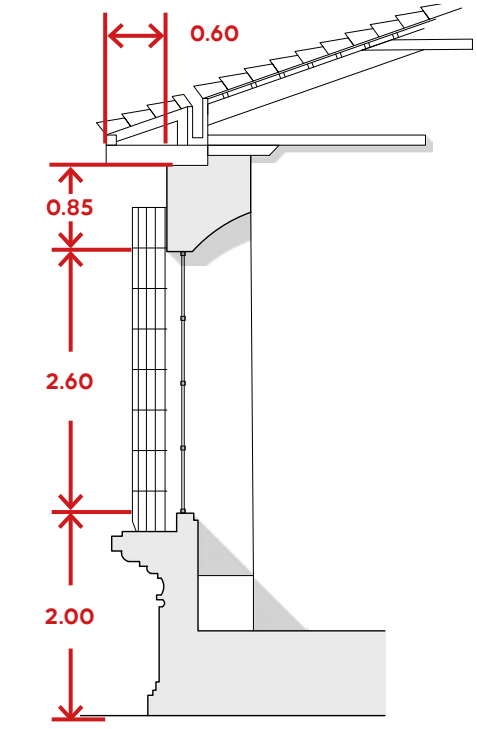
Rango Alto



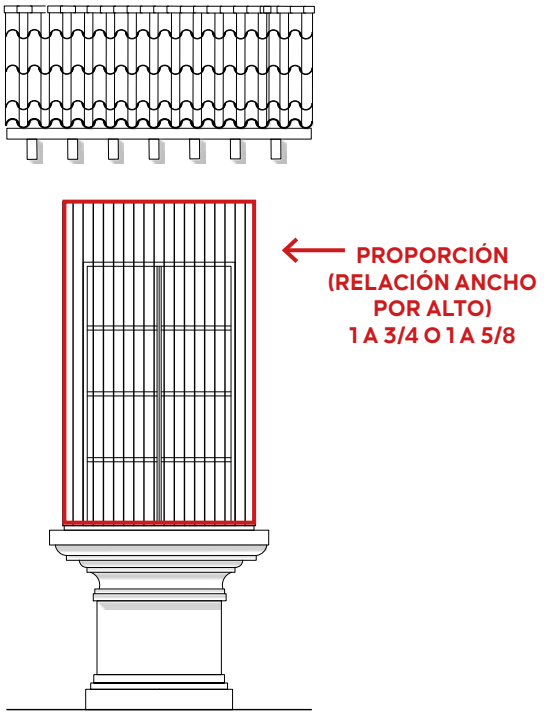
SECCIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



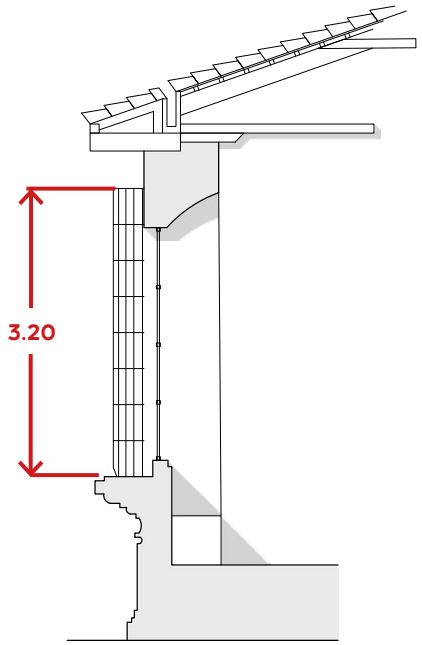
ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



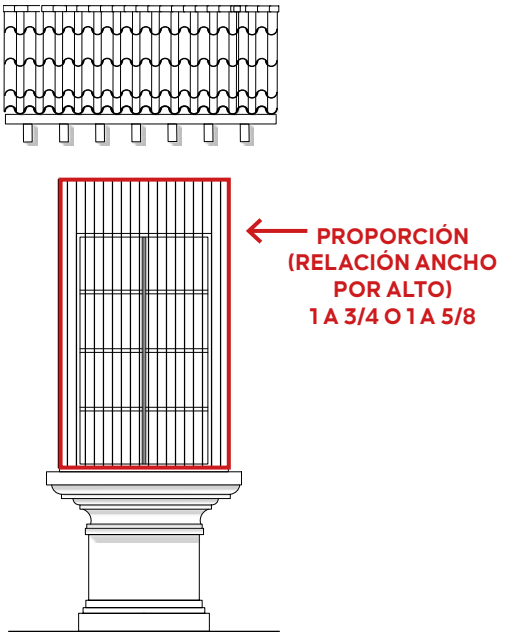
SECCIÓN RANGO ALTO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:30



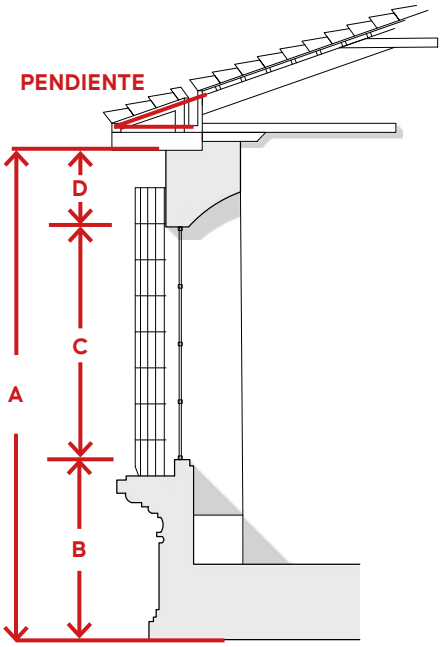
ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:30



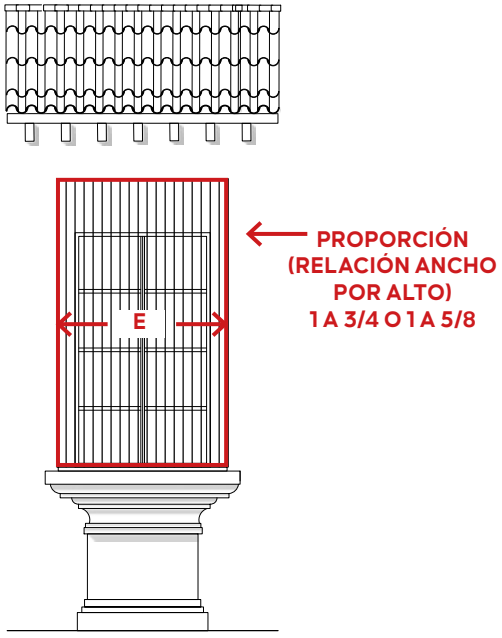
SECCIÓN RANGO ALTO PROPORCION POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO ALTO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30



SECCIÓN RANGO ALTO PROPORCION POR ELEMENTOS ESC 1:30



ELEVACIÓN RANGO ALTO PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:30

A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN	PENDIENTE
Min	Min	Min	Min	Min		
5.00	0.70	1.70	0.90	1.20	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
5.70	2.20	2.70	1.00	1.50		

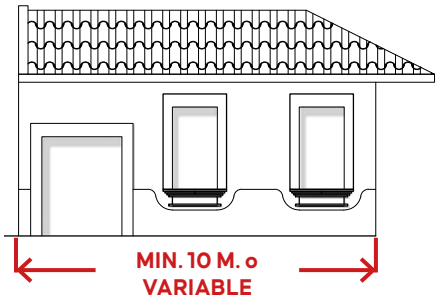
Dimensiones de tabla en metros.

PARÁMETROS DE FACHADAS Y CRUJÍAS

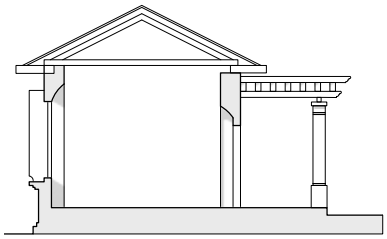
La finalidad de la aplicación de estos parámetros es mantener la proporción de fachada, ritmo entre vanos y macizos, la proporción de la primera crujía y su corredor, manteniendo la imagen urbana tradicional. La longitud de las fachadas es variable, pero se establece una longitud mínima para lograr distancias adecuadas entre vanos y macizos.

Composición de Fachadas Una Planta **Escala 1:75**

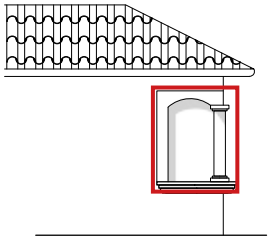
Rango Bajo



ELEVACIÓN RANGO BAJO ESC 1:75



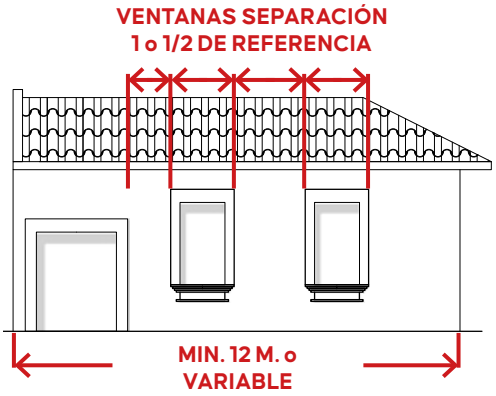
SECCIÓN RANGO BAJO ESC 1:75



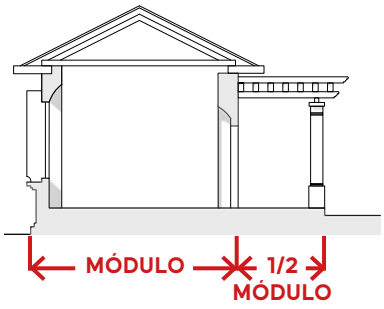
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO MEDIO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

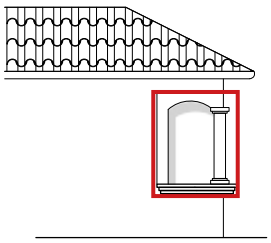
Rango Medio



ELEVACIÓN RANGO MEDIO ESC 1:75



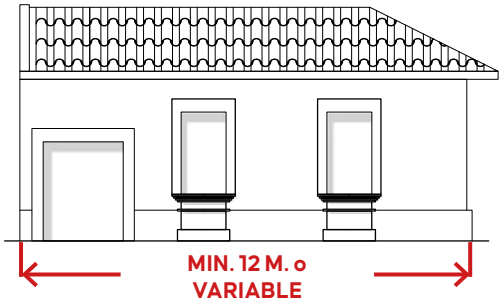
SECCIÓN RANGO MEDIO ESC 1:75



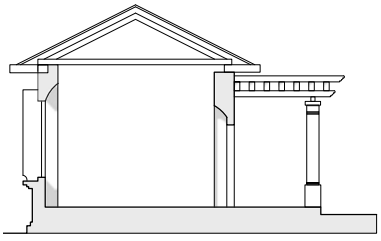
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO MEDIO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

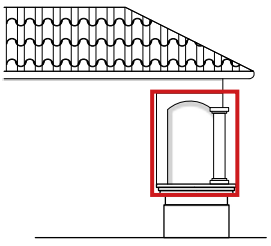
Rango Alto



ELEVACIÓN RANGO ALTO ESC 1:75



SECCIÓN RANGO ALTO ESC 1:75



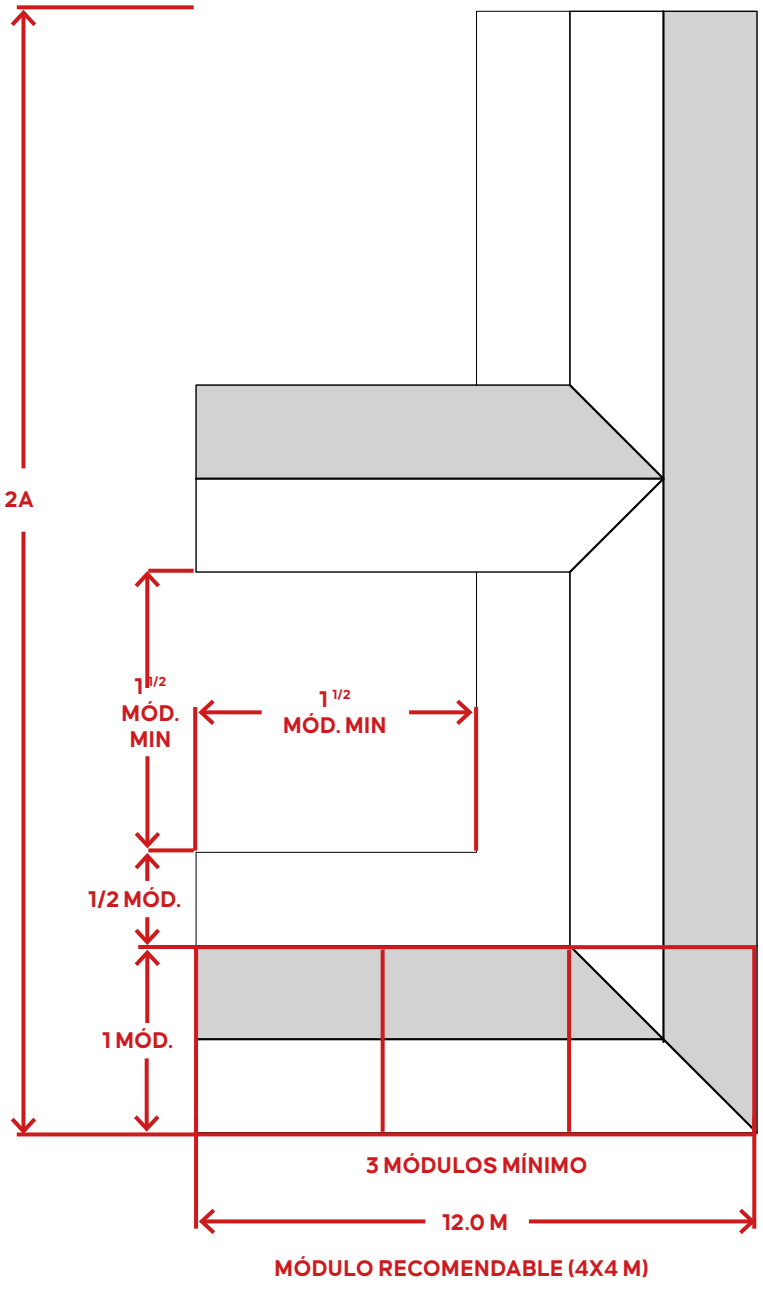
Ventanas de esquina siguen detalles históricos proporción 1 a 7/8

ELEVACIÓN RANGO ALTO VENTANA ESQUINA ESC 1:75

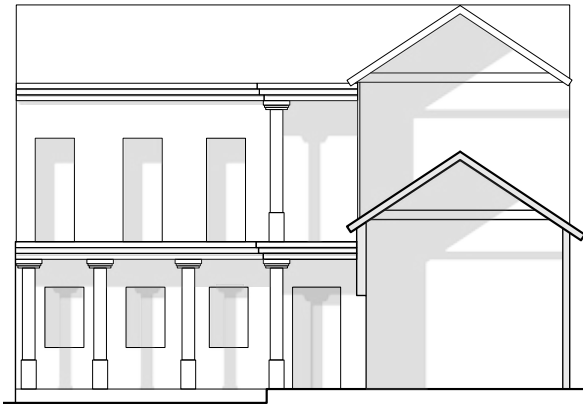
PARÁMETROS DE CONFIGURACIÓN DE LA PLANTA EN EL PREDIO

Mediante la aplicación de estos parámetros se establece una modulación para la planta que conserve la configuración tradicional del claustro. Los predios sugeridos tienen una proporción de uno a dos (1:2) con la longitud de fachada variable y con un mínimo de doce metros (12.0m) divisible en tres (3) módulos.

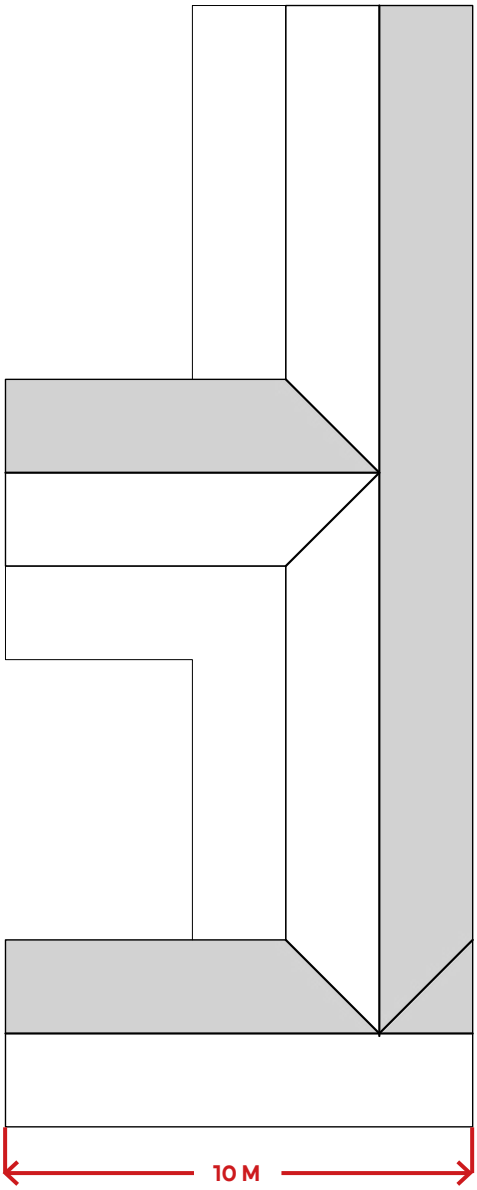
Esta modulación servirá para proporcionar el tamaño del patio. La modulación será válida también para viviendas de dos (2) plantas en las áreas de amortiguamiento y de expansión.



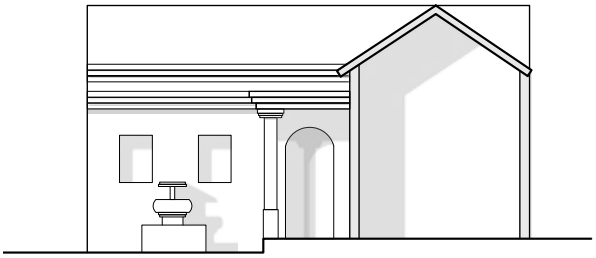
SECCIÓN PLANTA DE PREDIO MÓDULO DE 12 METROS ESC 1:100



SECCIÓN PLANTA DE PREDIO MÓDULO DE 10 METROS ESC 1:100



ELEVACIÓN DOS NIVELES ESC 1:100



ELEVACIÓN 1 NIVEL ESC 1:100

La modulación podrá ser de medio claustro en lotes con las medidas mínimas y en aquellos más anchos podrán diseñarse claustros completos, guardando un mínimo de un (1) módulo para el ancho del patio.

CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA DEL PREDIO EN UNA PLANTA

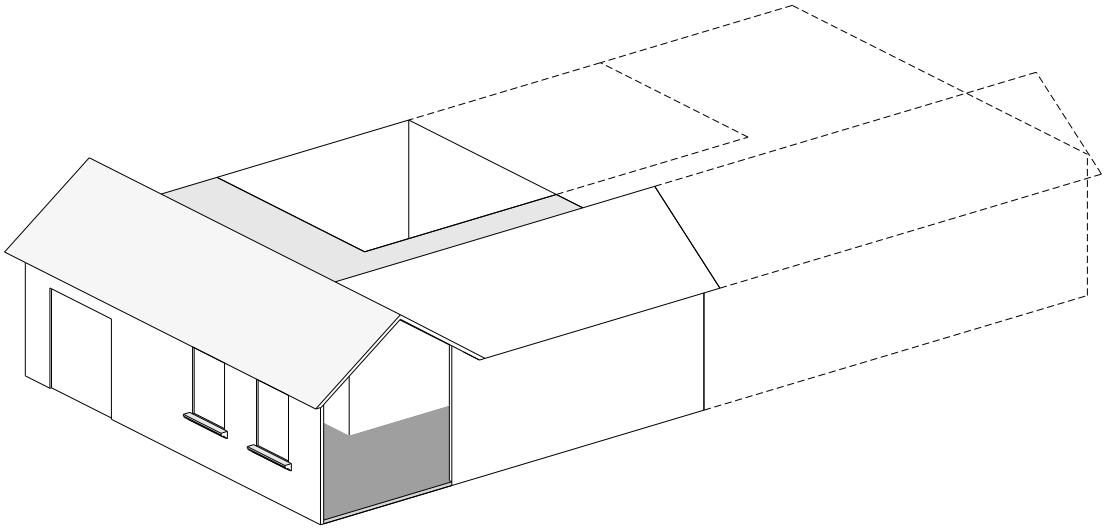
Se establece un frente mínimo según la modulación anterior de la planta, pudiendo ser variables las longitudes de fachada. Para los predios mínimos de doce metros (12.0m) se recomienda el medio claustro en función de mantener la proporción del patio.

No se permite la falsa crujía vacía o de parqueos ni la crujía alta con entrepiso adosada en la espalda de la crujía frontal.

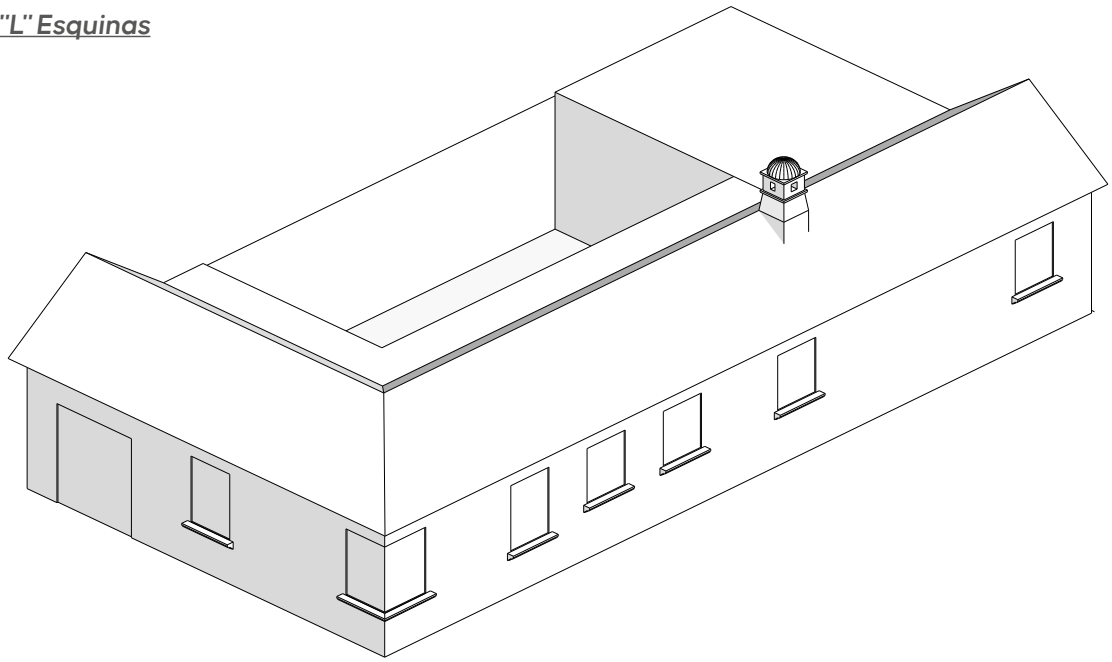
Para los casos de entrepisos en viviendas de una planta de rango medio y alto se realizará un estudio para su aprobación, siempre y cuando estén en crujías posteriores y no afecten la altura establecida para esos rangos.

Configuración del Predio en un Planta L medianeras

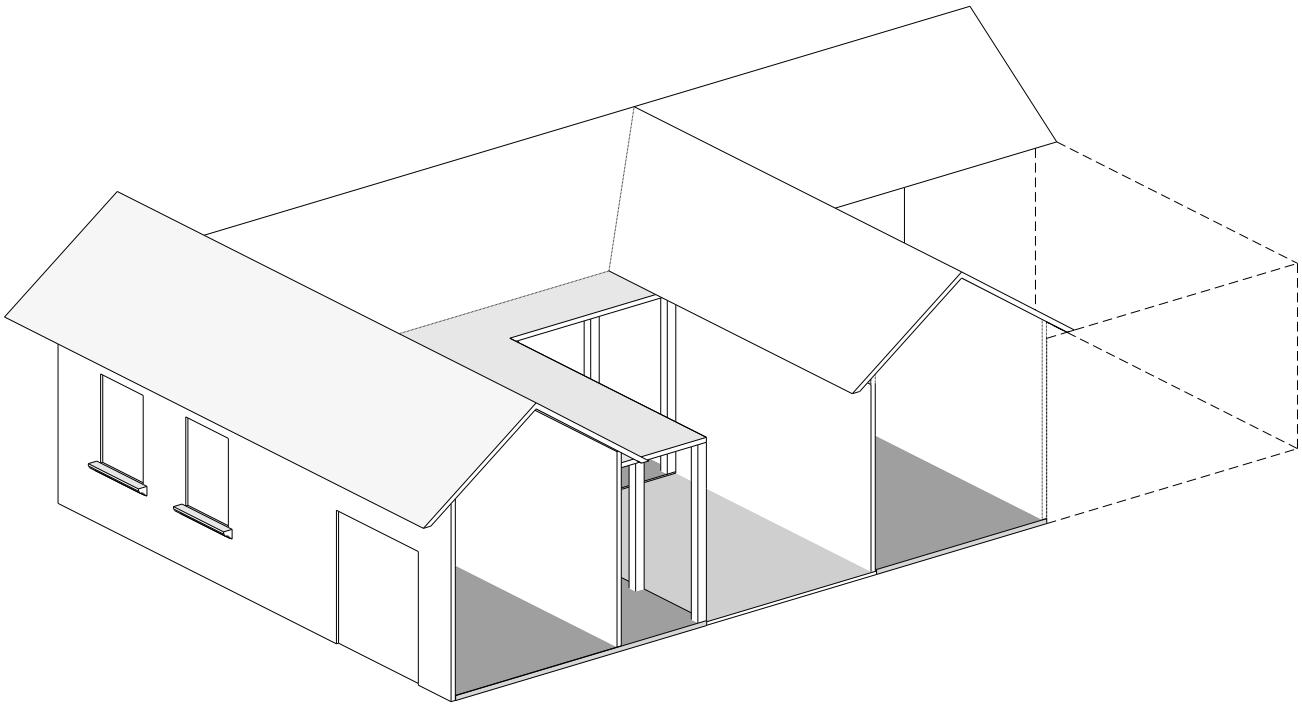
Planta en "L" medianeras

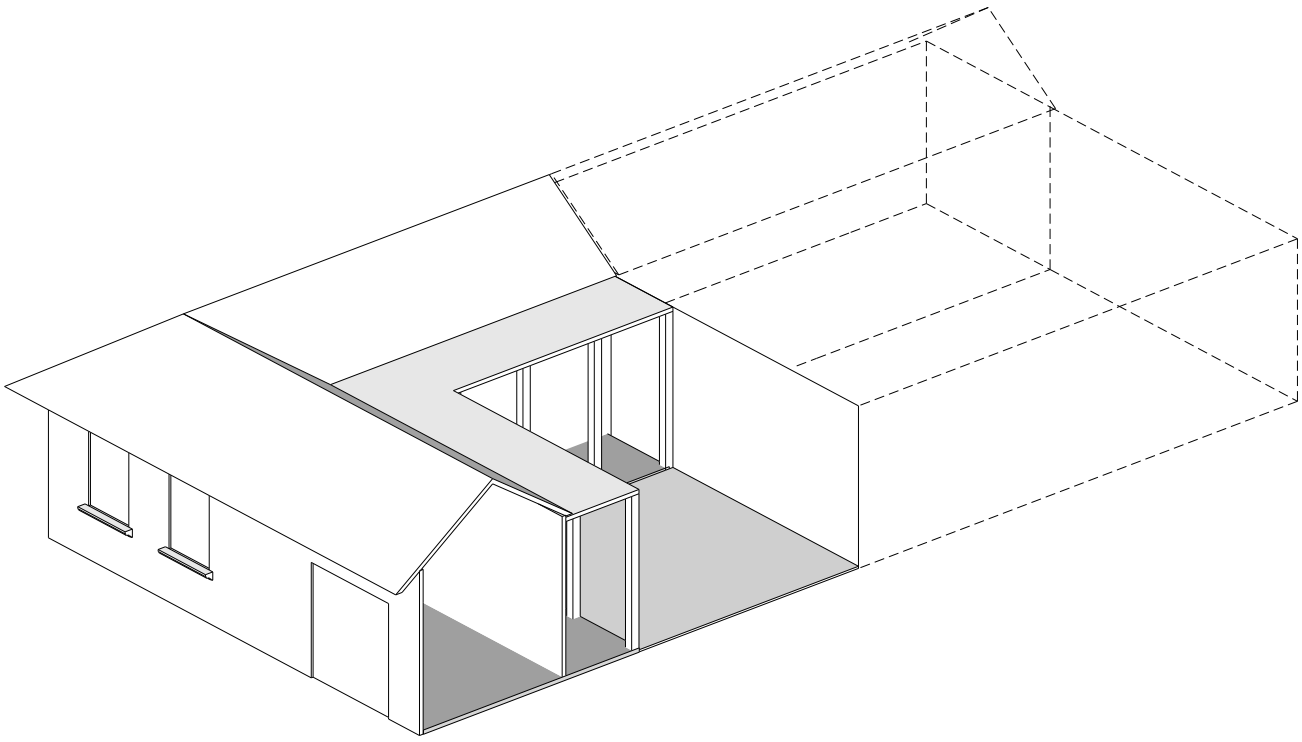


Planta en "L" Esquinas



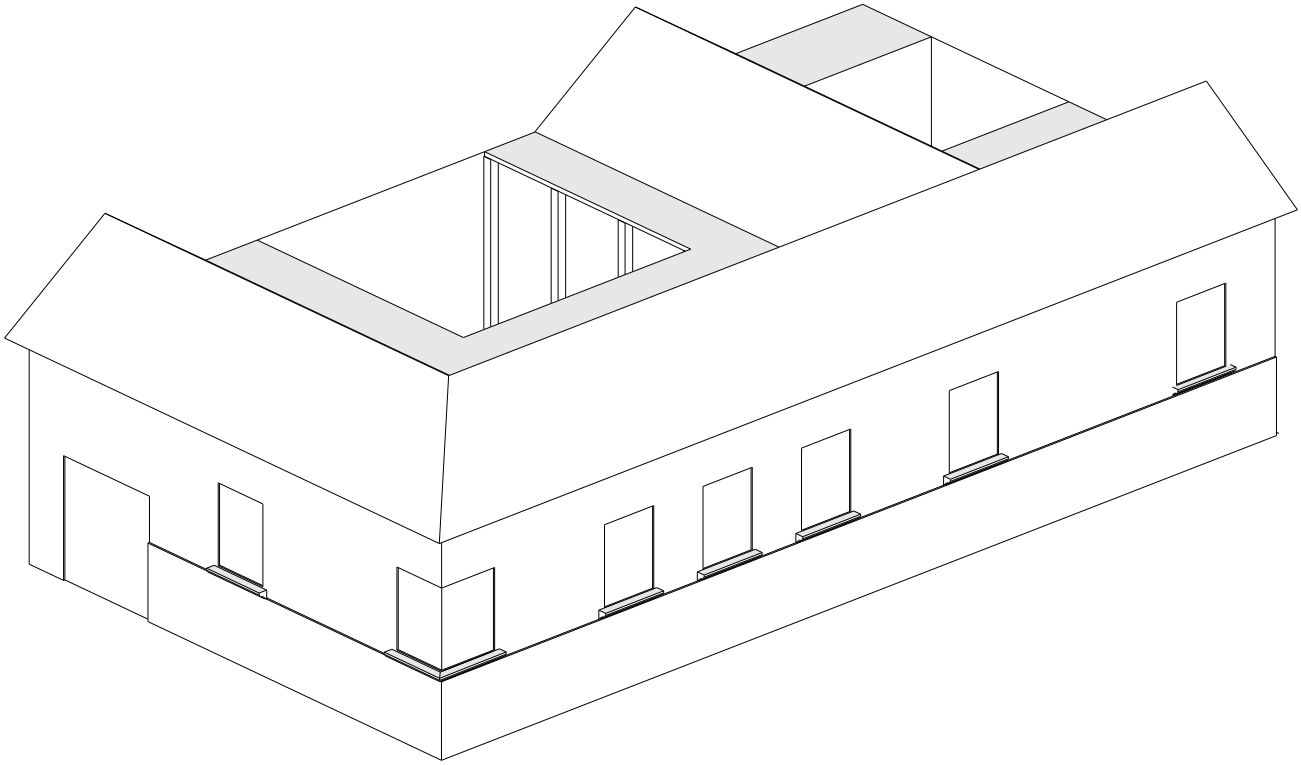
Planta en 1/2 claustro



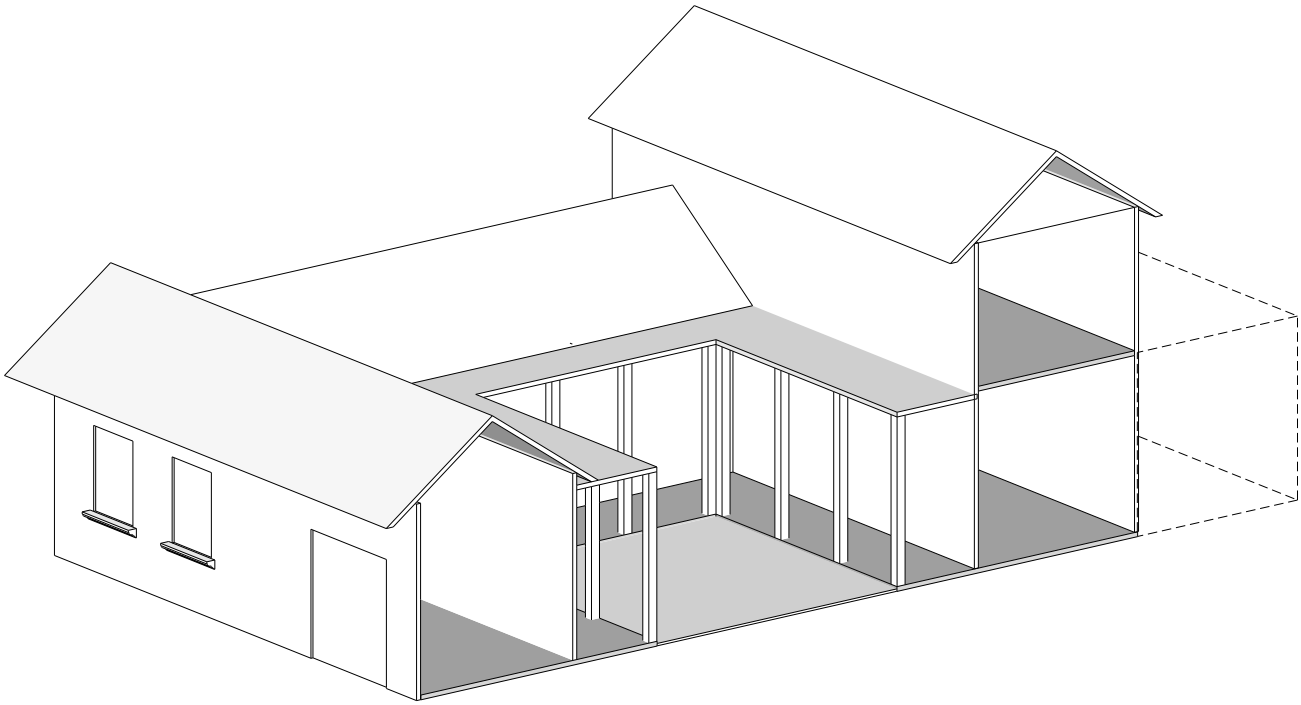


Opciones Densificación Rango Alto Sin Escala

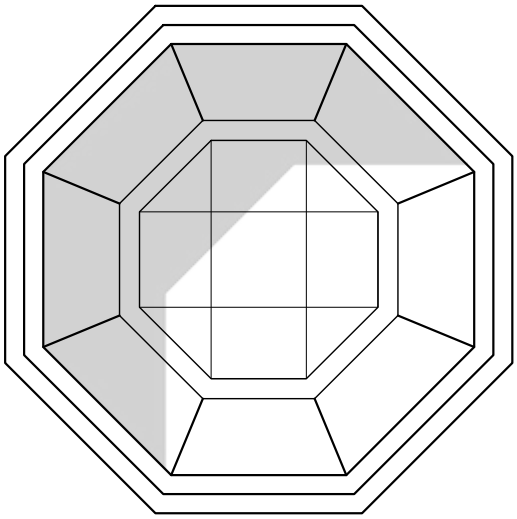
Planta Esquina Rango Alto



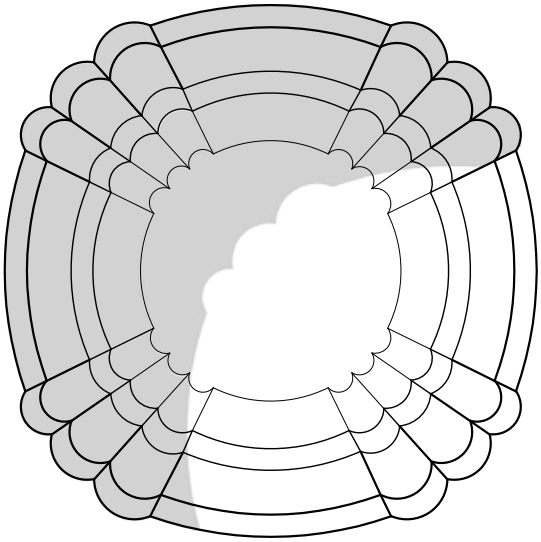
Planta Medianeras Rango Alto Entreprisos Posteriores



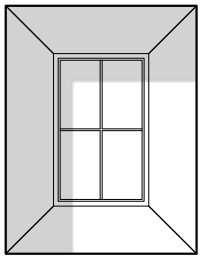
Los detalles arquitectónicos como balcones, ventanas, repisas, aleros, portadas, fuentes, búcaros, carpintería, etc. se deben basar en la arquitectura histórica de la ciudad buscando no falsear su contemporaneidad. El CNPAG vigilará que estos detalles, valiosos también por la conservación de los oficios de los artesanos que los elaboran, sean adecuados, proporcionados y estéticos.



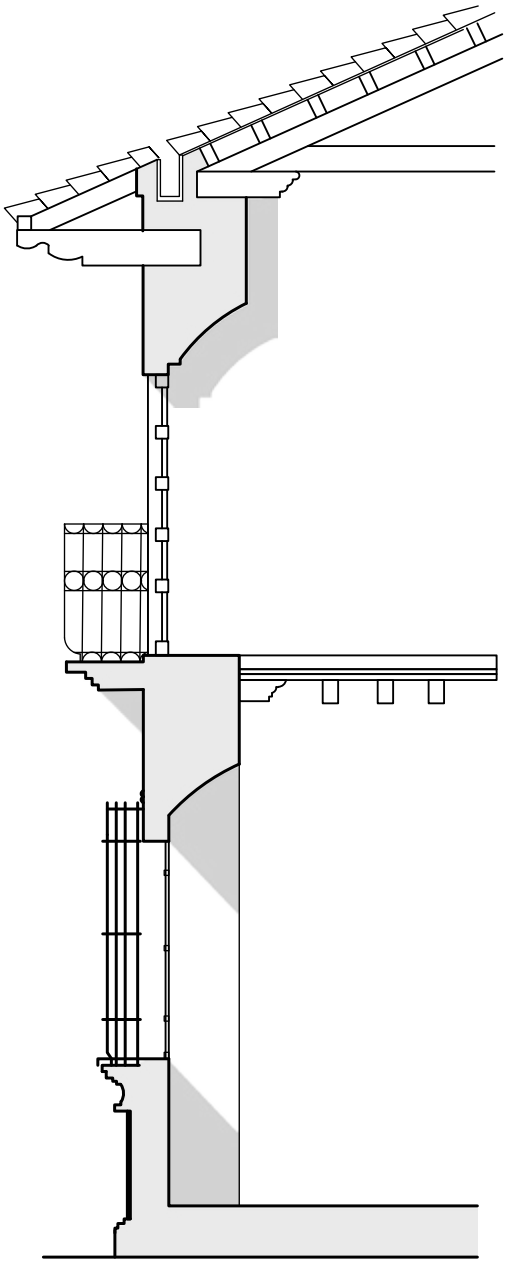
DETALLE VENTANA ESC 1:50



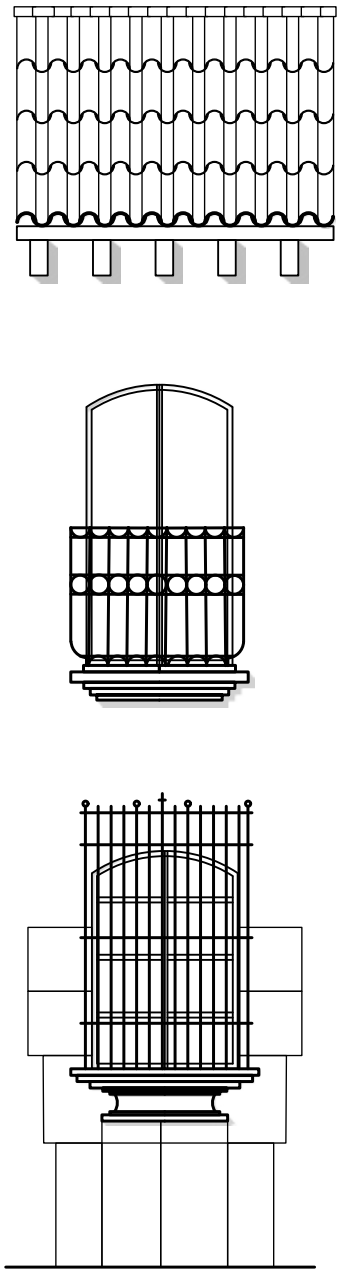
DETALLE VENTANA ESC 1:50



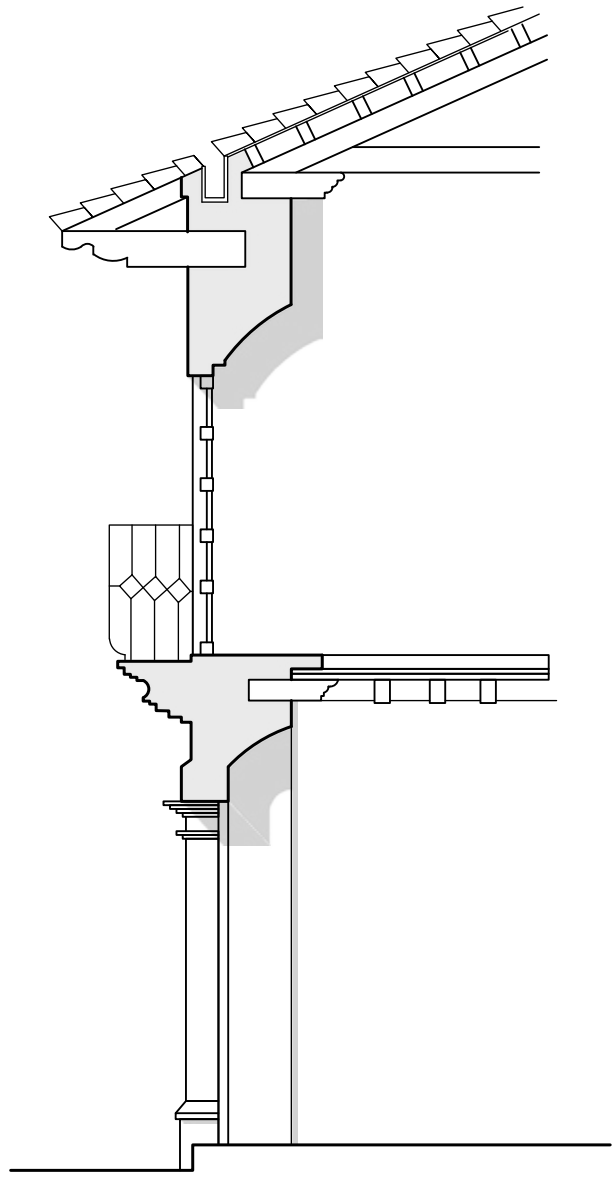
DETALLE VENTANA ESC 1:50



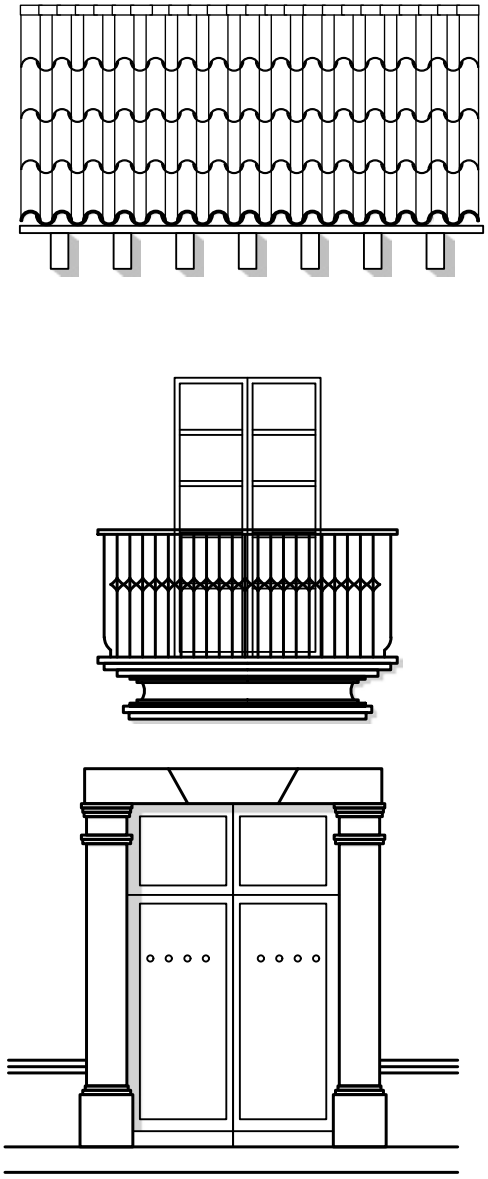
SECCIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:50



ELEVACIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:50



SECCIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:50



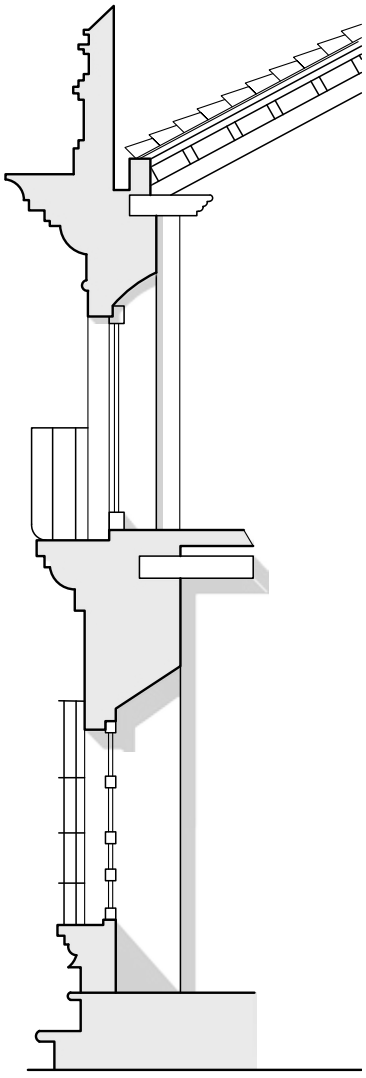
ELEVACIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:50

FRANJA 2: ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

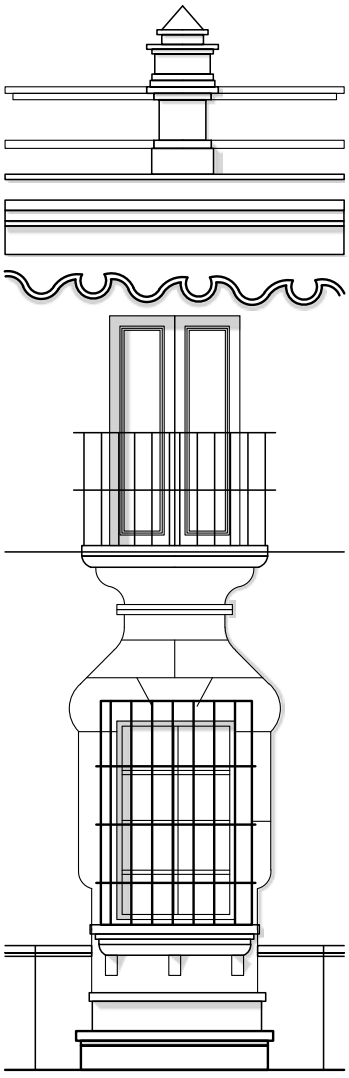
La transición de la ciudad hacia sus áreas de expansión, siguiendo la continuidad de sus calles y avenidas se da en esta franja denominada área de amortiguamiento.

PARÁMETROS PARA VIVIENDAS DE DOS (2) NIVELES

A continuación, se detallan los esquemas que definen la aplicación de los parámetros para estructuras de dos (2) niveles en el área de amortiguamiento, con la salvedad que la aplicación de estructuras de un (1) nivel no deben de ser excluidas como parte de la arquitectura tradicional. Los parámetros se basan en la altura de edificios similares en la arquitectura histórica de la ciudad cuyas alturas, proporciones y composición se utilizan como base para los parámetros de diseño de nuevas edificaciones. Todas las medidas indicadas están en metros.



ELEVACIÓN TÍPICA DOS NIVELES ESC 1:50



SECCIÓN TÍPICA DOS NIVELES ESC 1:50

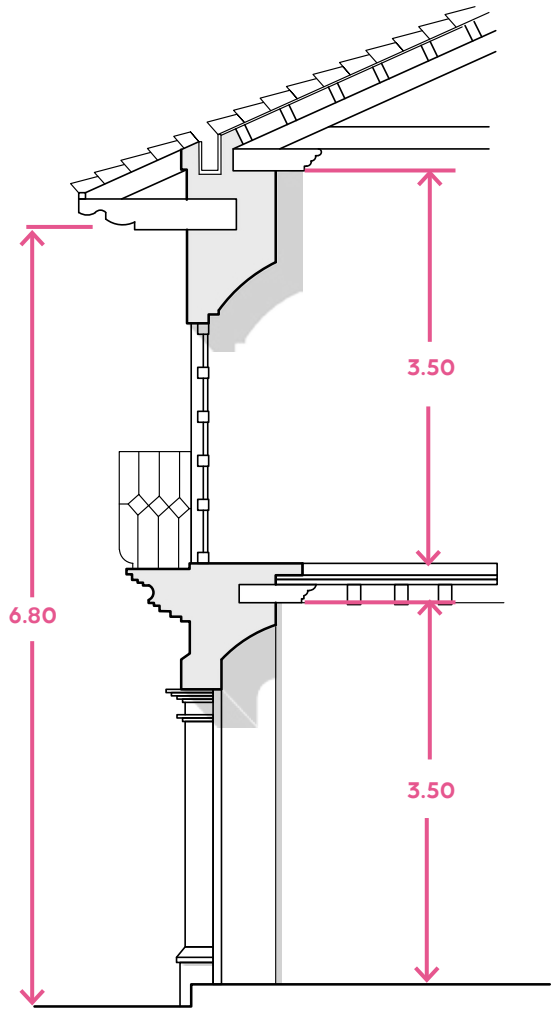
Las fachadas de dos (2) niveles pueden tener elementos variables al igual que en la tipología histórica. Portadas en la primera planta y balcones en la segunda; balcones en primera y segunda planta; combinaciones de vanos y macizos que coincidan o no uno sobre otro, etc. Existe un rango medio para edificaciones con alturas mínimas. Se establece una altura máxima de seis punto ochenta metros (6.80m) hasta los canes para un rango medio y frentes de predio no menores a doce metros (12.0m). Para frentes de predio de diez metros (10.0m) se podrá usar la altura de seis metros (6.0m). Las alturas internas de los niveles pueden variar en un rango funcional de entre dos punto ochenta metros (2.80m) hasta tres punto cincuenta metros (3.50m). Los techos serán de teja sobre estructuras de madera, metal o mixta con las pendientes establecidas en esta normativa.

PARÁMETROS DE ALTURAS, PENDIENTE DE TECHO Y PROPORCIÓN

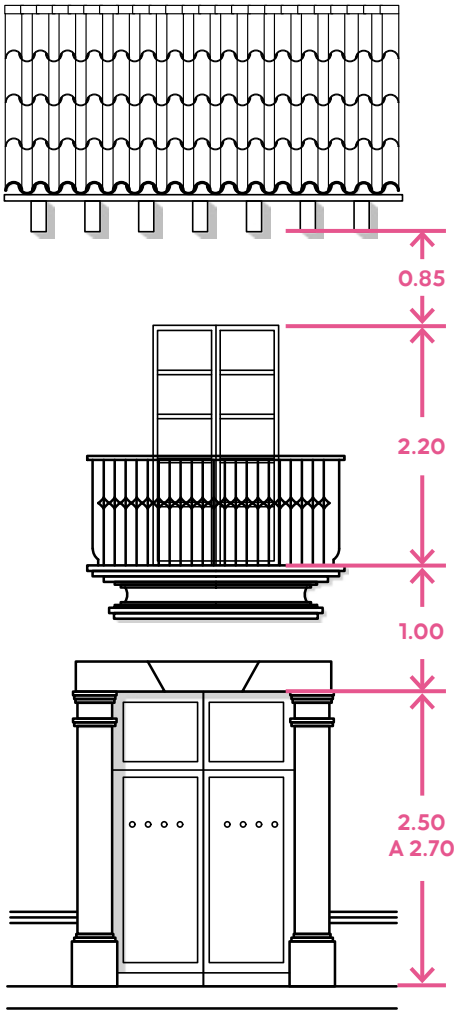
Al aplicar estos parámetros se mantiene la proporción entre el ancho y alto de la estructura, según la altura del edificio y permite definir la pendiente adecuada de los techos. La correcta utilización de estos parámetros permite la conformación de la imagen urbana tradicional.

Rango Medio

Dos plantas francas alturas máximas de fachada, composición variable (altura de niveles variable)

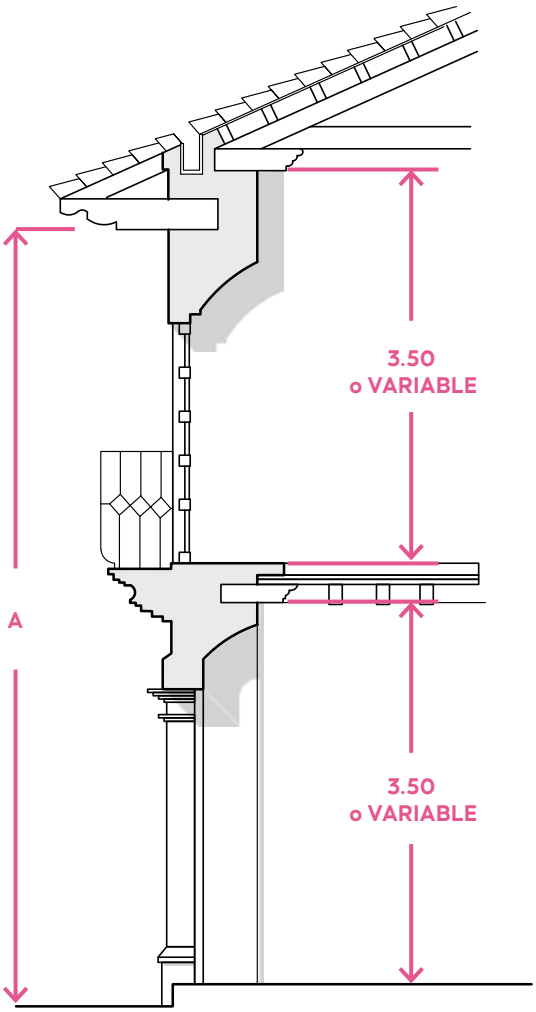


SECCIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:50

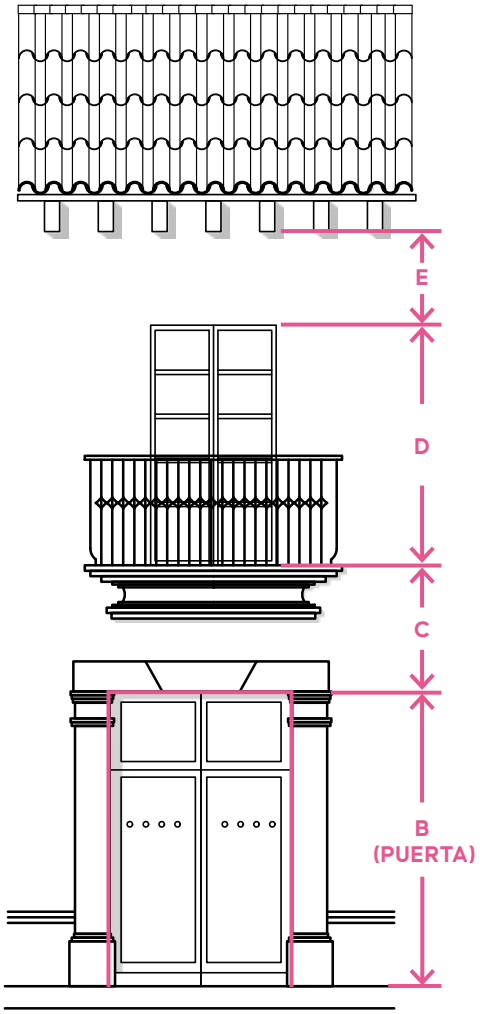


ELEVACIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO ALTURA POR ELEMENTOS ESC 1:50

Para alturas de sillares y vanos se seguirán parámetros de rango medio



SECCIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO
PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:50



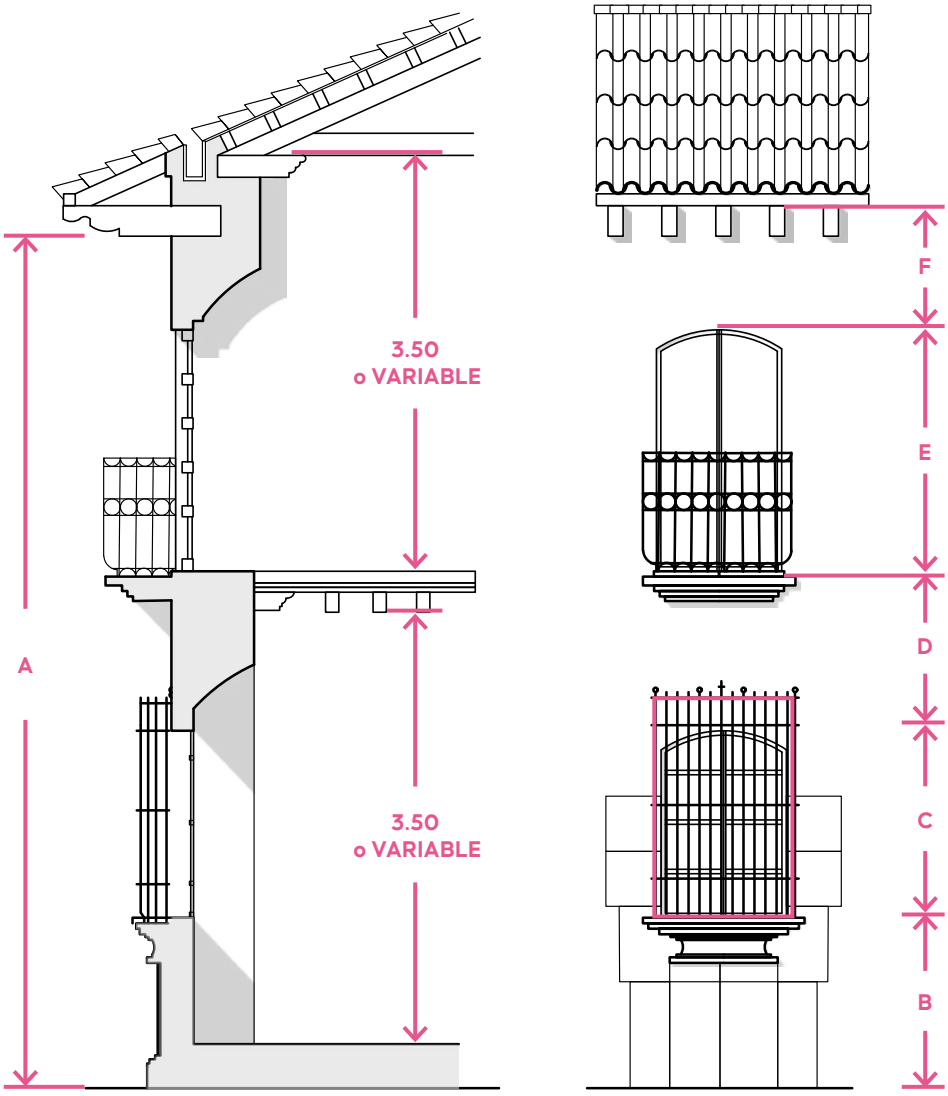
ELEVACIÓN DOS NIVELES RANGO MEDIO
PROPORCIÓN POR ELEMENTOS ESC 1:50

A	B	C	D	E	*PROPORCIÓN PORTÓN	PENDIENTE TEJADOS
Min	Min	Min	Min	Min	1 a 3/4 o menor	Mínimo 35% Máximo 45%
5.80	2.40	0.80	2.10	0.60		
Max	Max	Max	Max	Max		
6.80	2.70	1.00	2.40	0.90		

Dimensiones de tabla en metros.

Ejemplo: Composición 2 vanos alineados

Para alturas de sillares y vanos se seguirán parámetros intermedios



A	B	C	D	E	F	*PROPORCIÓN BALCÓN NIV. 1	PENDIENTE TEJADOS
Min	Min	Min	Min	Min	Min		
5.80	0.70	1.50	0.40	2.10	0.40	1 a 3/4	Mínimo 35%
Max	Max	Max	Max	Max	Max	1 a 5/8	Máximo 45%
6.80	1.10	2.00	1.20	2.40	0.85		

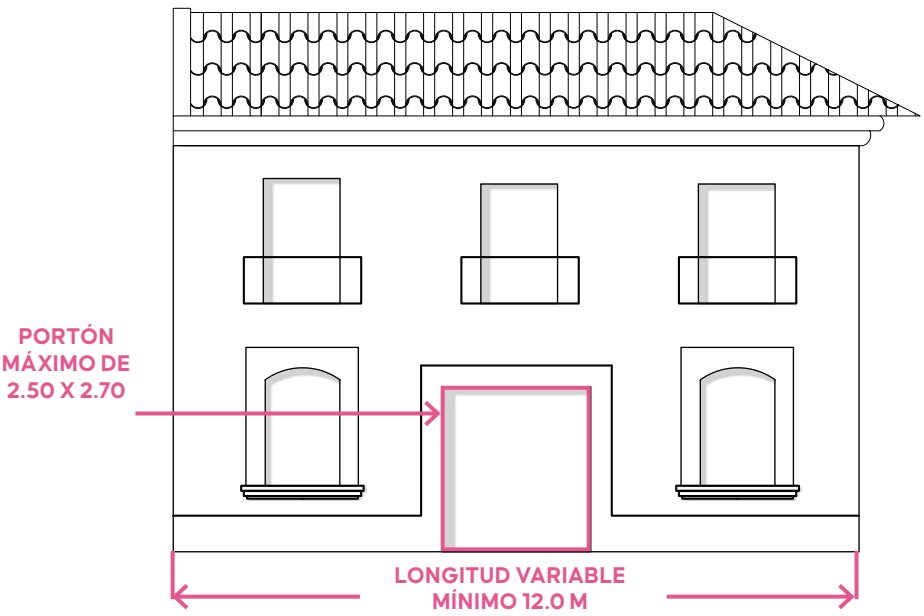
Dimensiones de tabla en metros.

PARÁMETROS DE FACHADAS Y CRUJÍAS

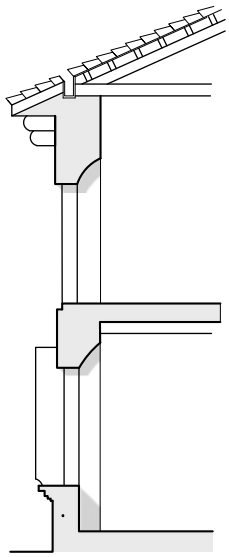
Para mantener el ritmo de vanos y macizos de la arquitectura tradicional deben mantenerse las proporciones mínimas para fachadas con una longitud variable y mínima de doce metros (12.0m) y composición en tres (3) módulos. Las distancias entre los elementos de fachada serán similares a las empleadas en edificaciones de un (1) nivel.

La composición varía en la combinación de elementos alineados verticalmente tanto para viviendas entre medianeras y de esquina.

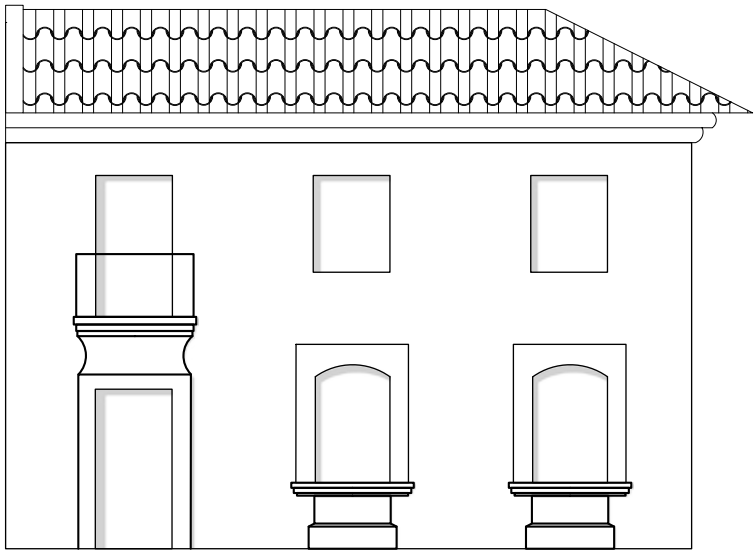
Esquemas de Fachadas Dos Niveles **Escala 1:75**



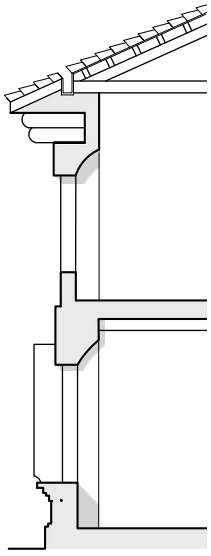
ELEVACIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN "A" DOS NIVELES ESC 1:75

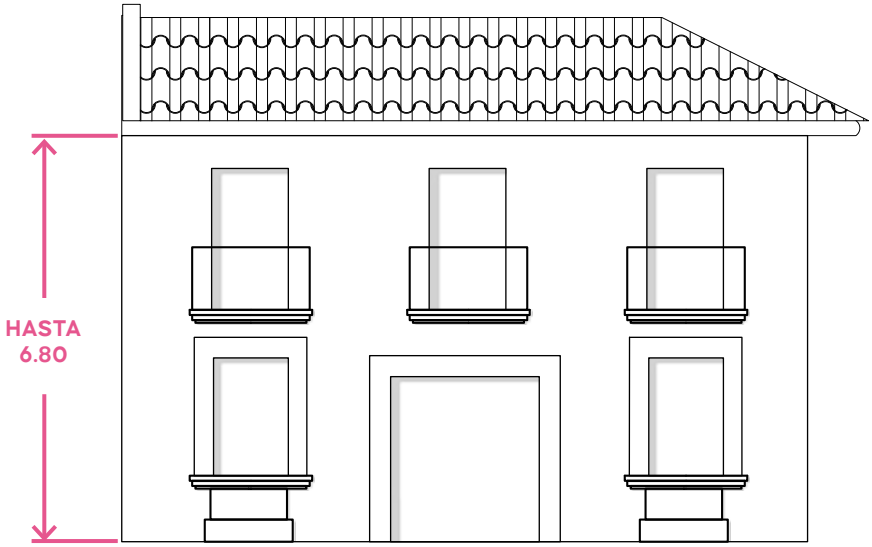


ELEVACIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:75

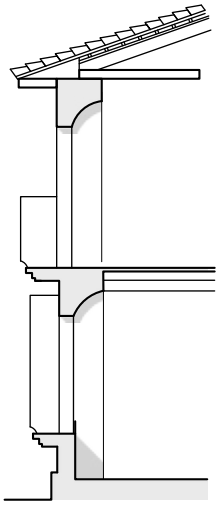


SECCIÓN "B" DOS NIVELES ESC 1:75

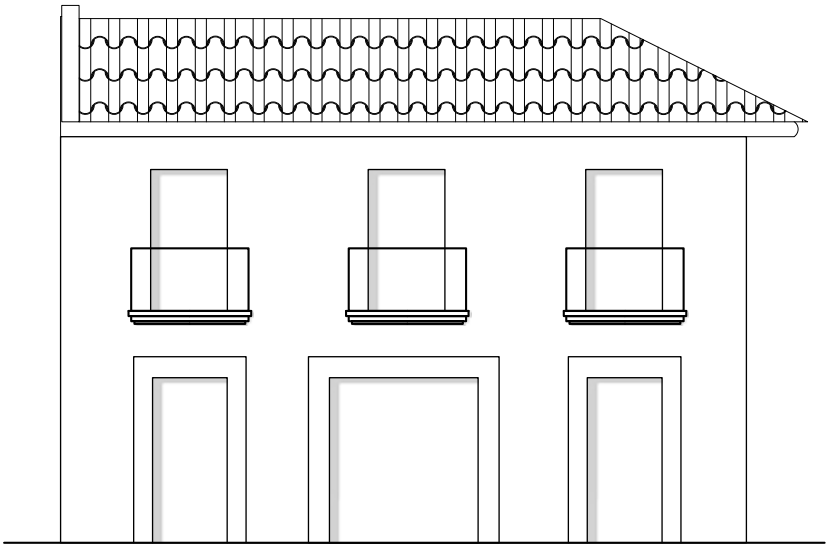
Posibilidad de plantear balcones corridos con un saliente no mayor a 0.80 m y aleros con moldura no mayor a 0.70 m



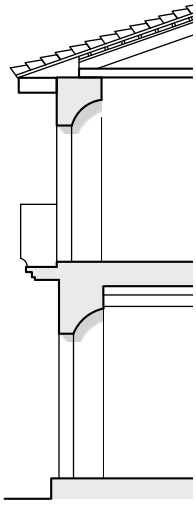
ELEVACIÓN "C" DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN "C" DOS NIVELES ESC 1:75

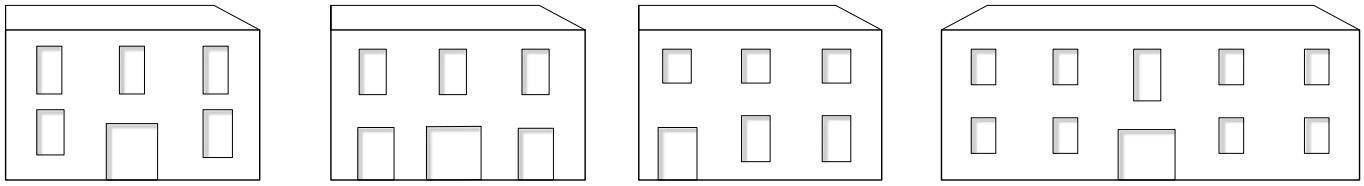


ELEVACIÓN "D" DOS NIVELES ESC 1:75



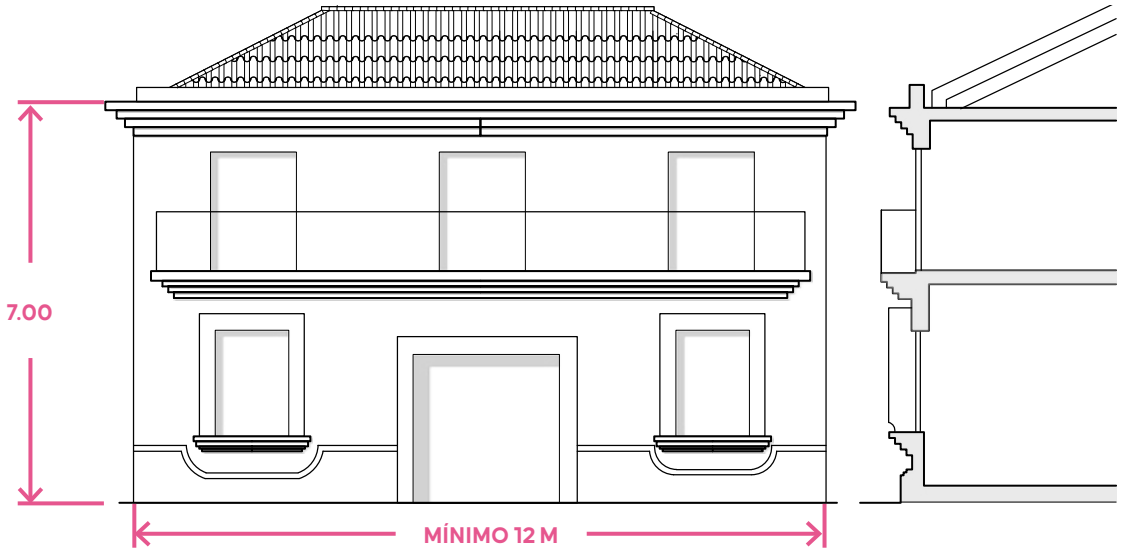
SECCIÓN "D" DOS NIVELES ESC 1:75

Para el diseño de fachadas se recomienda utilizar una modulación impar que va desde los tres (3) módulos mínimos en doce metros (12.0m) o dos módulos y medio (2 ½) para predios de diez metros (10.0m) de fachada. Los balcones, ventanas y portadas pueden centrarse dentro del módulo. Su posición vertical viene dada por las alturas de niveles y los rangos sugeridos en tablas.



ELEVACIONES TÍPICAS ESC 1:75

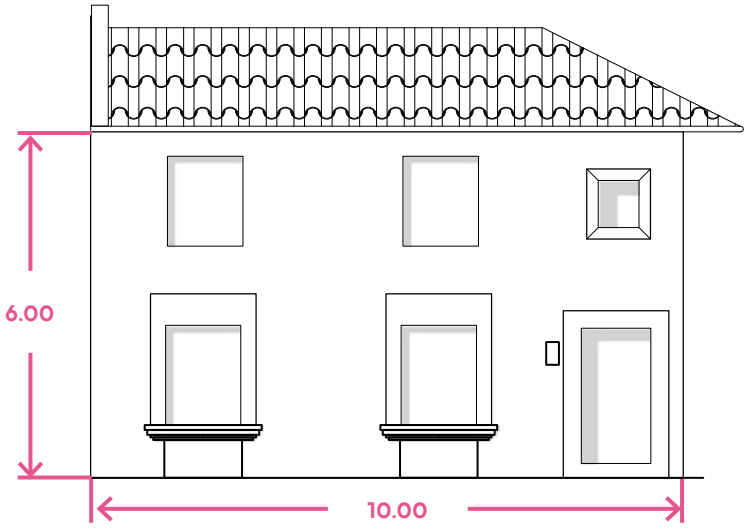
Composiciones recomendables con una modulación impar a partir del mínimo de 3 módulos



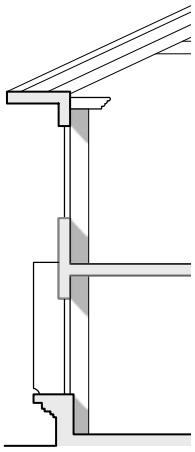
ELEVACIÓN BALCONES DOS NIVELES ESC 1:75

SECCIÓN BALCONES DOS NIVELES ESC 1:75

Posibilidad de plantear bancones corridos con un saliente no mayor a 0.80 m y aleros con moldura no mayor a 0.70 m



ELEVACIÓN LOTE PEQUEÑO DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN LOTE PEQUEÑO DOS NIVELES ESC 1:75

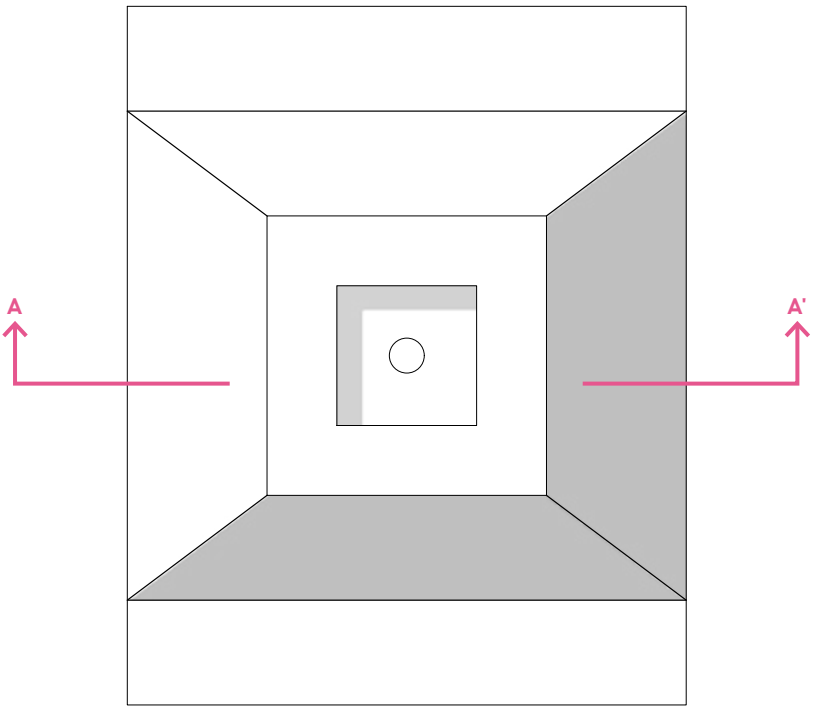
Viviendas en lotes pequeños con frente de 10 m y hasta el alero de 6 m

PARÁMETROS DE CONFIGURACIÓN DE LA PLANTA EN EL PREDIO

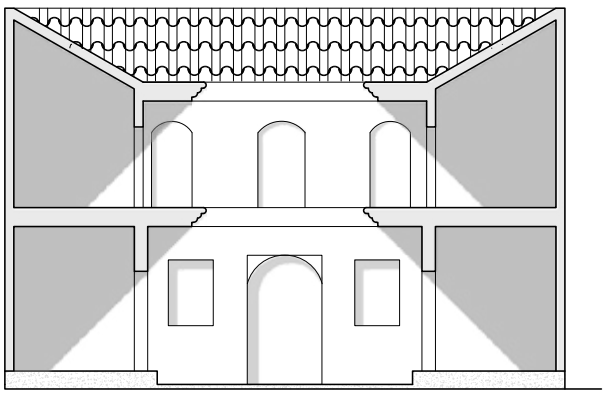
Aplicar las características definidas para las plantas de un (1) nivel en donde la planta con patios está dispuesta en medios claustros y claustros completos con los frentes mínimos indicados. En conjuntos de viviendas en medio claustro se prefiere que el medio claustro se disponga "enfrentado" con el medio claustro vecino para que los vacíos en planta sean más amplios.

Tanto para estructuras de un (1) nivel como para dos (2) niveles se hará uso del patio central y el compás o patio frontal tradicional, dispuestos en combinación en los conjuntos, promoviendo el remate verde en los muros que podrán tener texturas tradicionales y rústicas.

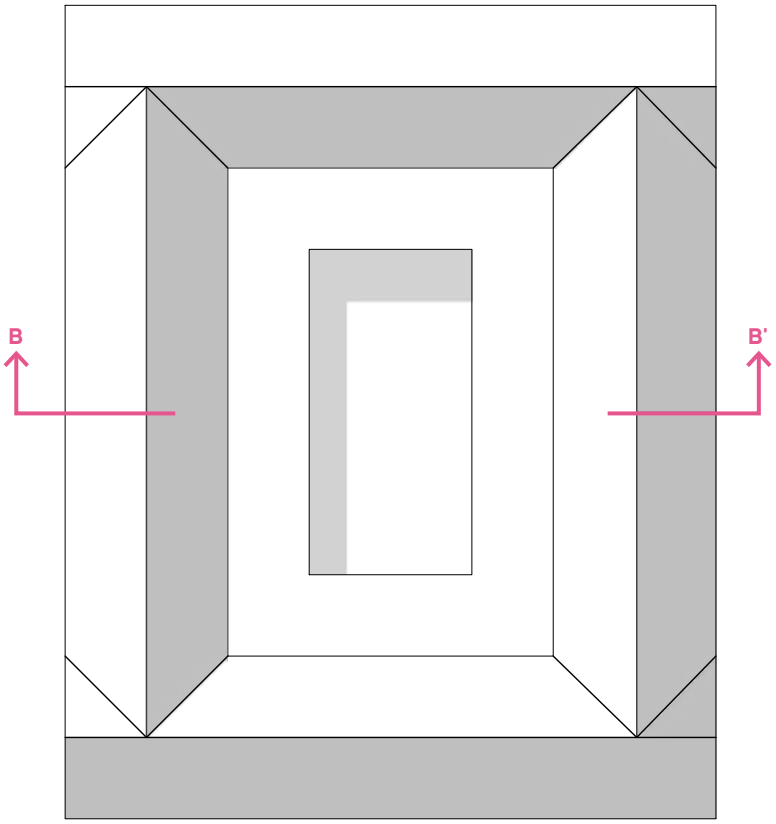
Configuración espacial en lote según modulación 1 y 2 niveles



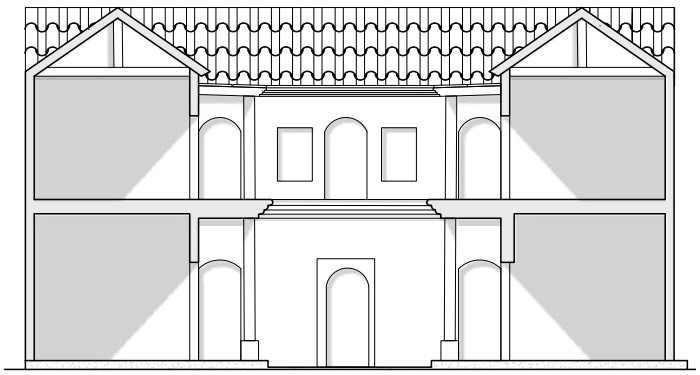
PLANTA CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75



SECCIÓN A-A' CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75



PLANTA DOS NIVELES CLAUSTRO ESC 1:75



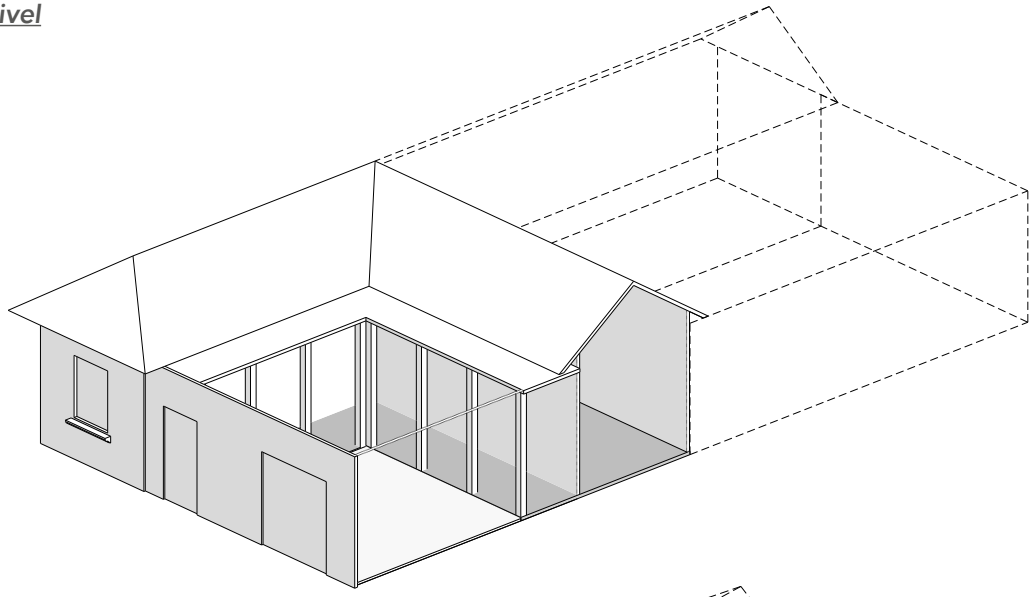
SECCIÓN B-B' CLAUSTRO DOS NIVELES ESC 1:75

CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA DEL PREDIO EN DOS (2) PLANTAS

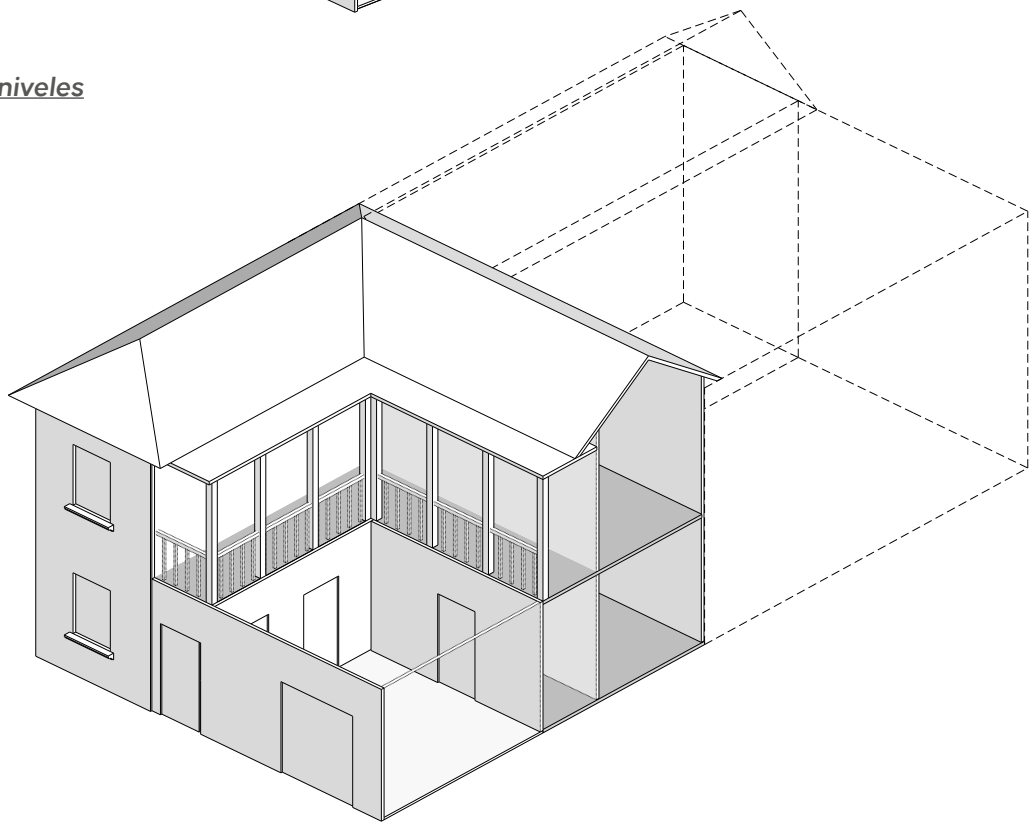
El patio frontal o compás se usará en combinación con fachadas totalmente alineadas a la calle. No se podrán disponer más de dos (2) viviendas juntas con patio frontal y en los proyectos dicho patio frontal no superará el cuarenta por ciento (40.0%) de las edificaciones quedando prohibido edificar o techar los patios ni usarlos como parqueos. Así mismo, los corredores de la segunda planta que den a estos patios se techarán con tejados inclinados únicamente.

Configuración de Patios y Áreas Libres Sin Escala

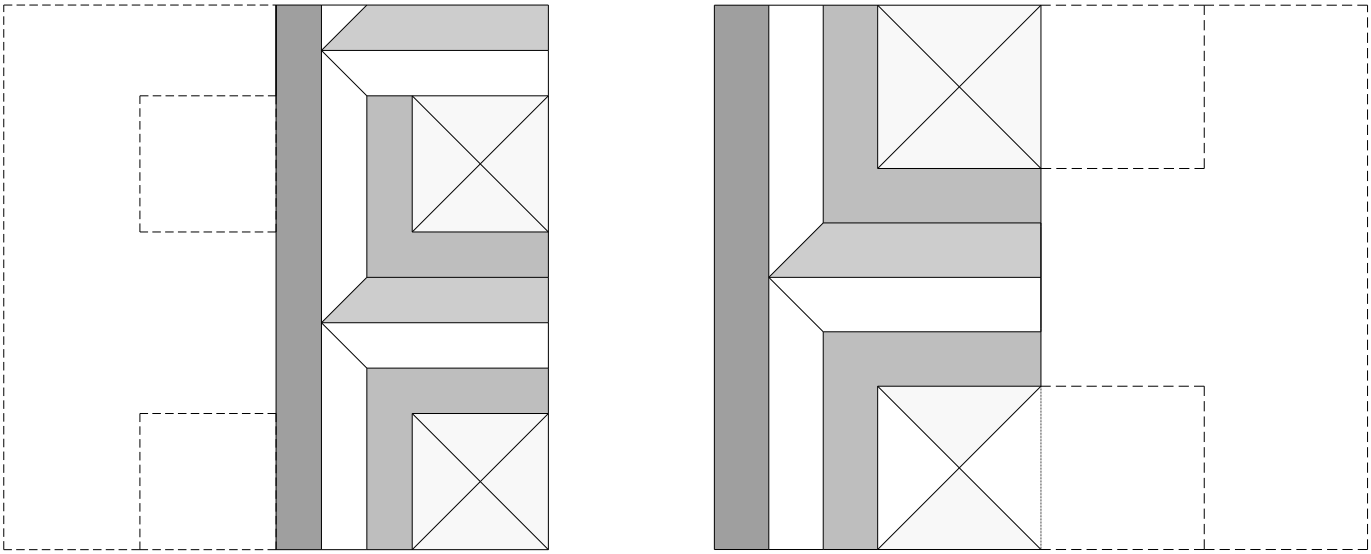
Compás un nivel



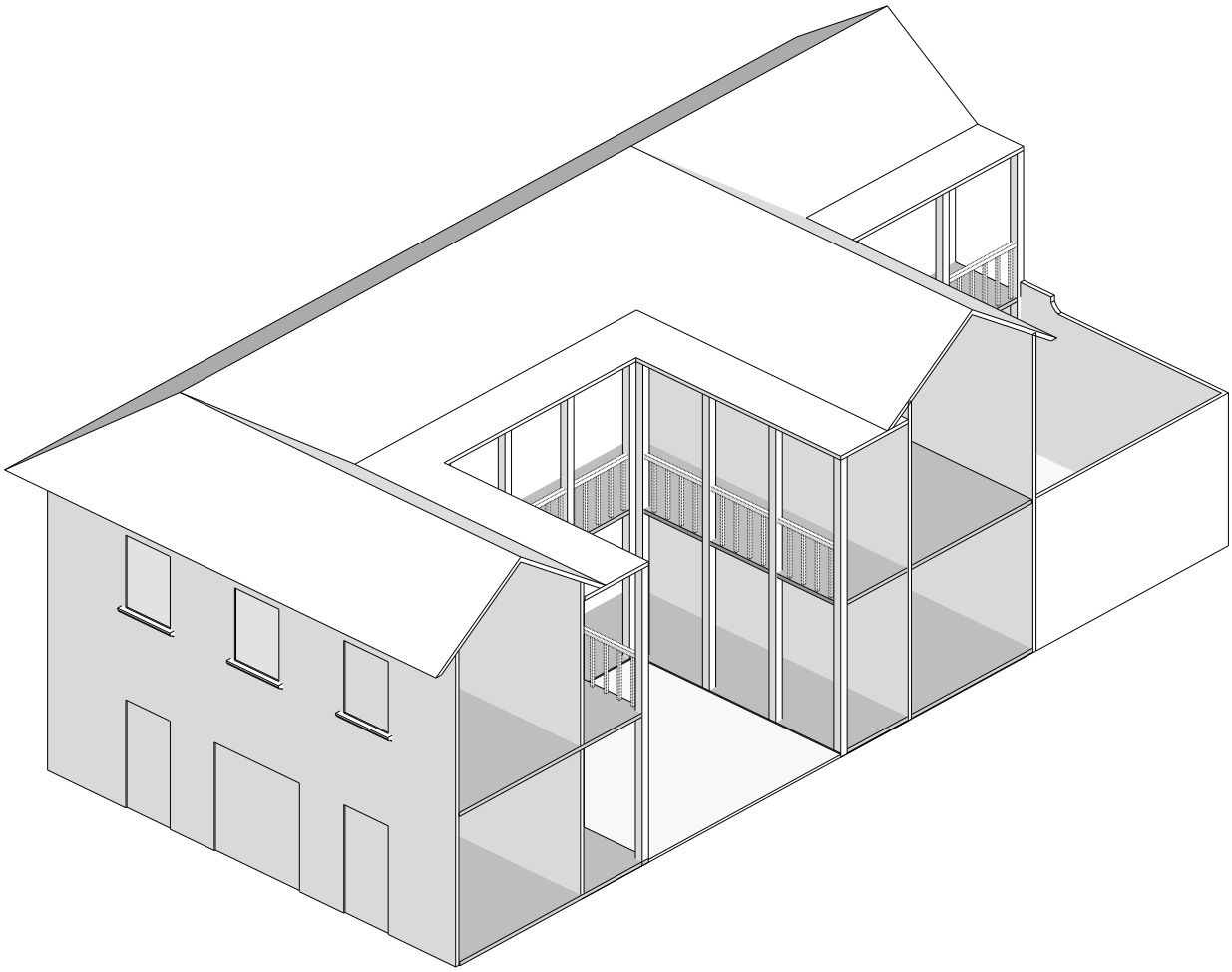
Compás dos niveles



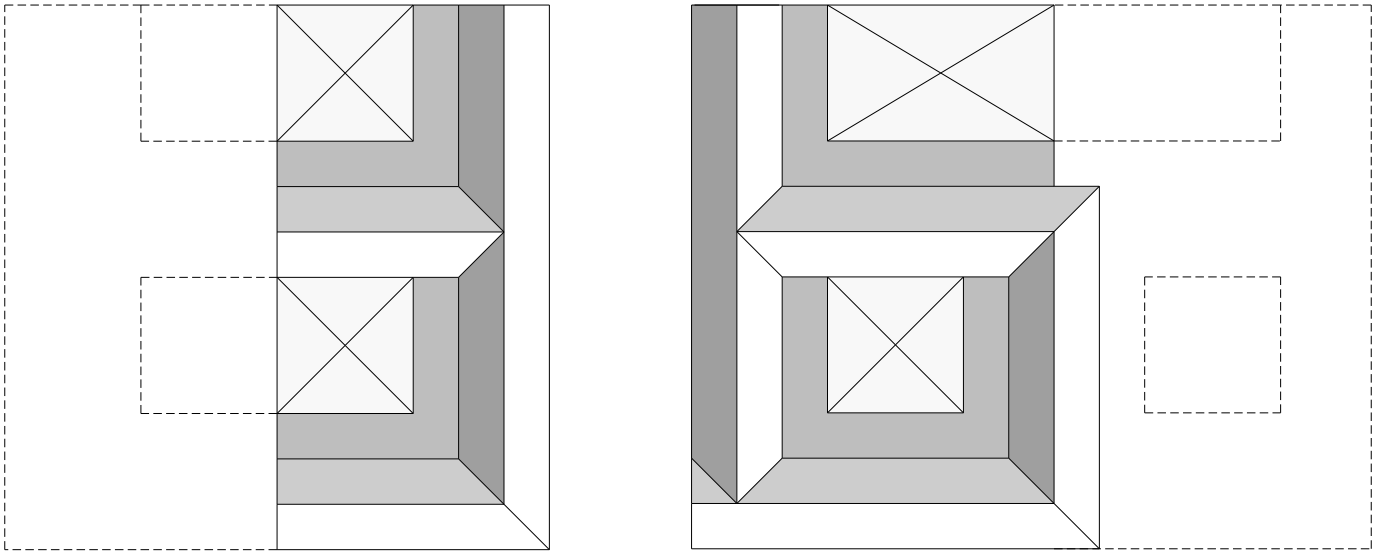
Planta Típica Compás



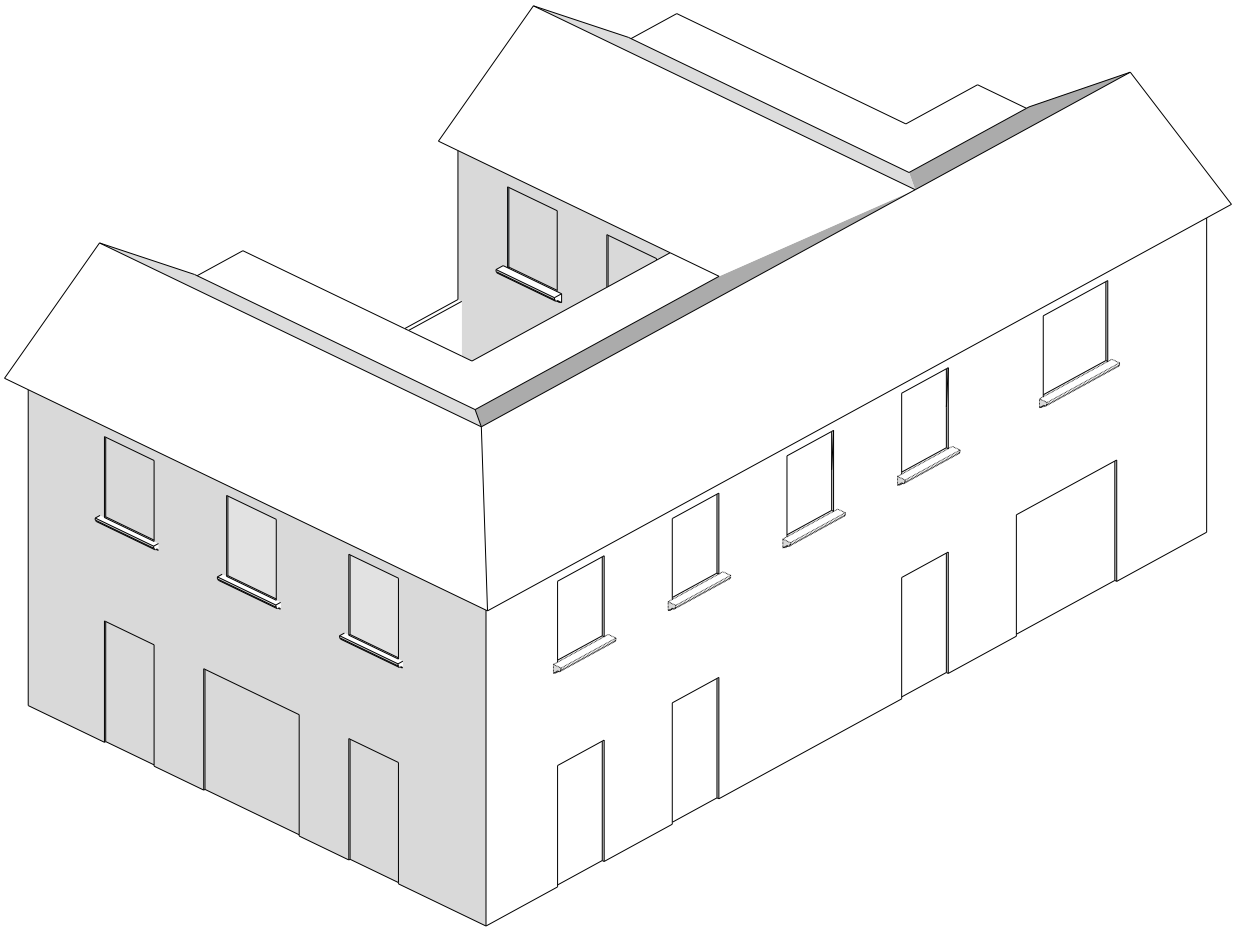
Compás dos niveles medianera



Planta Típica Patios "Enfrentados"



Compás Dos Niveles Esquina



FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

Para el área de Expansión no se debe excluir la aplicación de las tipologías y parámetros del área de amortiguamiento y de la máxima protección para los edificios de uso residencial y no residencial. Las tipologías que contemplen nuevos materiales y soluciones en contraste con la arquitectura tradicional deben mantener las alturas y proporciones establecidas en esta normativa.

PARÁMETROS PARA EDIFICACIONES DE USO MIXTO, VIVIENDA Y COMERCIO.

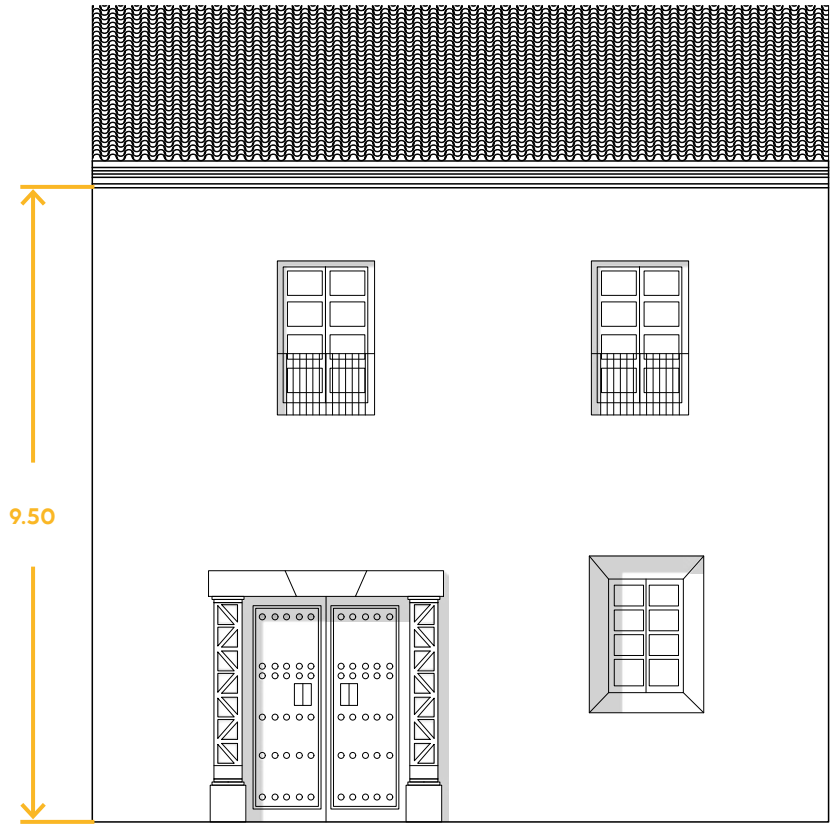
Se tomarán como parámetros de diseño arquitectónico las alturas de los edificios del Colegio de La Compañía de Jesús, con nueve punto cincuenta metros (9.50 m) de alto hasta la moldura de su cornisa y los doce metros (12.0 m) de altura del Palacio del Ayuntamiento.

Estas alturas se usarán en conjuntos de uso comercial y residencial, en áreas en donde se pretende densificar el territorio para crear conjuntos de vivienda asequible y áreas con permeabilidad mayor. Estos conjuntos se podrán ubicar en sectores que no se observan desde el casco de la ciudad.

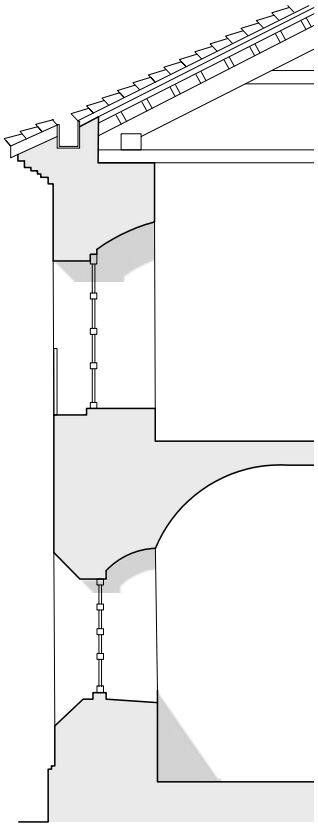
ALTURAS DE EDIFICIOS - EJEMPLOS

Edificaciones altas

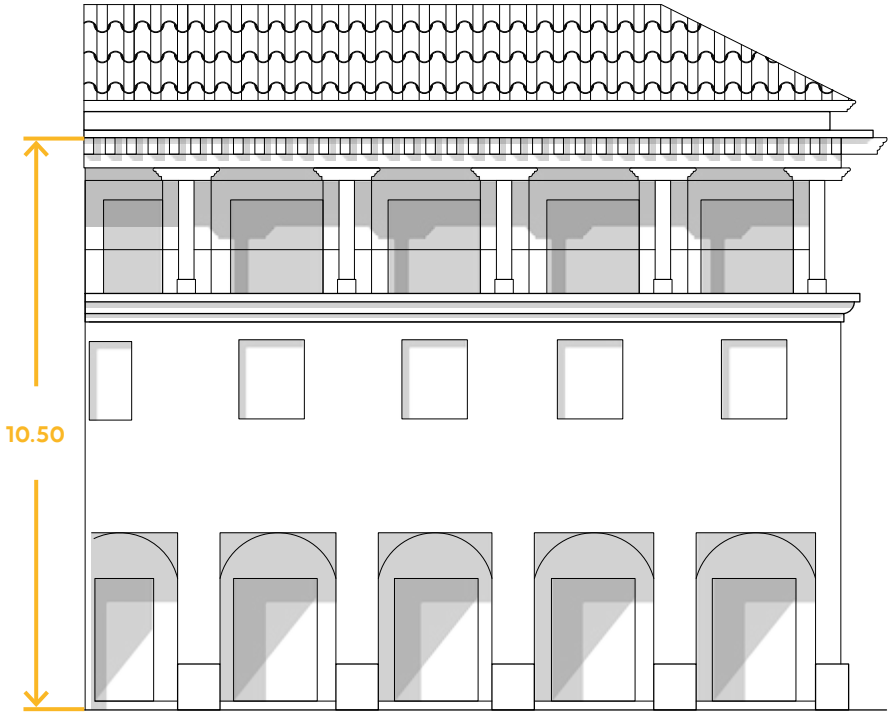
Parámetro base: Colegio de la Compañía de Jesús



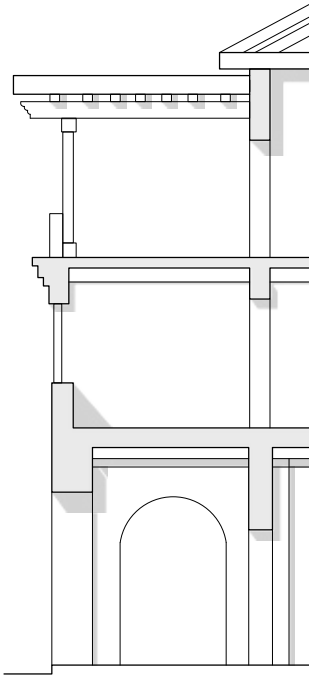
ELEVACIÓN COLEGIO DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS ESC 1:50



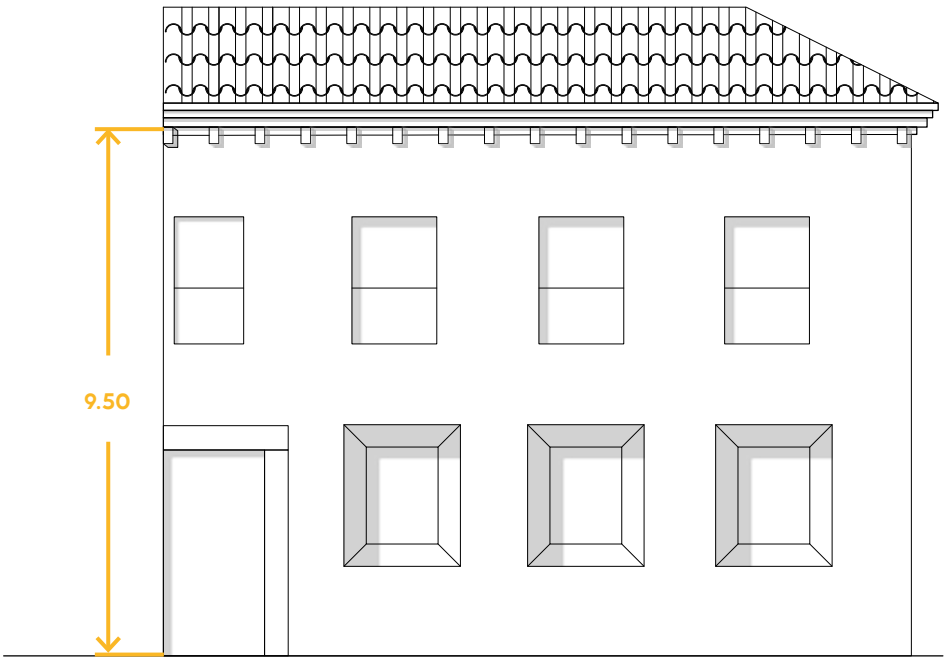
SECCIÓN COLEGIO DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS ESC 1:50



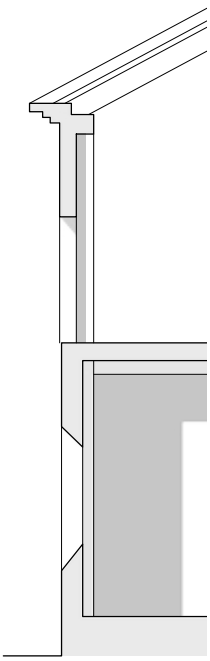
ELEVACIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



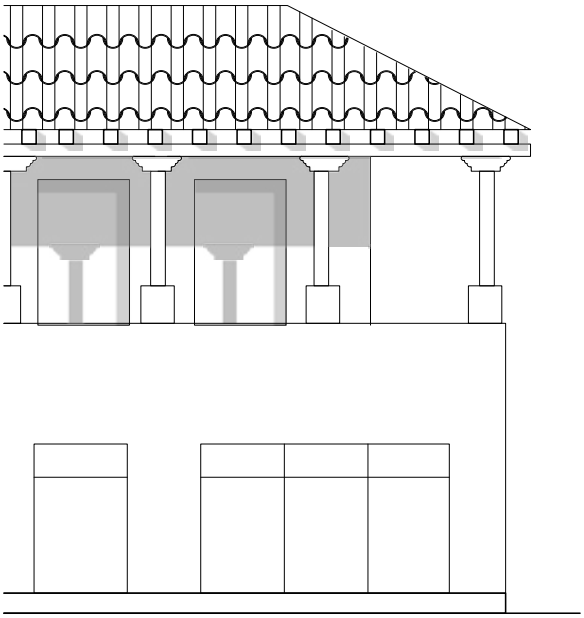
SECCIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



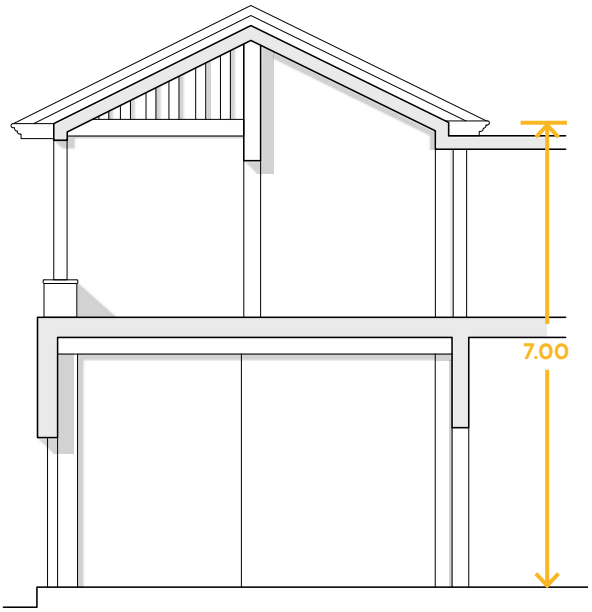
ELEVACIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



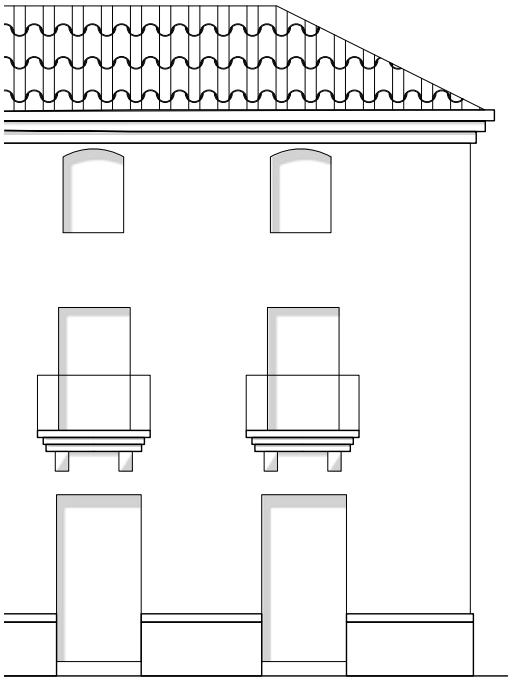
SECCIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



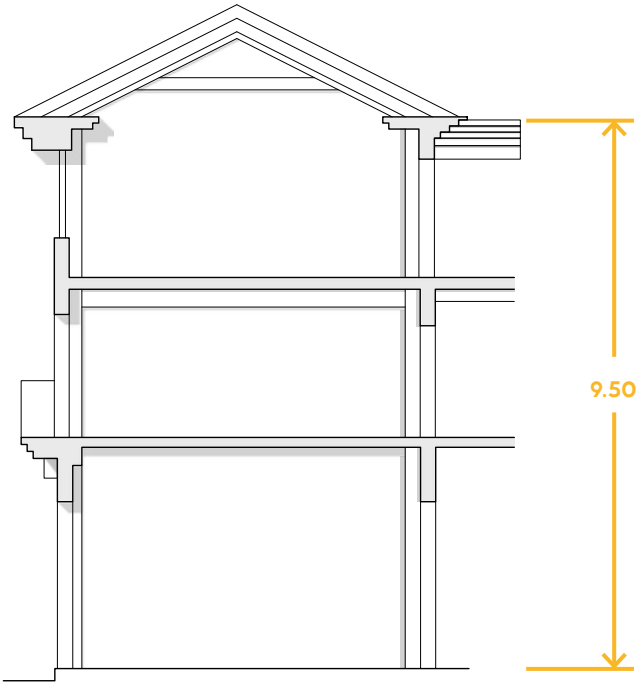
ELEVACIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



SECCIÓN DOS NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



ELEVACIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50



SECCIÓN TRES NIVELES EDIFICACIÓN USO MIXTO ESC 1:50

COMPONENTES ARQUITECÓNICOS GENERALES

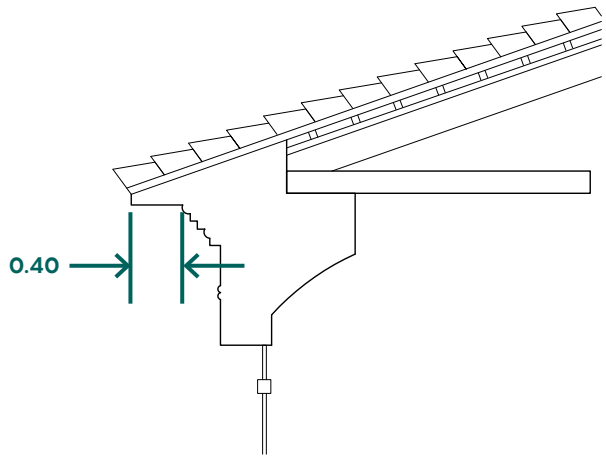
Existen componentes, criterios, y tipologías arquitectónicas y de diseño que deben incluirse en los procesos de diseño que son aplicables a las tres franjas de clasificación del territorio municipal.

A continuación, se describen dichos elementos y su forma correcta de aplicación, los cuales deben de seguirse para integrarse a la imagen urbana que establece la presente normativa.

ALEROS

El alero es el elemento de la parte inferior de una techumbre que sobresale de una fachada. Su finalidad puede ser decorativa o funcional, pues se utiliza para desviar las aguas llovedizas y evitar que caigan sobre el muro.

Se indica a continuación la forma correcta de utilización de los aleros aplicables según el rango para cada una de las tres franjas de clasificación del territorio.



DETALLE DE ALERO CON MOLDURA ESC 1:20

Rango Bajo

- Distancia mínima de sesenta centímetros (60cm) y máxima de setenta y cinco centímetros (75cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera sesenta centímetros (60cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cuarenta centímetros (40cm).

Rango Medio

- Distancia mínima de setenta centímetros (70cm) y máxima de ochenta y cinco centímetros (85cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera setenta centímetros (70cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cincuenta centímetros (50cm).

Rango Alto

- Distancia mínima de setenta centímetros (70cm) y máxima de ochenta y cinco centímetros (85cm).
- Se podrá usar alero con canes de madera ochenta y cinco centímetros (85cm) o moldura, teniendo en este caso una dimensión menor de cincuenta centímetros (50cm).

TIPOLOGÍA PEATONAL DE LA TRAZA URBANA

En la Franja 2 área de amortiguamiento: deben existir calles peatonales y de movilidad compartida, lo cual es recomendable para evitar los portones de garajes. Entre las varias opciones para crear esas calles peatonales están: incluir en el diseño de los conjuntos de los proyectos calles de servicio para entrada a garajes, proponer predios con parqueos comunes e incluir la vivienda en bloques con parqueos, patios y áreas de servicio comunes.

Tipología Peatonal



Otra tipología que debe incluirse en la traza urbana son las Alamedas, que constituyen la conexión principal entre el casco original, las áreas de expansión, el entorno y los nuevos espacios públicos. Estos deben formar corredores para interconectar los parques y áreas verdes.

El entorno de los espacios de plazas, parques y alamedas nuevas podrá ser usado para localizar lugares de culto, comercios, oficinas, hoteles, oficinas de administración pública, servicios educativos y de salud, etc. cumpliendo así con el objetivo descentralizador del Plan Regulador del CNPAG, que busca reducir la presión que estas actividades ejercen sobre el casco original de la ciudad y siguiendo la normativa establecida en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala. Las plazas de las aldeas conforman esta red continua.



Integración de calles de servicio, viviendas en bloque, parqueos, patios y áreas de servicio comunes



La traza y el perfil urbano tienen en La Antigua una relación fuerte con el paisaje. La orientación de calles y la perspectiva resultante de la tipología arquitectónica conducen escénicamente al entorno, como en los siguientes ejemplos.



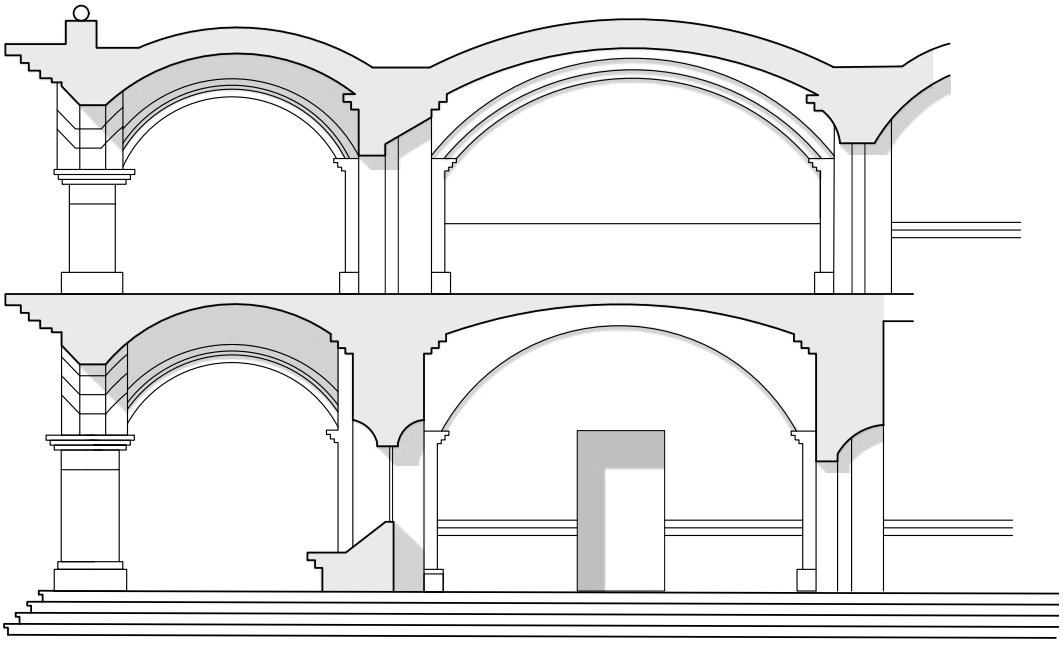
Traza perfil urbano orientación y perspectiva fuerte relación con paisaje

PORTALES Y LOGIAS

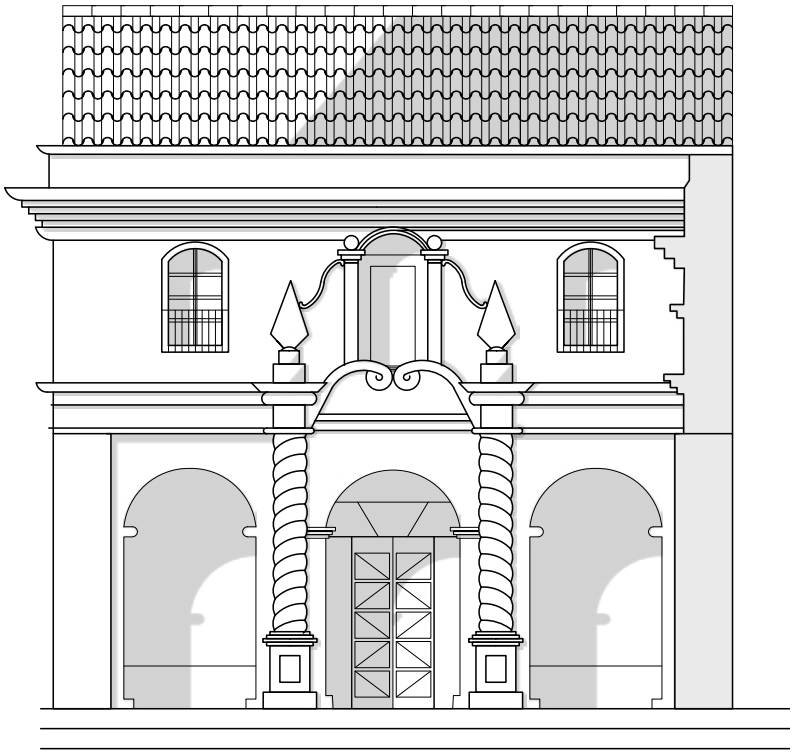
La utilización de portales y logias deben aplicar la tipología histórica con arcadas o terrazas cubriendo el espacio público definido por las aceras o banquetas. La aplicación de logias integradas al edificio dentro del límite de la propiedad y porticados perimetrales siguen el diseño y la tradición del patrimonio arquitectónico agroindustrial, que permiten relacionar el uso del suelo del edificio, que puede ser uso mixto, o no residencial, con el espacio público bajo los portales.



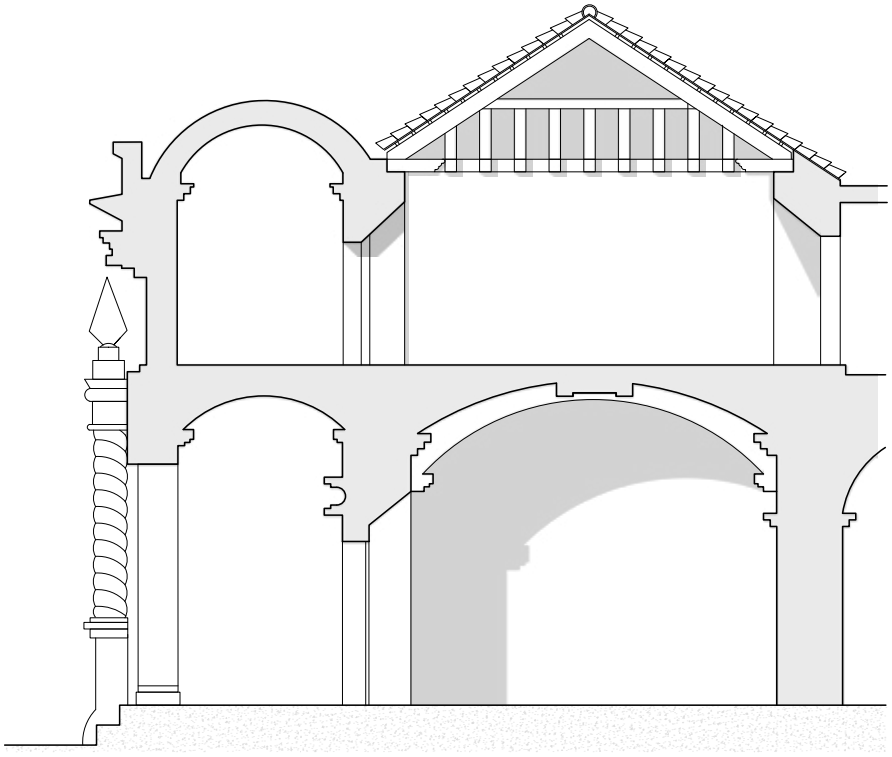
ELEVACIÓN PALACIO DEL AYUNTAMIENTO ESC 1:50



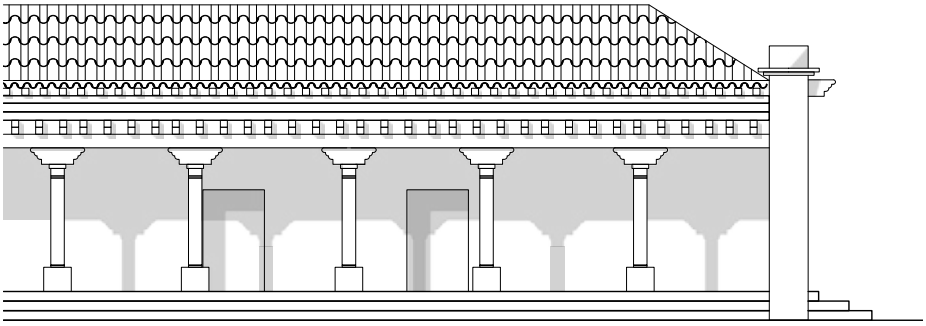
SECCIÓN PALACIO DEL AYUNTAMIENTO ESC 1:50



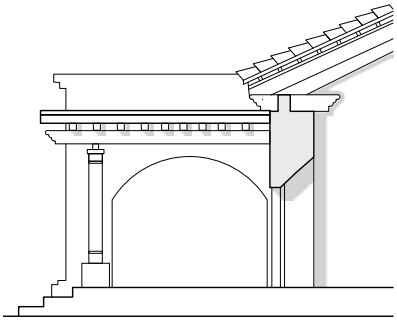
ELEVACIÓN INGRESO CONVENTO DE LA MERCED ESC 1:50



SECCIÓN INGRESO CONVENTO DE LA MERCED ESC 1:50



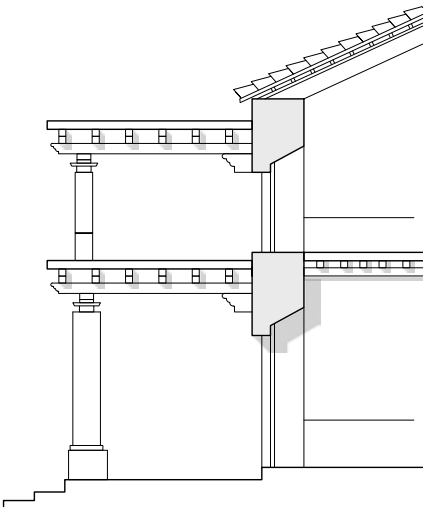
ELEVACIÓN UN NIVEL INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



SECCIÓN UN NIVEL INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



ELEVACIÓN DOS NIVELES INTERACIÓN DE PORTALES ESC 1:50



SECCIÓN DOS NIVELES INTEGRACIÓN DE PORTALES ESC 1:50

La tipología del portal tradicional podrá utilizarse en conjuntos que dispongan de usos del suelo no residencial al frente, entre estos comercial y servicios. Los portales pueden ser de uno (1) o dos (2) niveles y existen de dos (2) tipos para aplicarse:

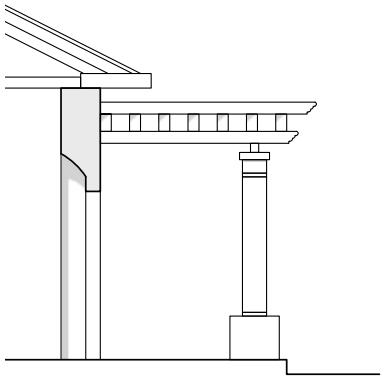
1. Los que se disponen del límite de la propiedad hacia adentro, dejando libre el espacio público y
2. Los que se disponen del límite hacia afuera cubriendo el espacio público.

Se usarán como parámetros de diseño las medidas tradicionalmente usadas en estas estructuras, así como materiales y acabados de la terraza española.

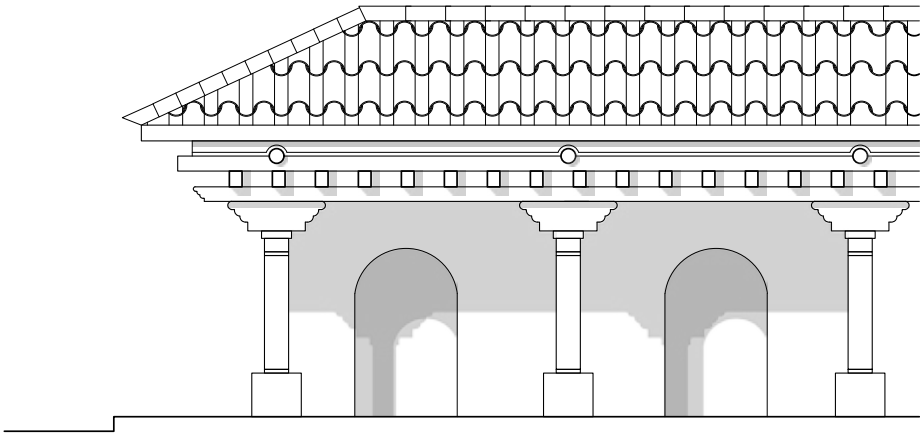
Para portales integrados a los edificios se podrán hacer porticados en mampostería con arcos o dinteles. Las proporciones de los elementos en este caso serán sujetas a estudio y deberán mantenerse proporciones masivas similares a las históricas. En el área de expansión podrán usarse otros materiales e incluso voladizos, contrastados con volumetrías y texturas tradicionales.

Para el espacio interior de los locales abiertos a los portales, se mantendrá la distribución tradicional con patios particulares para cada local, para un (1) nivel y para dos (2) niveles se podrá tener patio común. Son medidas adecuadas tres punto cincuenta metros (3.50m) de ancho por tres punto ochenta metros (3.80m) de alto del suelo hasta el voladizo.

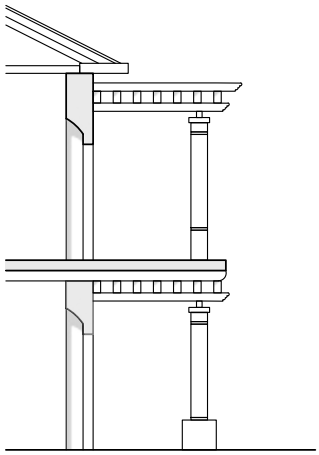
Portales (longitud variable) Escala 1:50



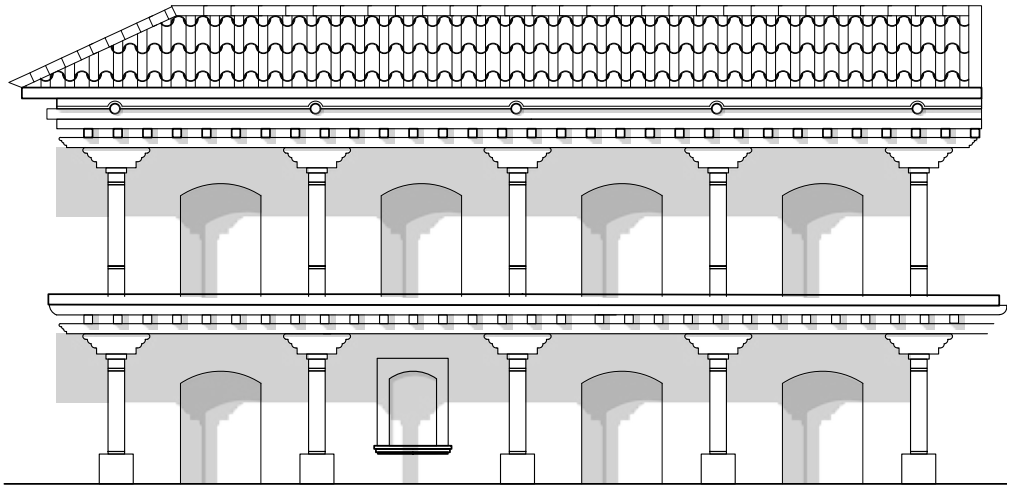
SECCIÓN PORTAL UN NIVEL ESC 1:50



ELEVACIÓN PORTAL UN NIVEL ESC 1:50



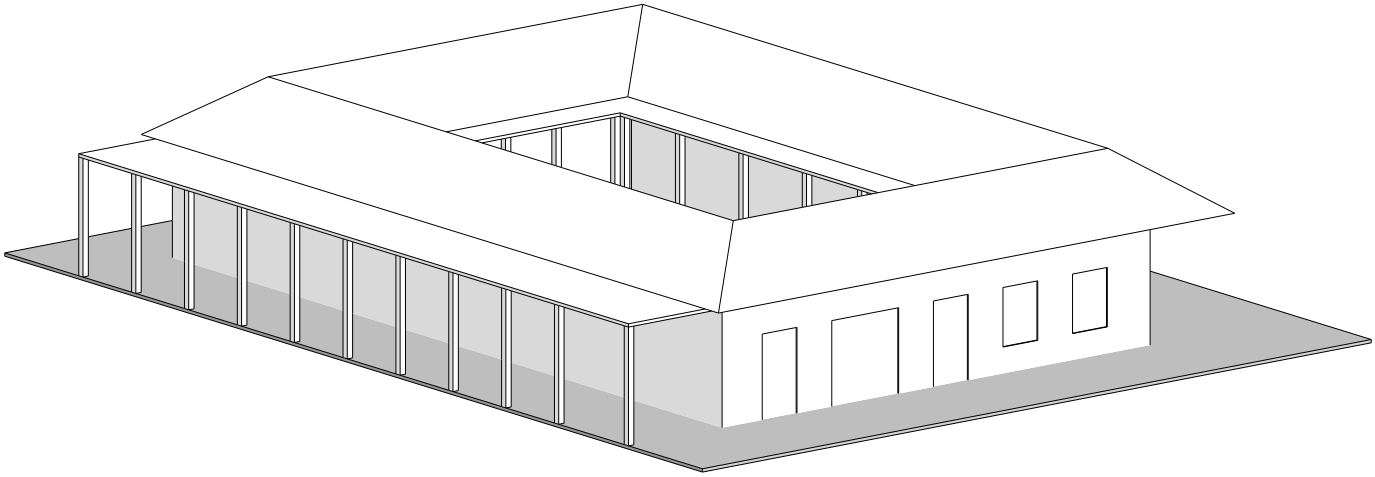
SECCIÓN PORTAL DOS NIVELES ESC 1:50



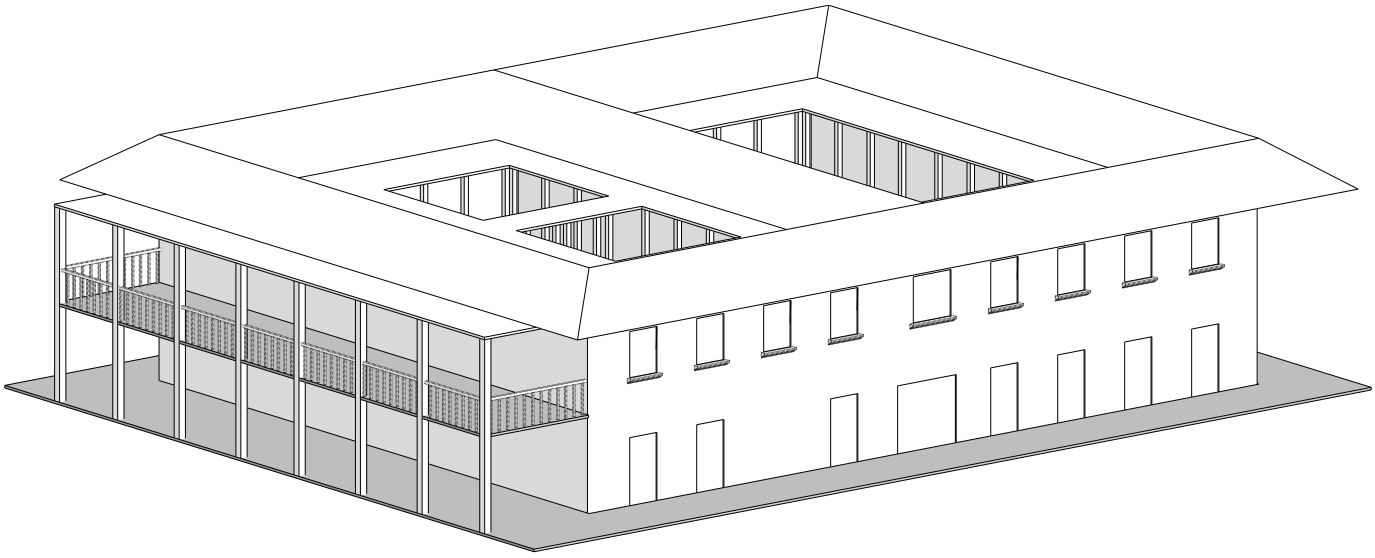
ELEVACIÓN PORTAL DOS NIVELES ESC 1:50

Integracíón Portal Sin Escala

Portal un nivel



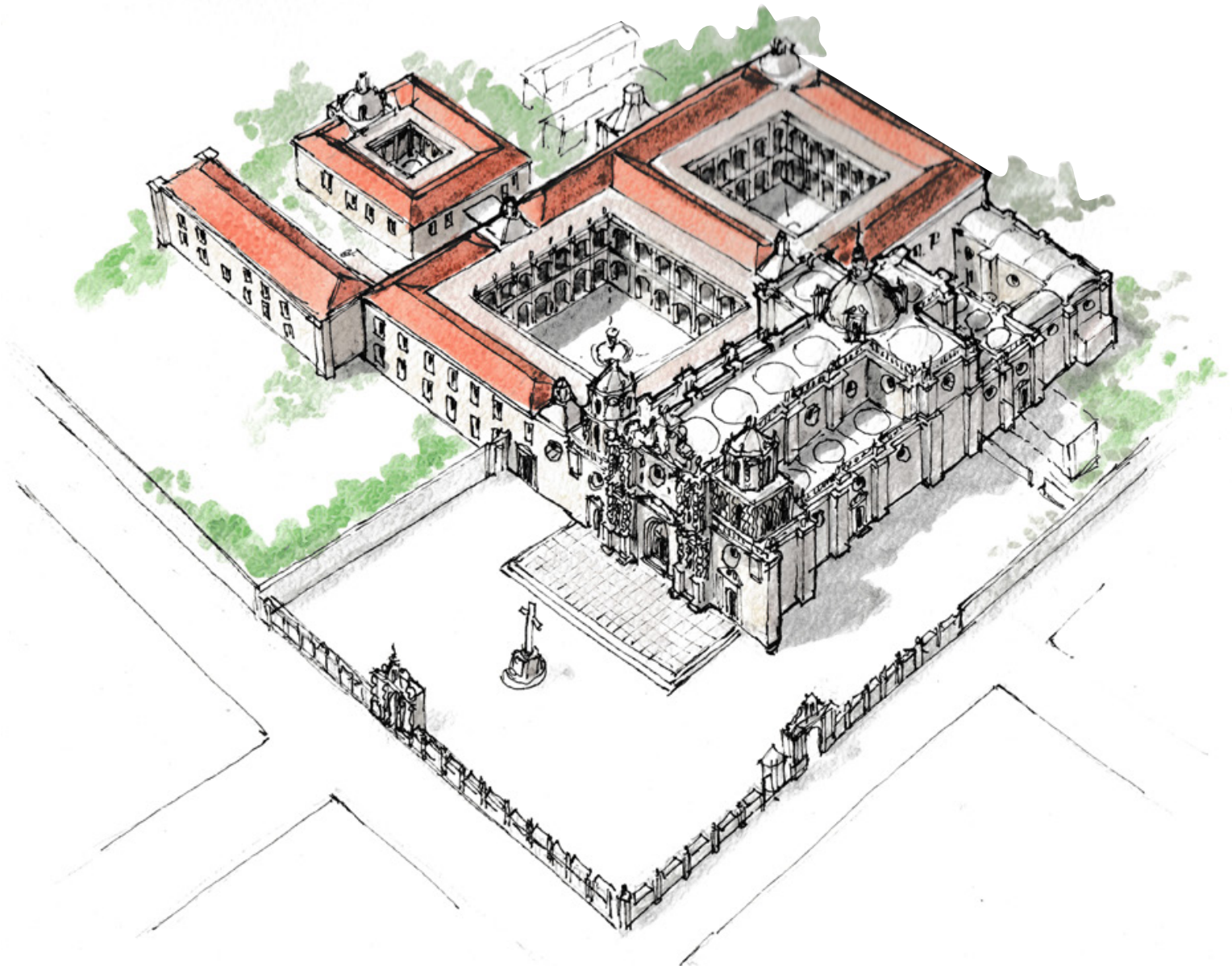
Portal dos niveles



BLOQUES DE USO MIXTO

En el Valle de Panchoy se han construido bloques arquitectónicos con diversos fines, siguiendo una tipología basada en la arquitectura histórica y que sirven para albergar instituciones religiosas y educativas.

En algunos casos los bloques se construyeron sin restricciones sobre estilos y albergan usos diferentes a los mencionados. Estos bloques, por lo general más altos que la altura límite establecida en esta tipología, se presentan aislados dentro del territorio del valle.



La tipología propuesta se basa en la construcción de la estructura urbana, en lugares específicos y limitados, en conjuntos de edificios de usos del suelo mixto que sigan los parámetros de diseño arquitectónico mostrados en los esquemas de esta normativa y sean parte integral y continua de la ciudad. Dentro de estos bloques se pueden integrar estructuras que concentren viviendas, entre ellas vivienda asequible, así como servicios y comercio, con un diseño que conserve una mayor área verde, plazas y espacio público.

Las opciones para el diseño de estos bloques pueden aplicarse en forma de claustro o en forma de edificios alargados para múltiples funciones. Si bien los ejemplos de bloques pertenecieron a instituciones religiosas, se caracterizaron por la conservación de grandes espacios verdes y públicos que definen una aplicación correcta para el desarrollo de nuevos bloques arquitectónicos en el área de expansión de la ciudad.

BLOQUES DE USO MIXTO, EN FRANJA 3: ÁREAS DE EXPANSIÓN

Para la aplicación de los bloques de uso mixto se deben seguir criterios que permitan la continuidad de la ciudad en calles y avenidas que conduzcan hacia el área de amortiguamiento y eventualmente al casco original, así mismo permitir una densificación gradual incluyendo espacios verdes y públicos. Algunos bloques serán cuadrados, otros con formas con crujías alargadas y algunos se cortarán para generar vías peatonales con áreas verdes.

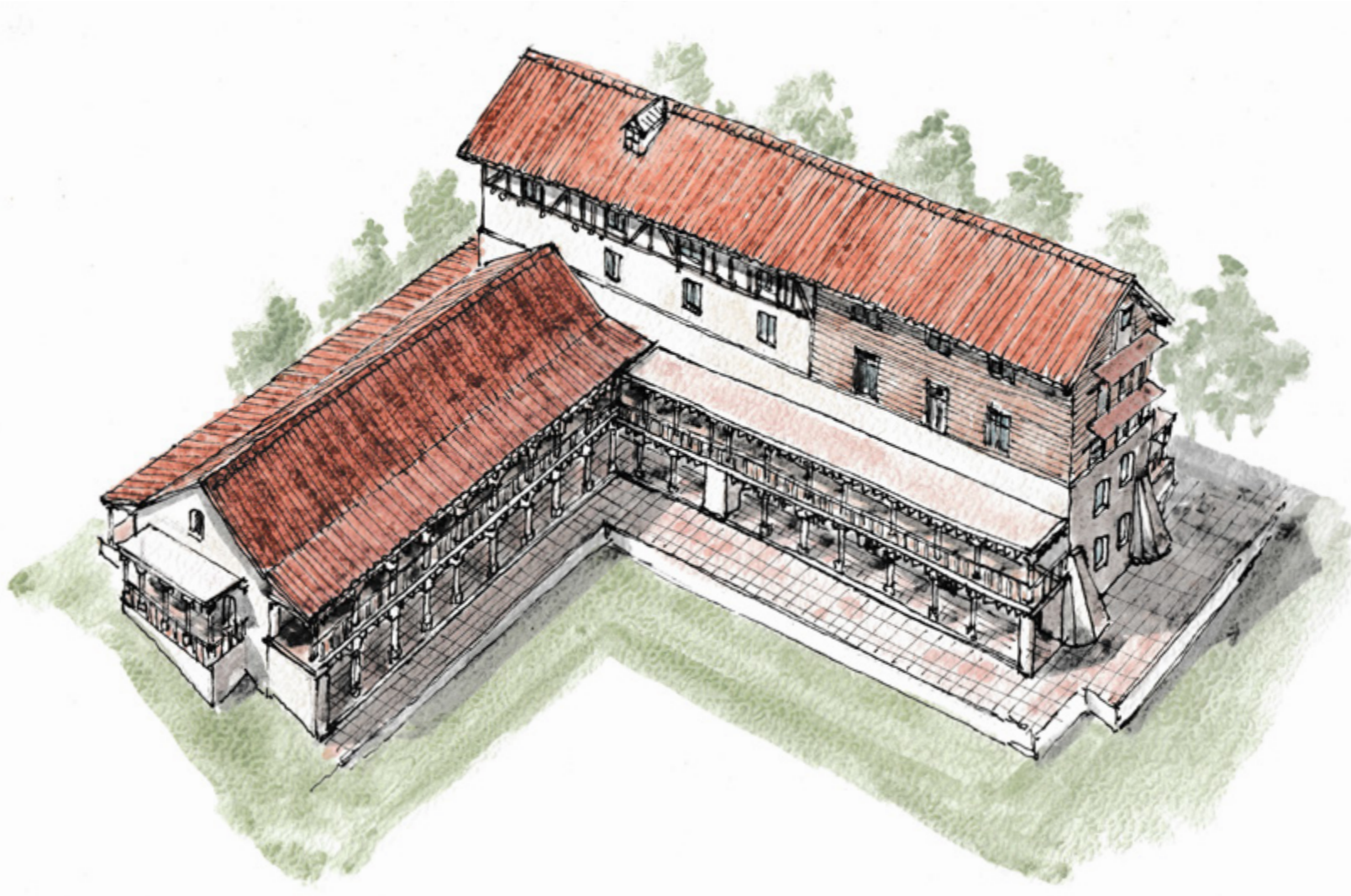


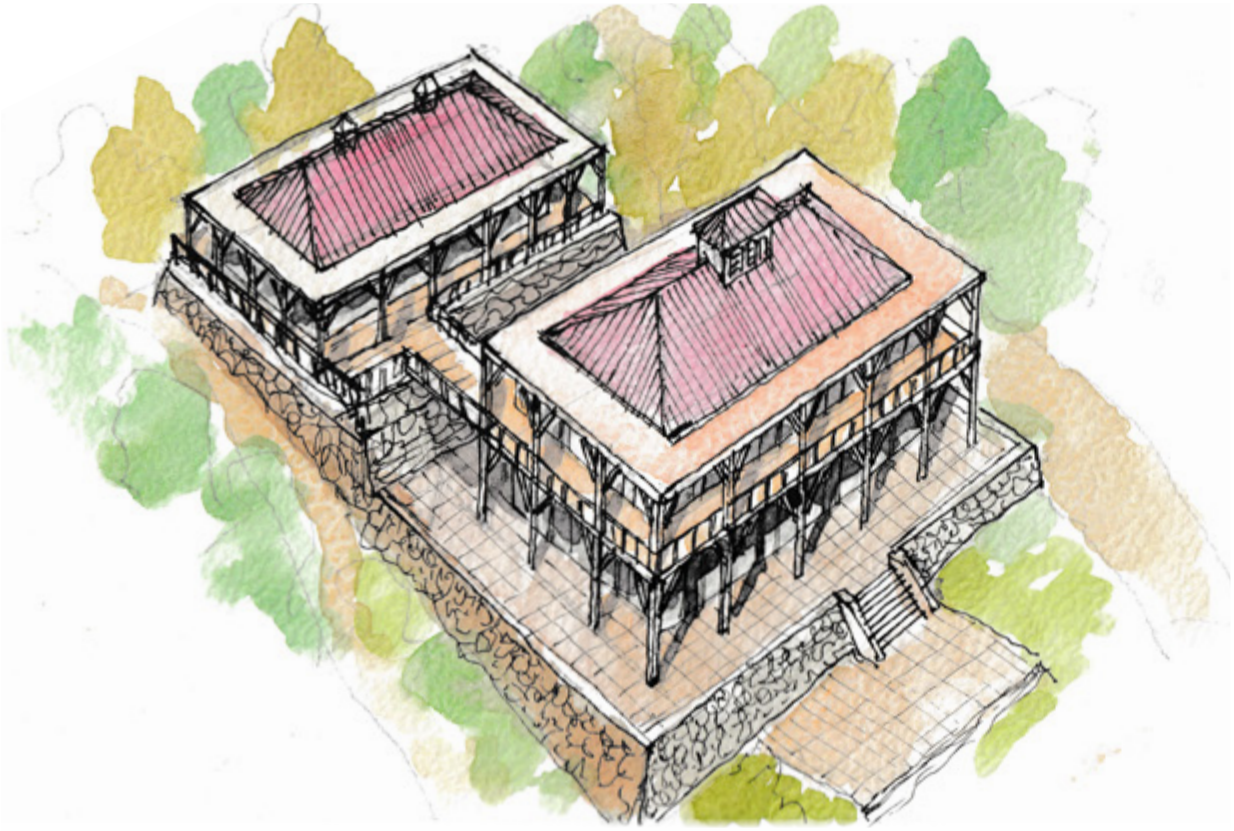
OTRAS TIPOLOGÍAS, EN FRANJA 3: ÁREA DE EXPANSIÓN

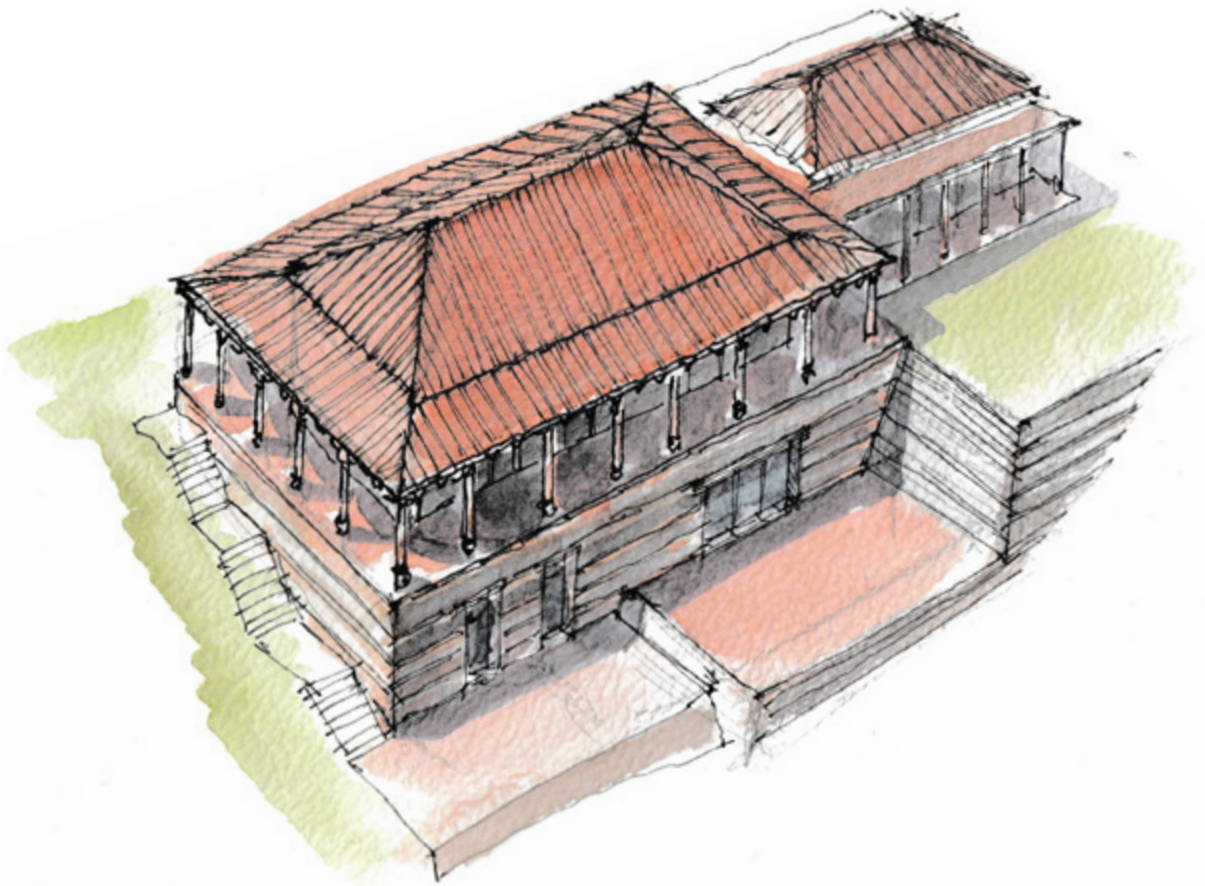
Tipología Agroindustrial

Una tipología arquitectónica que también se puede aplicar es la basada en el patrimonio agroindustrial. Estas estructuras llegaron a tener en algunos casos gran tamaño con elementos propios de la arquitectura tradicional y tuvieron presencia en el Valle de Panchoy por más de un siglo.

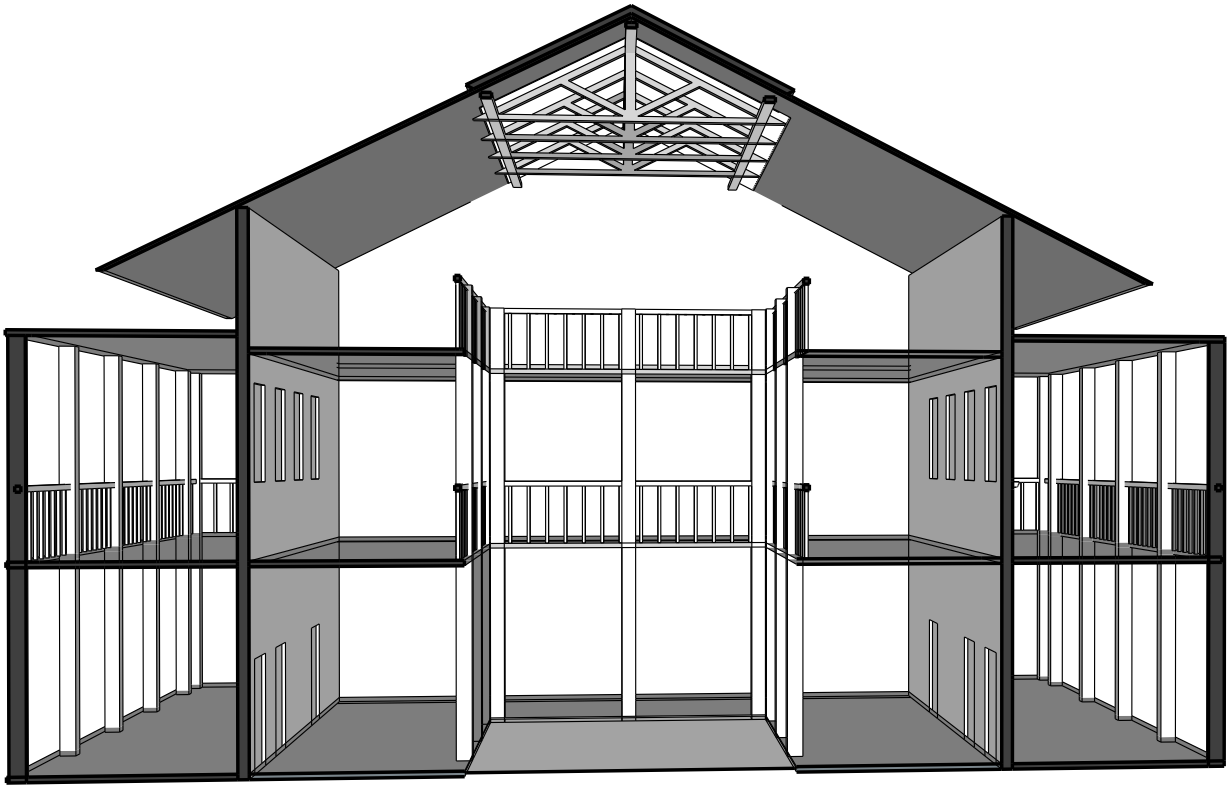
Algunos elementos de esta tipología arquitectónica se adaptan para ser aplicados en ciertos casos de edificaciones en laderas dentro del área de expansión en el municipio, siempre y cuando las categorías del suelo lo permitan, estando fuera de áreas en riesgo o de protección.







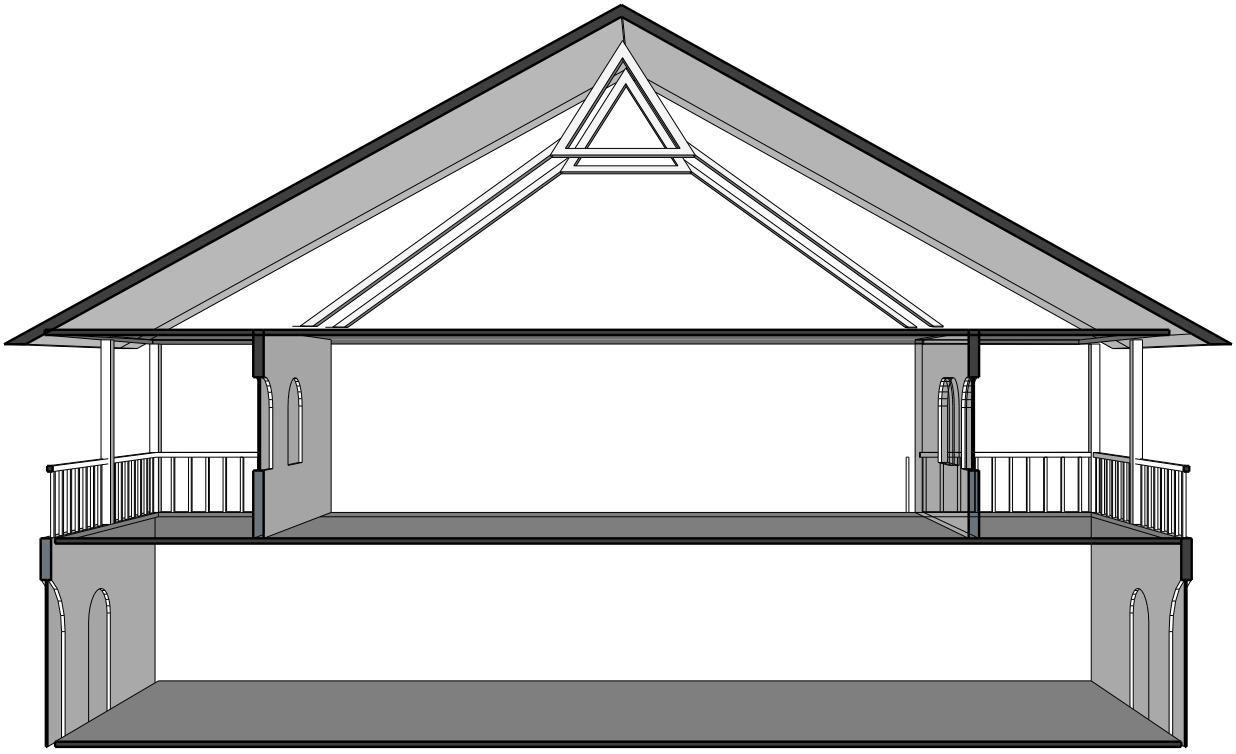
Sección Tres Niveles Edificación Agroindustrial Uso Mixto Sin Escala



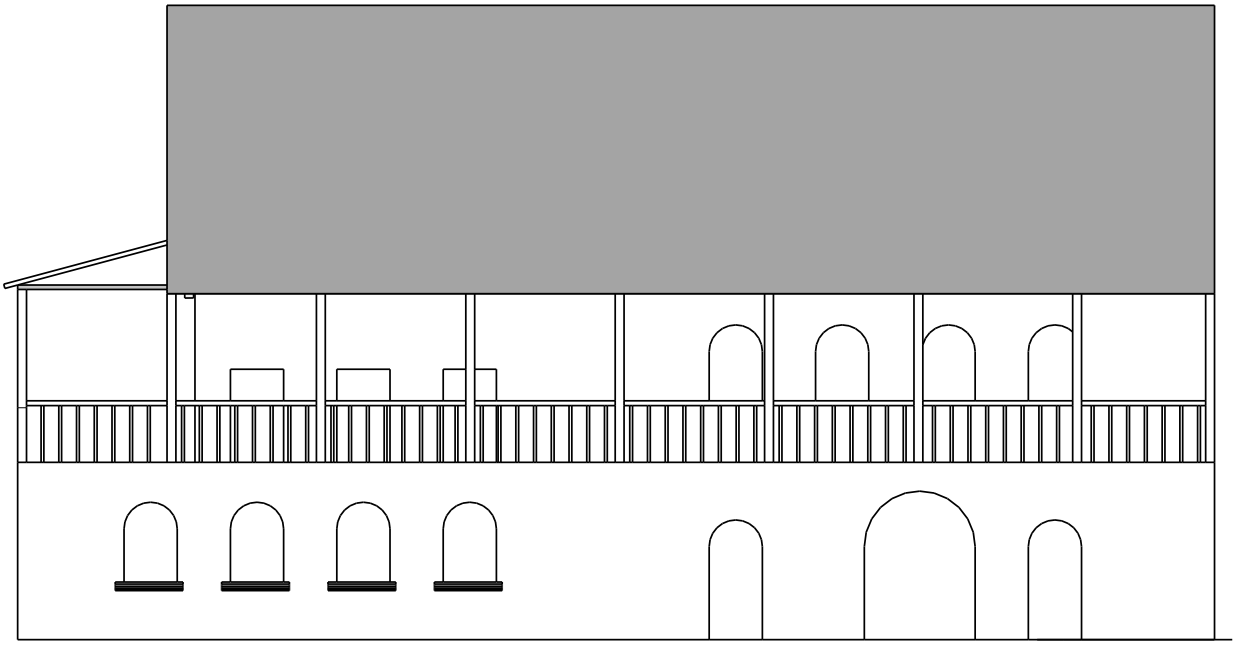
Elevación Tres Niveles Edificación Agroindustrial Uso Mixto Sin Escala



Sección Tres Niveles Edificación Agroindustrial Sin Escala

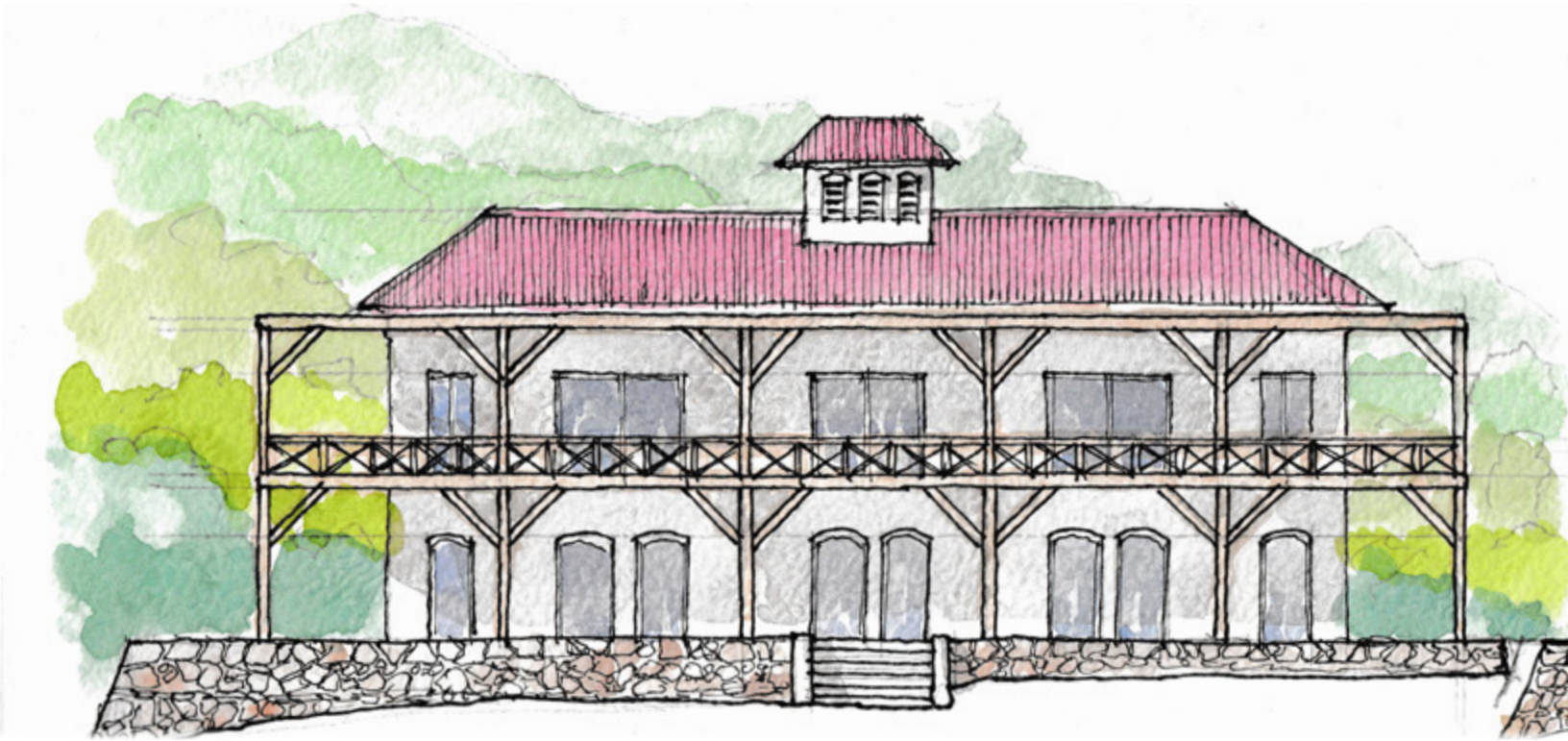


Elevación Tres Niveles Edificación Agroindustrial Sin Escala



Tipología arquitectónica contemporánea

La arquitectura contemporánea puede utilizarse en el Valle de Panchoy fuera de las áreas de máxima protección y área de amortiguamiento. Se propone una arquitectura adecuada basada en el uso de materiales, texturas y colores de la arquitectura antigüeña, en combinación con formas, distribuciones y materiales modernos que pueden integrarse a estructuras para equipamientos urbanos como mercados, hospitales, centros educativos, entre otros.

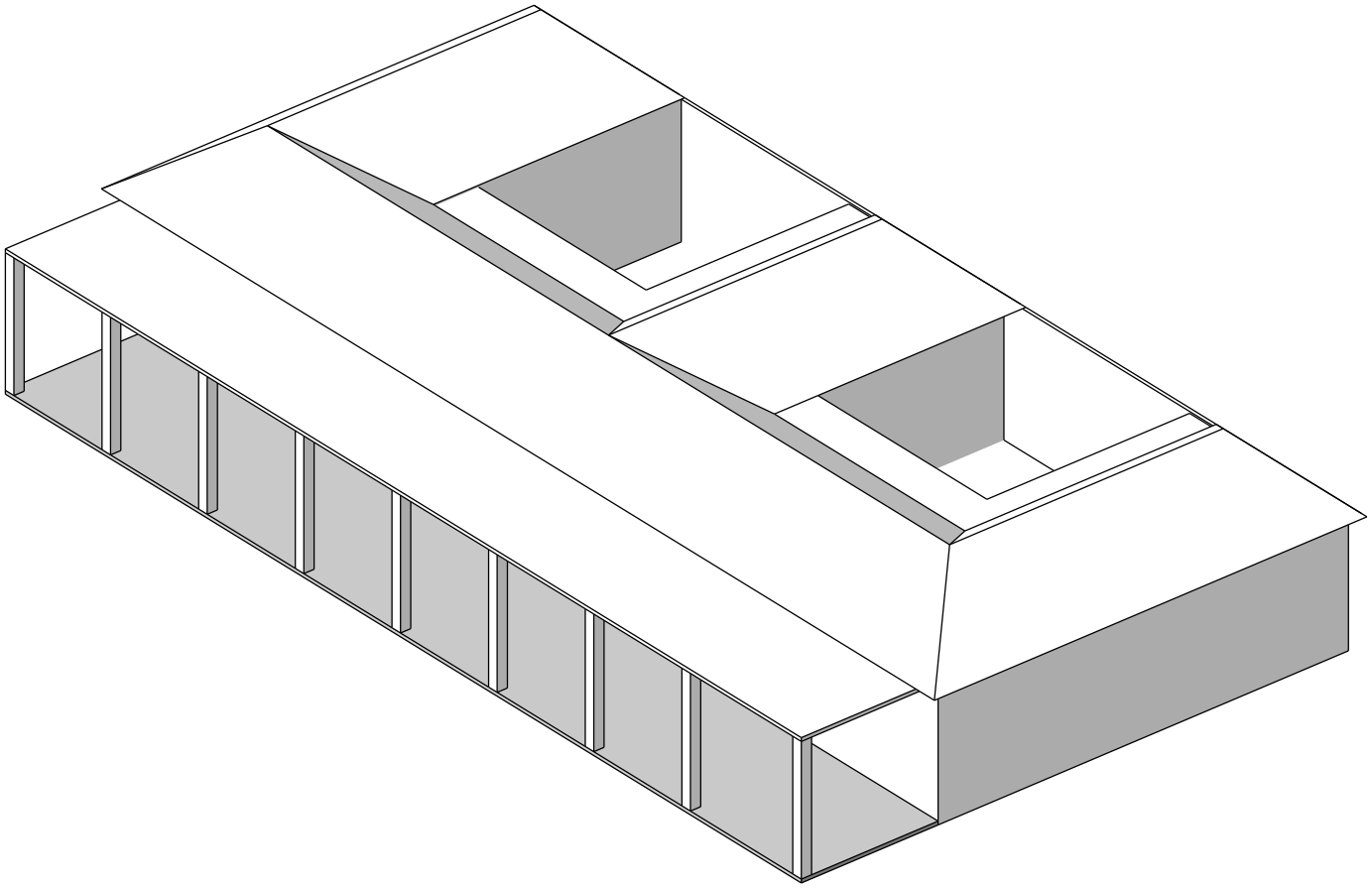


PARÁMETROS PARA TIPOLOGÍAS AGROINDUSTRIALES O CONTEMPORÁNEAS

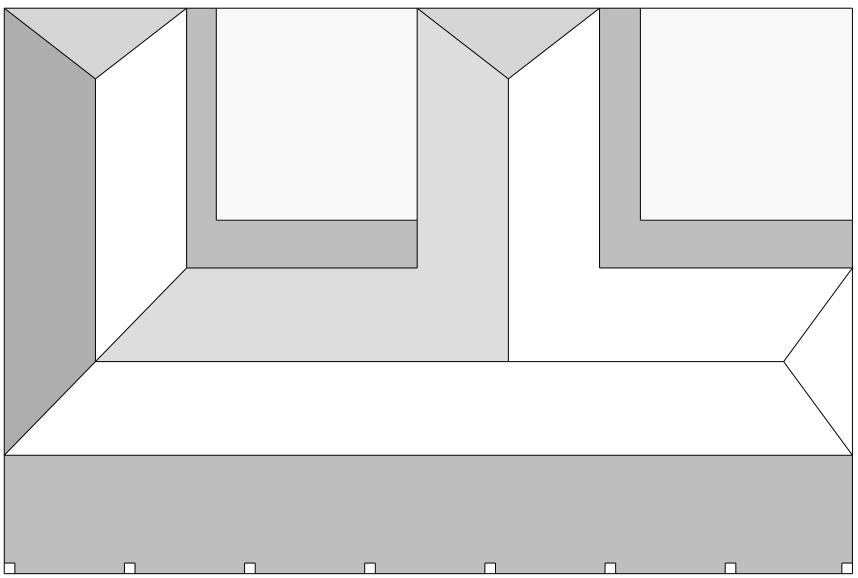
Configuración en la planta del predio

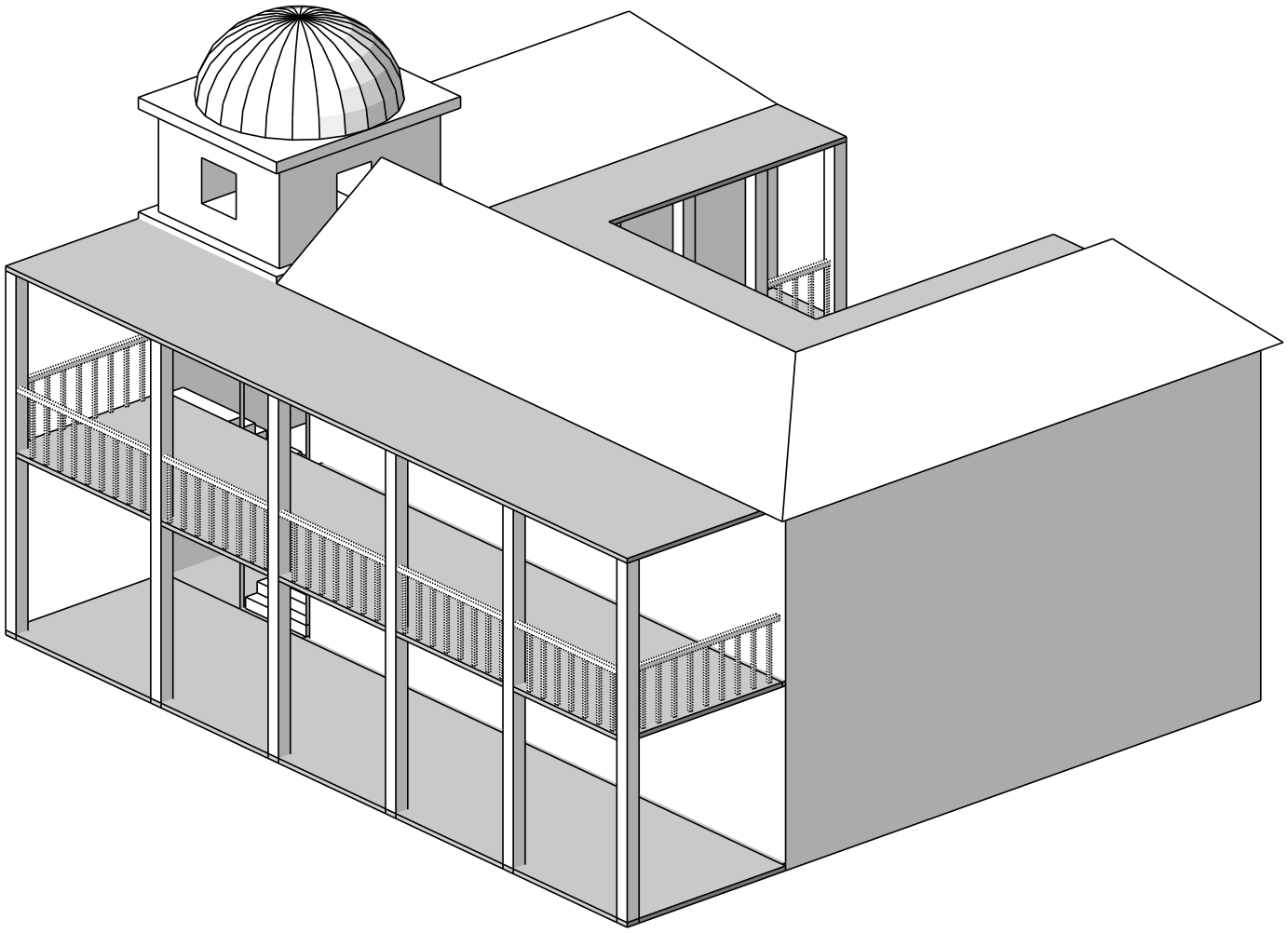
La estructura de un edificio compuesto por una sola crujía rodeada de porticados o portales en sus cuatro lados existe en la arquitectura vernácula. El uso del suelo para estos edificios puede ser para albergar equipamientos urbanos o usos no residenciales.

La longitud de los portales puede variar y podrán incorporarse criterios para que existan calles porticadas específicas. Las gradas o circulaciones verticales para portales con dos niveles deben disponerse dentro del límite de la propiedad.

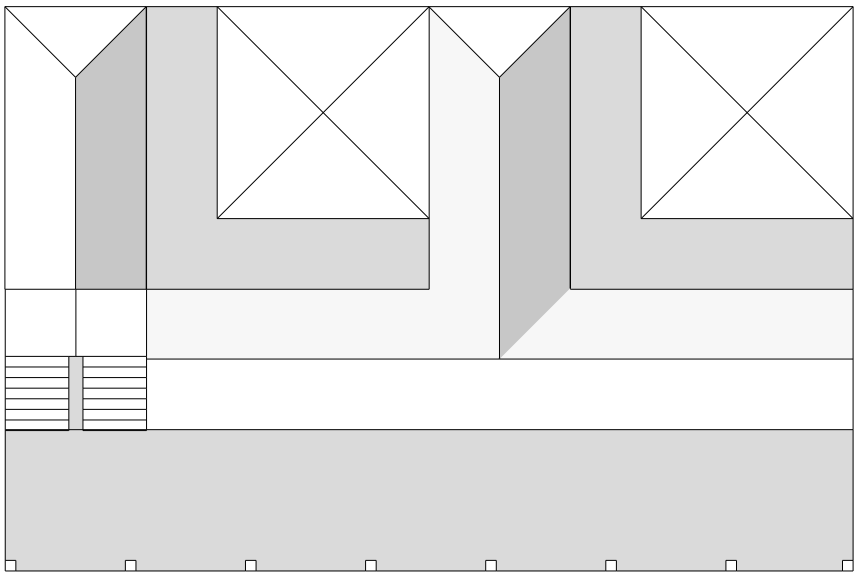


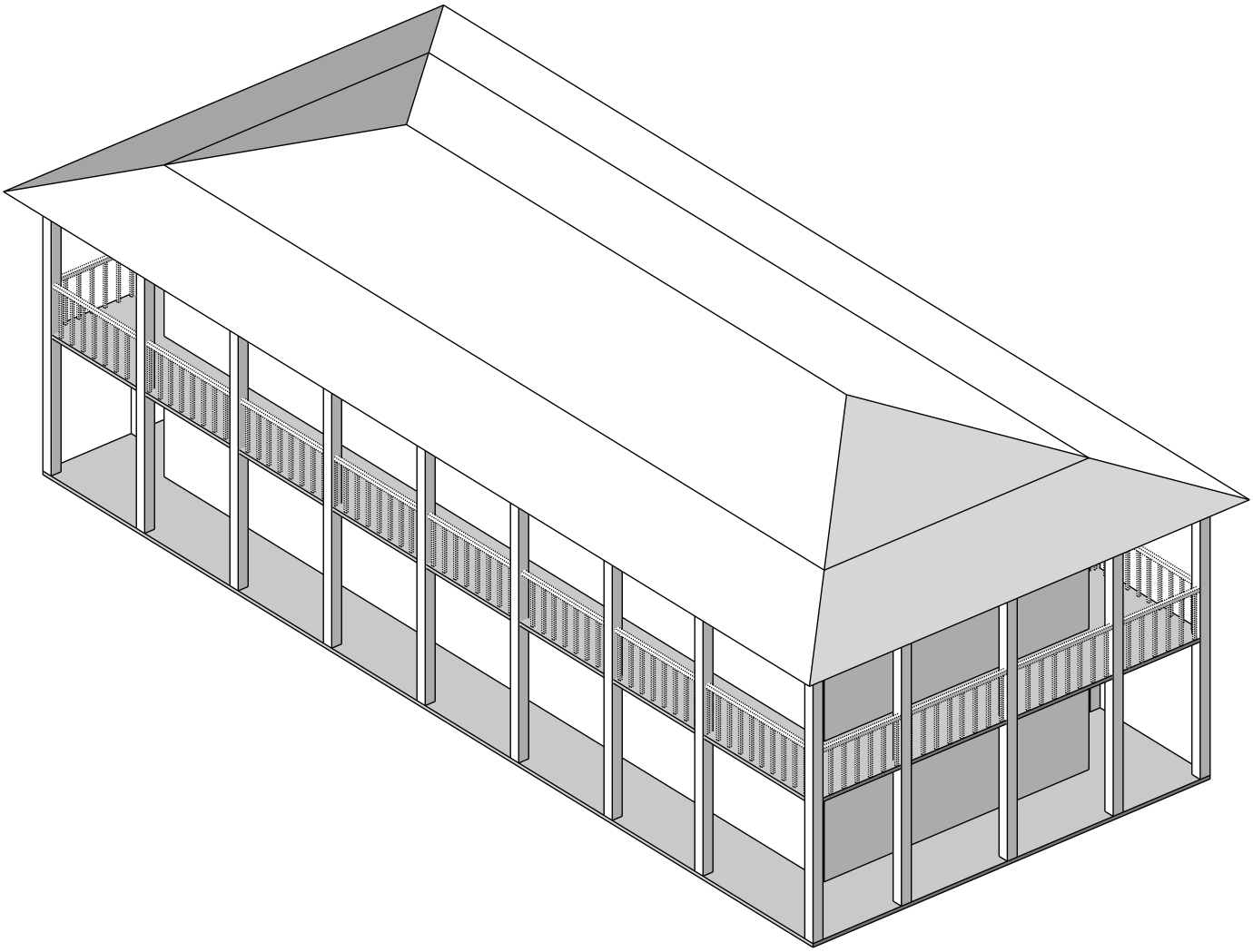
Edificación Un Nivel Integración Portales



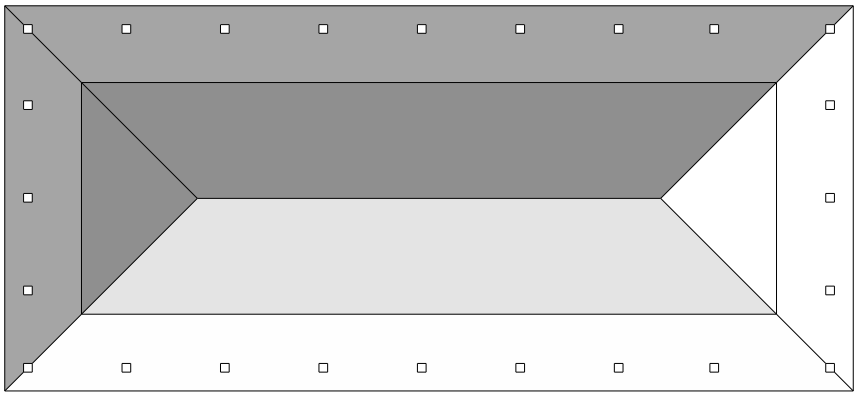


Edificación Dos Niveles Integración Portal con gradas





Edificación Dos Niveles Perímetro Porticado Sin Escala



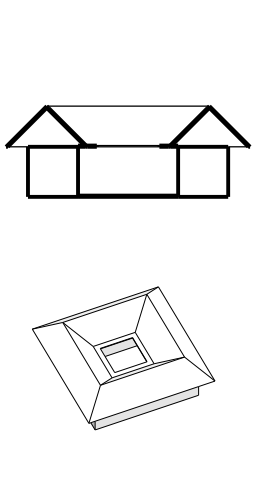
Edificabilidad en conjuntos

Los conjuntos en bloques de uso mixto con mayor edificabilidad deberán reservar más espacio libre en proporción a la altura de la estructura. Esta práctica es deseable que se aplicable en el diseño al igual que la partición de los bloques permitiendo la incorporación de corredores verdes que atraviesen estos conjuntos y se disponga de más superficies de área verde y permeable.

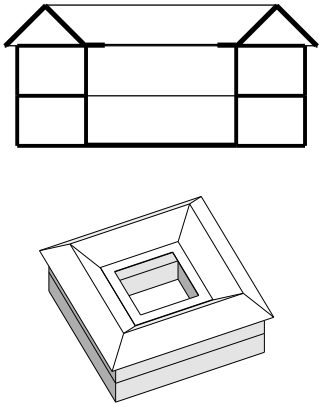
Para la parte superior de los bloques se sugieren porticados o una transparencia mayor a la de las primeras plantas siguiendo el concepto estudiado en la tipología histórica de edificios altos.

Edificabilidad Espacio Abierto

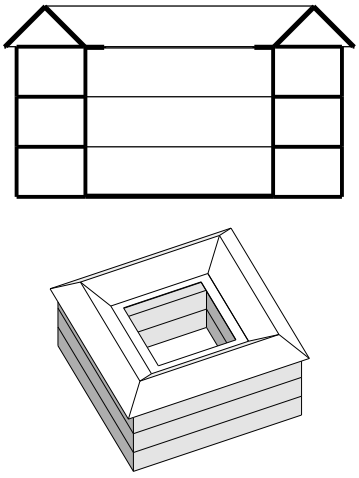
Bloques de cuadra



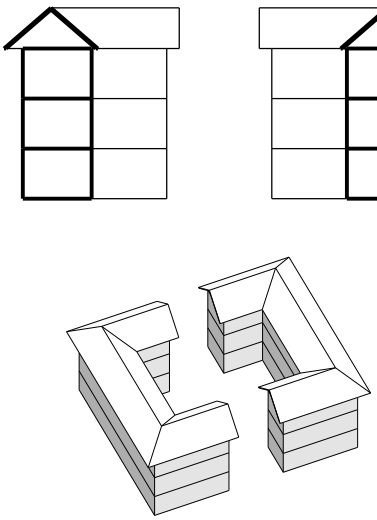
1 NIVEL PATIO 20% LIBRE



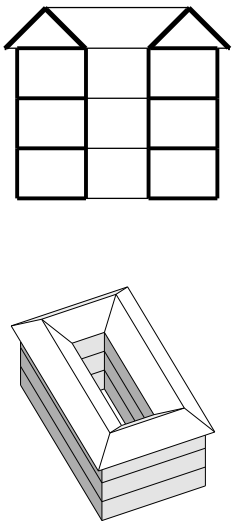
2 NIVELES PATIO 30% LIBRE



3 NIVELES PATIO 40% LIBRE



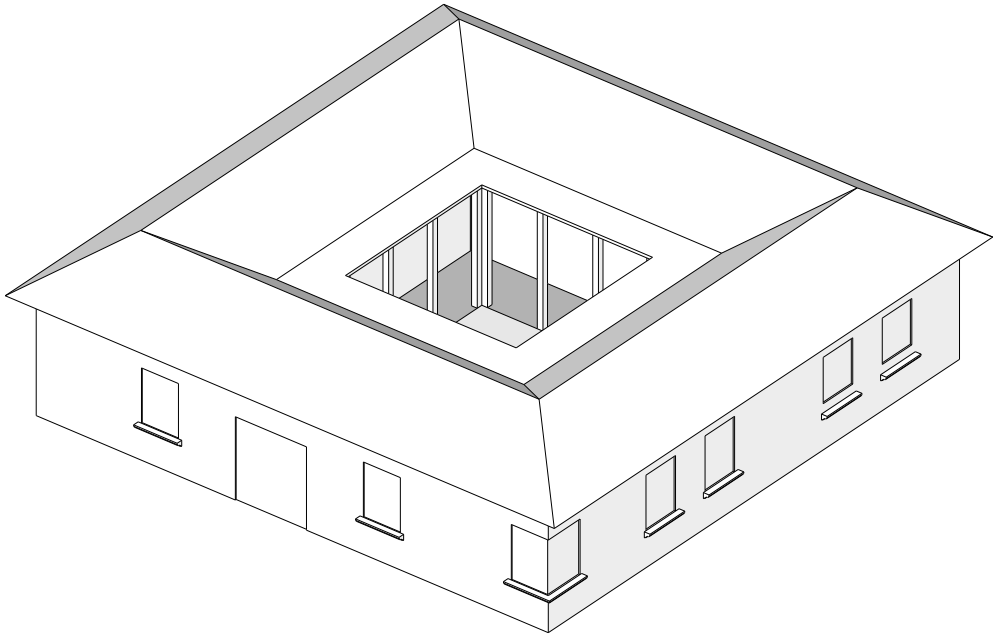
BLOQUE PARTIDO



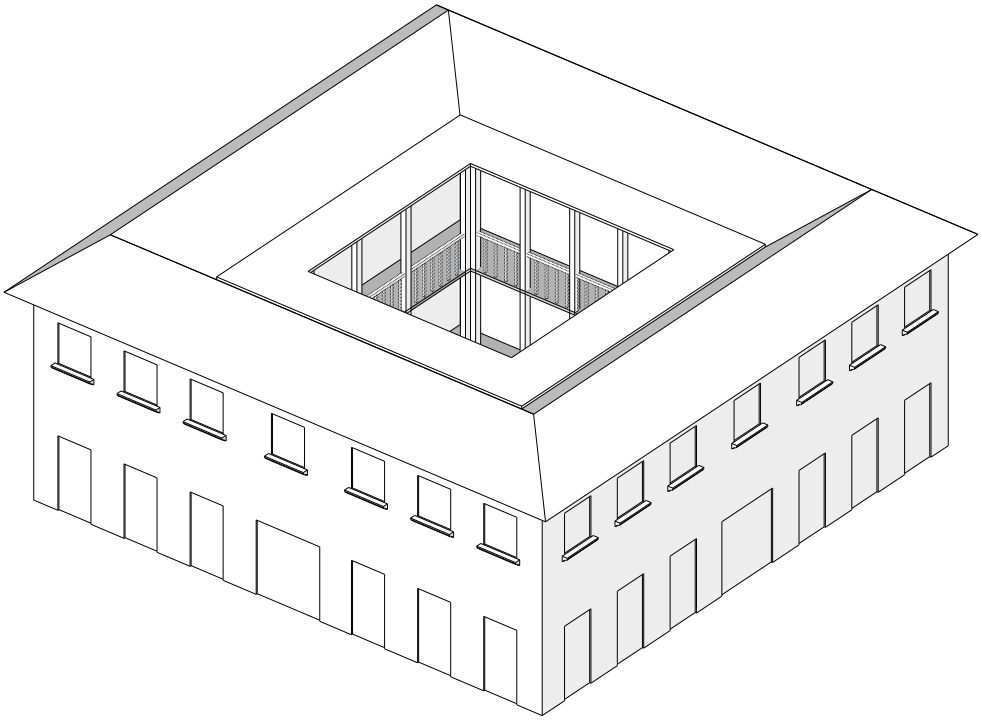
PATIO INTERNO, TECHO REBAJADO

Arquitectura en bloques de cuadra

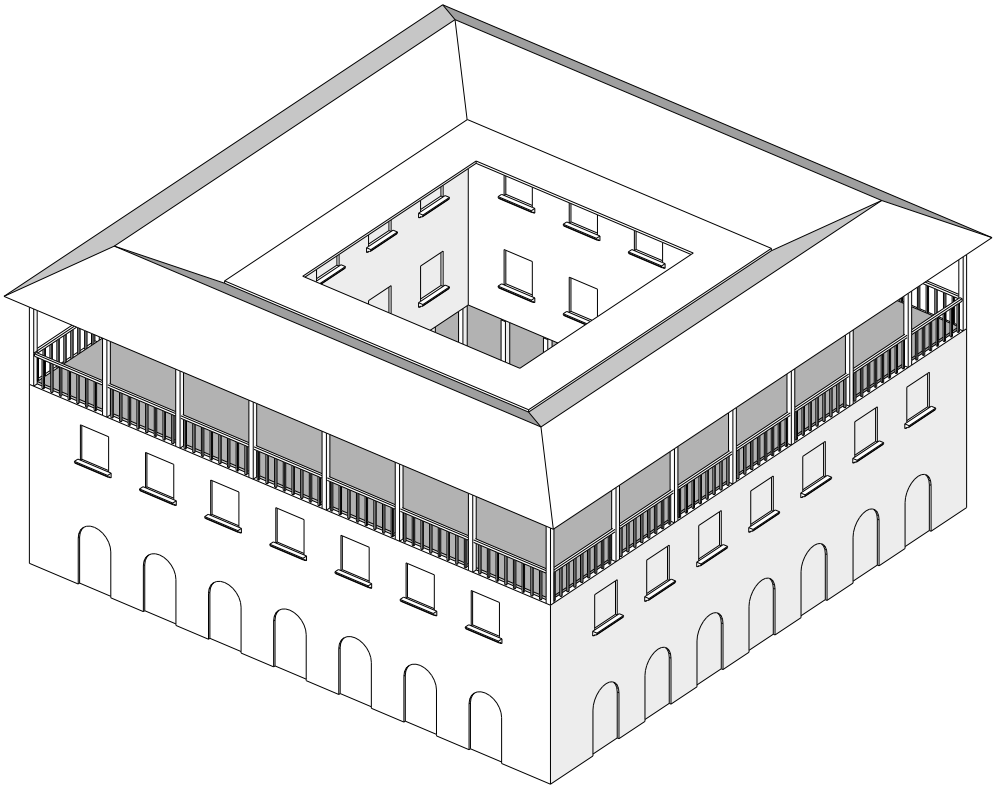
1 nivel



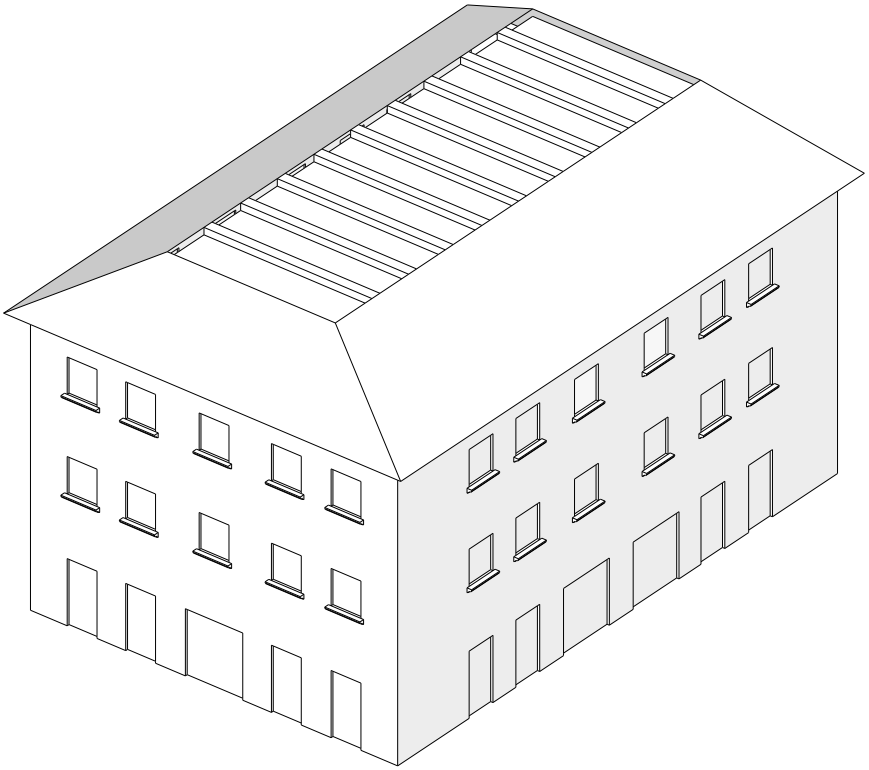
2 niveles



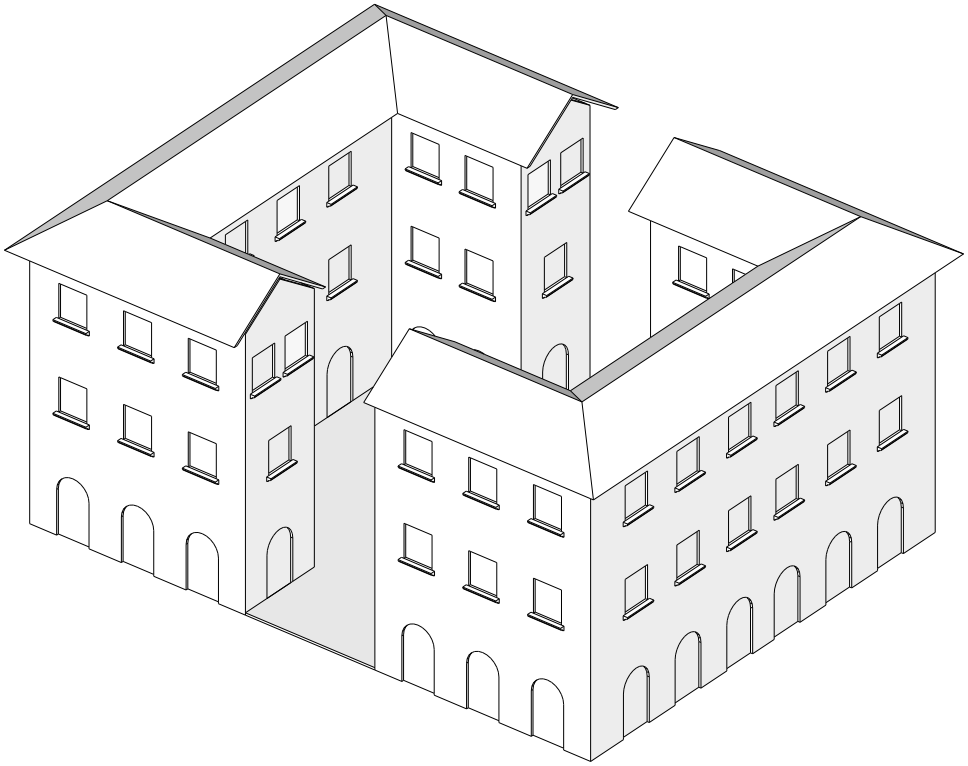
3 niveles



Bloque con clerestorio

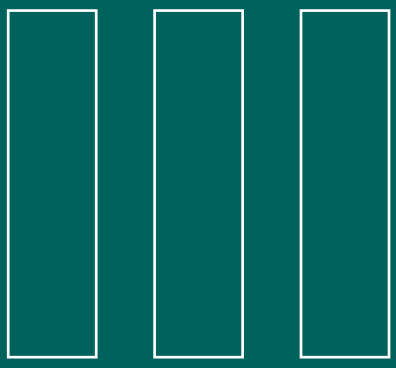


Partir bloque para potenciar espacio abierto y corredores





TÍTULO



NORMAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Las normas definidas a continuación rigen a todas y cada una de las actividades necesarias para los procesos de urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción de cualquier índole incluyendo muros perimetrales, ampliación, demolición, excavación, cambio de uso del suelo y cualquier modificación que se realice a los predios dentro del Municipio de Antigua Guatemala.

DEFINICIONES

Para los efectos de la aplicación de esta normativa se hacen las siguientes definiciones:

- **El Ejecutor:** Los ingenieros o arquitectos, según el caso, que estén a cargo de la ejecución (no planificación de un proyecto) se denominará "el ejecutor".

- **El Propietario:** Las personas jurídicas, individuales o colectivas, propietarias de un inmueble donde se planifique y ejecute una obra, se denominarán "el propietario".

- **El departamento de Control Urbano:** Se le denominará en adelante el departamento de Control Urbano a la unidad municipal encargada del otorgamiento de licencias según los reglamentos y normativas vigentes respecto al Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- **Licencia:** Es el documento legal que ampara el inicio de la realización de una obra o fase de esta, otorgada por el departamento de Control Urbano previo al cumplimiento de los requisitos y pago de la tasa Municipal correspondiente.

CAMPOS DE APLICACIÓN

Se establecen las normas municipales mínimas que deben observarse en todas las urbanizaciones o lotificaciones y en las edificaciones residenciales y no residenciales dentro del municipio de La Antigua Guatemala:

- Queda prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, edificar, excavar, realizar movimientos de tierra, erigir, construir, modificar, reparar, demoler, cambiar de uso y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los reglamentos y normativas municipales que le apliquen.

- Todo lo referente al cambio de uso de un inmueble que conlleve o no una ampliación o remodelación del inmueble, deberá realizar trámite para obtener la licencia de uso del suelo correspondiente, tal como se indica en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los reglamentos y normativas municipales que le apliquen.

- Cuando una obra no se ejecuta de acuerdo a los planos autorizados, se emitirá una orden de paralización de trabajos y se sancionará conforme los dispongan los reglamentos y normativos que le apliquen.

- Si durante la ejecución de una obra se desean efectuar cambios a los planos autorizados por el departamento de Control Urbano, el ejecutor deberá notificarlos por escrito a ésta, debiendo acompañar nuevos juegos de planos con las modificaciones y adjuntando el juego de planos ya autorizado.

El cumplimiento de las normas de seguridad, medio ambiente y accesibilidad universal son responsabilidad del Propietario y el Ejecutor de la obra.

El departamento de Control Urbano durante la realización de la obra, mediante inspecciones debe verificar lo autorizado en la licencia, así como el cumplimiento de la norma urbanística y técnica.

El espacio para cada estacionamiento tendrá una dimensión mínima de dos punto cincuenta metros (2.50m) de ancho y cinco metros (5.0m) de largo.

No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de estacionamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según los parámetros de obra y uso del suelo propuestos, cuando le apliquen.

Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo al sistema vial del municipio según el Reglamento de Movilidad del Municipio, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar a los interesados todos los estudios necesarios de impacto vial, para la viabilidad y factibilidad del proyecto.

Para la autorización de plazas de estacionamiento y/o áreas de carga y descarga, estas deberán estar dentro del inmueble donde se construya, amplié o modifique la edificación.

En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder a estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o en la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por el departamento de Control Urbano.

Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad. Los parámetros de diseño a cumplir para el carril auxiliar son los siguientes:

a. Ancho del carril: tres metros (3.0m) como mínimo.

b. La longitud del carril será determinada por el departamento de Control Urbano con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector. Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados (45°) como el máximo aceptable.

La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros (3.0m) o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados.

Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

En nuevos proyectos inmobiliarios, se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de uno punto ochenta metros (1.80m). La Municipalidad podrá definir los anchos y características de las aceras en cada manzana de las categorías del suelo que forman parte del municipio.

Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado los reglamentos y normativas municipales o nacionales vigentes, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta.

Es obligatoria la colocación de vallas, cercos de protección, andamios y los demás elementos de seguridad para proteger a peatones, trabajadores, terceros y propiedad ajena de posibles accidentes que se originen por los trabajos de construcción, reconstrucción, excavación o demolición de una edificación; los cuales deben ofrecer, a juicio del departamento de Control Urbano, la seguridad necesaria.

Dichos elementos de protección hacia la vía pública deben ser instalados antes del inicio de los trabajos en el inmueble autorizados por la Municipalidad, debiendo permanecer en buen estado durante la duración de los trabajos.

En dado caso que un proceso se detenga por cualquier circunstancia sin haber finalizado los trabajos autorizados, los elementos de protección deben ser removidos, en un tiempo prudencial no mayor a un mes, garantizando que el espacio público está libre de peligros, así mismo que el espacio del peatón no contenga ningún tipo de obstáculo para circular.

Está prohibido usar la vía pública, para depositar material de construcción, aparcar vehículos de mezcla, de volteo, de perforación, de transporte de carga o de cualquier otra clase que se requiera para la construcción; si no hubiere espacio en el interior para tal efecto, podrá otorgarse autorización por parte del departamento de Control Urbano, para utilizar la vía pública y las aceras, previa solicitud por escrito por parte del interesado, con tres días de anticipación como mínimo y justificando su petición. Cuando sea necesario cerrar parcialmente las vías de tránsito debe solicitarse una autorización especial a el departamento de Control Urbano o a la dependencia municipal que administre el tránsito. Queda prohibido, en cualquier caso, que los vehículos dejen materiales y objetos en la vía pública o en las aceras, las cuales deberán quedarse en condiciones normales de uso.

Deberán colocarse señales de advertencia de peligro, y en caso de trabajo nocturno las señales deberán ser luminosas, para advertir a los conductores y a los peatones.

Queda entendido que, en el caso de otorgarse una autorización especial, o de realizarse los trabajos en días inhábiles, la vía pública deberá quedar habilitada en uso como mínimo la mitad y nunca podrá cerrarse totalmente.

Queda prohibido hacer uso de las calles y banquetas para hacer mezclas o usar máquinas mezcladoras sin previa autorización del departamento de Control Urbano.

Toda actividad de construcción deberá sujetarse a la alineación municipal y a la línea de la fachada. No se permite construcciones fuera de la alineación.

Toda edificación que se haga dentro del derecho de vía o alineación municipal de una calle, avenida o vía pública, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación, dentro del plazo fijado por la Municipalidad.

Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el empedrado o pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que, según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar el trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos, riachuelos y zanjones que atraviesan el municipio, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de las aguas. Por las infracciones a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo a la gravedad del caso, se impondrán las sanciones correspondientes establecidas en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

DE LAS URBANIZACIONES

Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente y el área comunal no podrá pasar a formar parte de las áreas de uso privado.

El área de circulación, desde el límite de la calle hasta las viviendas particulares permanecerá en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso peatonal y vehicular.

Propiedades individuales con área comunales cedidas a la municipalidad

Los desarrolladores y/o propietarios que adopten este régimen deberán determinar las áreas a ceder de acuerdo con la normativa vigente. Una vez delimitadas dichas áreas con los dictámenes favorables de las dependencias municipales correspondientes, se elevará a consideración del Concejo Municipal, para su aprobación o no aprobación.

Aprobadas las propuestas de cesión de áreas indicadas en el párrafo anterior se delegará al señor alcalde Municipal, para que en representación del municipio acepte la cesión de las áreas respectivas, mediante escritura pública; de no ser aprobadas, deberá plantearse por parte del interesado nuevas áreas a ceder.

De las garantías. En cualquiera de los regímenes de propiedad adoptado, el desarrollador y/o el propietario del proyecto, deberá presentar garantía de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleve el proyecto de urbanización hasta su terminación, a favor de la municipalidad a través de una fianza del diez por ciento (10.0%) del monto total de los trabajos.

El monto total de los trabajos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior, serán calculados por los costos de mercado que maneje la municipalidad.

Previo a la emisión de la licencia respectiva y siempre que se hayan cumplido con los requisitos de la normativa y reglamentos vigentes correspondientes, a costa del propietario de la urbanización deberá otorgar escritura pública traslativa de dominio de las áreas respectivas a favor de la Municipalidad. Con el testimonio respectivo deberá de inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

Una vez aprobado el fraccionamiento el urbanizador no podrá crear nuevas fincas por desmembración.

Servicios Públicos

Todas las urbanizaciones y edificaciones deberán estar conectadas a la red de agua potable y de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas negras, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican.

En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales del medio ambiente, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

El agua potable será distribuida en todos los predios, edificaciones o unidades habitacionales y la tubería de preferencia conformará mallas de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones. En todos los casos será el departamento de Control Urbano, de Aguas y Drenajes o quien haga sus veces, quien apruebe y determine la fuente de agua y los aspectos técnicos de la red.

En las urbanizaciones se dejará prevista tubería para conectarse con la red general municipal, así como tomas de agua o hidrantes para combatir incendios.

Tanto en las urbanizaciones como cualquier edificación, la red de drenajes de agua de lluvia será independiente de la red de drenaje sanitario hasta la salida al colector público o sistema de tratamiento.

DISPOSICIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DE PROYECTOS

Clasificación de Ambientes

Para los efectos de la presente normativa, los ambientes se clasifican según la actividad que en ellos se desarrolle, de la siguiente manera:

a. Ambiente de permanencia prolongada: Son los destinados a las actividades de dormir o reposar,

estar o descansar, trabajar, estudiar, enseñar, tratamiento y recuperación de la salud, recreación y reuniones.

b. Ambientes de permanencia transitoria: Son los destinados a circulación y acceso de personas, higiene personal, depósito de materiales, guarda ropa, lavado de ropa, servicios de limpieza y cocinas.

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

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

En el caso de dejarse espacios libres para iluminación y ventilación, al frente, fondo y lados de la edificación, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la línea Municipal, a la propiedad de terceros en general, o a rostro de otra edificación, deberán ser regulados por los requisitos establecidos en el Código Civil y/o en las Normas de Planificación y Construcción del Fondo de Hipotecas Aseguradas -FHA- si se trata de proyectos habitacionales.

De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros (3.0 m); la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros (60 cm) de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Para edificaciones residenciales las dimensiones y superficies mínimas serán regulados por lo que establece las Normas de Planificación y Construcción del –FHA–.

Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Instituto Guatemalteco de Turismo –INGUAT–.

Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Educación.

Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros (120.0 m) de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones, o de distribución y almacenamiento de combustibles o viceversa. Además, deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros (300.0 m) de hospitales y a quinientos metros (500.0 m) de cementerios.

Los planos de edificaciones para uso industrial deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos.

Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso regulado de acuerdo con lo que está definido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El departamento de Control Urbano podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.

- Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros (2.50 m) y un área mínima de nueve metros cuadrados (9.0 m^2).

- Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida y de bebidas deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación ya sea natural o artificial.

Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Las instalaciones deportivas, cubierta o no, deberán observar las recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas, de Gobernación, de Salud, de Medio Ambiente y otras normas aplicables.

El Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial regula y condiciona la ubicación de los usos del suelo en cada edificación y/o instalación en el municipio, debiendo cumplir con los procesos de obtención de licencia de uso del suelo y de establecimiento abierto al público, respectivo.

Normas de Seguridad para Diseño de Edificios

Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones dentro de la jurisdicción del municipio de Antigua Guatemala:

- Los edificios de uso industrial cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

- En escuelas, centros nocturnos, restaurantes, cines, teatros, iglesias y en general edificaciones con grandes aglomeraciones de personas las puertas deberán ser abatibles hacia fuera. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto cincuenta metros (1.50m).

- Las escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total mínimo de uno punto cinco (1.5) veces el ancho del pasillo.

- El ancho mínimo de gradas será de uno punto noventa metros (1.90 m). Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros (1.50 m).

  » En Establecimientos Abiertos al Público el tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros (2.90 m) de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

  » La huella mínima será de veintisiete centímetros (27 cm) y la contra huella máxima de dieciocho centímetros (18cm); en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros (90 cm), en toda su longitud.

- El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de diez por ciento (10%), el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

- Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá se ubiquen extinguidores A-B-C próximos a los lugares de evacuación y de alto riesgo.

Normas de diseño para rótulos y letreros en el municipio de Antigua Guatemala

La aplicación de las siguientes normas comprende todo el municipio de Antigua Guatemala, y en donde se especifique aplicarán directamente al área dentro del perímetro urbano colonial de la Ciudad de Antigua Guatemala delimitado por la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala. Así mismo están afectos todos los letreros, rótulos, murales, señales o similares, sobre la vía pública, en la vía pública o visibles desde la misma.

Se establecen los siguientes tipos:

- **Avisos**: son todos aquellos que se colocan provisionalmente, con el objeto de promover o anunciar actividades culturales, sociales, políticas,

religiosas, deportivas, teatrales, cinematográficas, entre otras, por medio de afiches, volantes, carteles, vinilos, mantas, pancartas y similares.

Los Avisos serán permitidos únicamente en carteleras destinadas exclusivamente para estos, dentro del perímetro urbano colonial de la ciudad de Antigua Guatemala sus dimensiones, materiales y lugar de colocación en un inmueble deberán ser autorizadas previamente por el CNPAG. Fuera del perímetro urbano colonial serán autorizadas por el departamento de Control Urbano.

- **Anuncios:** son los que comprenden la propaganda comercial de toda clase de productos, servicios o actividades y de los establecimientos que los produzcan, distribuyan o vendan.

  Los Anuncios de cualquier clase, tamaño, material o tipo son absolutamente prohibidos en el municipio, y en concordancia con la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala en las siguientes carreteras:

  » Rutas Nacionales:

  - Sobre la carretera RN 10 A y RN 10 B, desde y hacia el límite municipal con el municipio de Santa Lucía Milpas Altas.

  - Sobre la carretera RN 14-03, hasta el límite municipal con el municipio de Ciudad Vieja

  - Sobre la carretera RN 14-02 Libramiento en toda su distancia dentro del municipio de Antigua Guatemala al norte desde el límite municipal con el municipio de Pastores hacia el sur hasta el límite municipal con el municipio de Ciudad Vieja.

  » Rutas Departamentales:

  - RD-SAC-01: desde el puente Matasano en Antigua Guatemala hacia el sur por la Calle de Chipilapa hasta el límite con el municipio de Santa María de Jesús

  - RD-SAC-04: Calle a San Felipe de Jesús desde la intersección con la Calle Ancha hacia el norte hasta el límite con el municipio de Jocotenango por la Finca Filadelfia

  - RD-SAC-10-01: Calle hacia el Cerro de la Cruz desde la intersección con 1ª Avenida Norte y Calle de las Ánimas hacia el norte pasando por Aldea El Hato y Aldea Vuelta Granda hasta el límite con el municipio de San Bartolomé Milpas Altas

  - RD-SAC-18: Carretera por San Juan Gascón desde la intersección con la RN 10 A (Cuesta de las Cañas) hacia el poniente hasta la intersección nuevamente con RN 10 A

  - RD-SAC-20: Carretera hacia San Mateo Milpas Altas desde la intersección con RD-SAC-18 hacia el norte hasta la escuela de la Aldea San Mateo Milpas Altas.

  » Rutas Municipales:

  - Todas las vías independientemente de su categoría, urbana, rural, privadas, públicas, revestimiento de carpeta, ancho de sección de diseño y ubicación.

  - Se incluye en esta categoría los anuncios instalados sobre vehículos que estén estacionados con el objetivo de publicitar o anunciar un producto o servicio por un determinado tiempo o permanentemente.

- **Señales:** son los referentes a las indicaciones de tránsito, identificación de equipamientos públicos, estacionamientos, paradas y terminales de transporte, numeración y nombre de calles y avenidas.

  Las Señales deberán realizarse según el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito realizado por la Secretaría de Integración Económica Centroamericana que garantiza, al ser aplicado, el movimiento ordenado, seguro y predecible de todos los usuarios de las vialidades centroamericanas.

  Dentro del perímetro urbano colonial el CNPAG deberá aprobar la ubicación y el material a ser utilizado para las señales verticales para integrase a la imagen urbana.

- **Letreros:** son todos aquellos utilizados para contener y publicitar el nombre de toda clase de

establecimiento abierto o no al público, oficinas de profesionales y corporativas, así como entidades nacionales, públicas y privadas.

Se permitirán solicitar y colocar solamente un (1) letrero para cada establecimiento, oficina y/o entidad. En el caso que exista varios establecimientos, oficinas o entidades en el mismo inmueble se deberán colocar todos en un mismo letrero.

No se permitirán letreros en los vanos de los puertas o portones, así como letreros en las ventanas, rejas de puerta o ventanas, o balcones de ventanas. De igual forma no se permite la colocación de productos, anuncios, y/o publicidad en los vanos de las puertas, portones o ventanas, y por seguridad dejar libres los anchos totales de salidas, por normativas de seguridad.

El tamaño será acondicionado y definido de acuerdo con el número de establecimientos, oficinas y/o entidades a publicitar que estén dentro del inmueble, y será aprobado por el Departamento de Control Urbano. El letrero debe instalarse adosado a la pared y no estar colocado sobre la vía pública, y nunca de forma perpendicular a la pared, muro o estructura.

Dentro del perímetro urbano colonial el CNPAG deberá aprobar la ubicación, el material, las medidas, el color y diseño según los requisitos dispuestos en la normativa para obtener la Licencia de Rótulo y de la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala Decreto 60-69 del Congreso de la República.

El tamaño de los letreros se establece en cero punto cincuenta metros cuadrados (0.50 m^2) en área total, pudiendo variar las medidas de los lados siempre y cuando no sobrepase el metraje cuadrado de área total.

Los materiales autorizados para utilizar en los letreros son: madera, metal, azulejo cerámico, hierro forjado y bronce, pudiendo hacer una combinación entre dos de los materiales listados anteriormente para crear el rótulo. No están permitidos los materiales sintéticos (plásticos, plexiglás), y vidrio.



REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

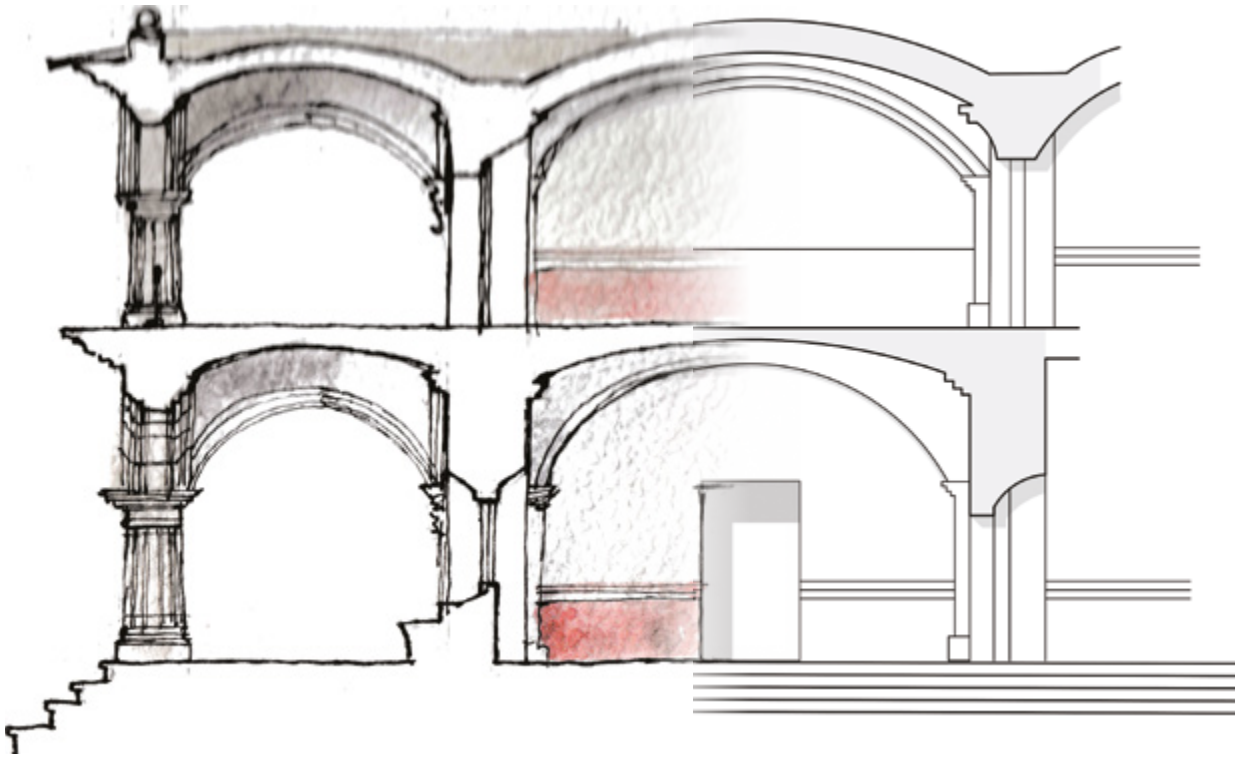
Tipologías arquitectónicas en la expansión futura de la Ciudad de Antigua Guatemala, Arq. Guillermo Aguirre

Guía de aplicación y complemento orientativo del Plan de Ordenamiento Territorial. Arq. Guillermo Aguirre

Manual de Tipologías y Parámetros de Diseño Arquitectónico para la ciudad de Antigua Guatemala. Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala, 2003.

Requisitos para Licencia de Rótulo. Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala.

Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala. Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala, 1973



Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad de Antigua Guatemala

Octubre 2025

Municipalidad
Antigua Guatemala

Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala otorga a los municipios la autonomía para la obtención y disposición de sus recursos, la atención de los servicios públicos locales y el ordenamiento territorial de su jurisdicción, facultándolos para emitir las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el Código Municipal, es competencia propia del Concejo Municipal la aprobación de los planes de desarrollo integral y de ordenamiento territorial, así como la emisión de reglamentos de urbanismo, construcción y control de la infraestructura pública y privada dentro del término municipal.

CONSIDERANDO:

Que la ciudad de Antigua Guatemala goza de un régimen de protección especial, declarado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como Patrimonio de la Humanidad, y por el Estado de Guatemala según el Decreto 60-69, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala, lo cual impone a la Municipalidad la responsabilidad de armonizar el crecimiento urbano con la preservación de su valor histórico y arquitectónico.

CONSIDERANDO:

Que se ha desarrollado la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala (integrante del Módulo 2 del PDM-OT), la cual establece los parámetros técnicos, materiales autorizados, tipologías de diseño y criterios de inserción urbana necesarios para garantizar que las nuevas edificaciones y remodelaciones mantengan la identidad visual y cultural del municipio, previniendo el deterioro del paisaje urbano.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 60, 61, 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 9, 10, 11, 13, 23 y 24 del Decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 37, 35, 40, 42, 68, 72, 100 y 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155 y 165 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República,

ACUERDA:

I) Aprobar la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas para el Municipio de Antigua Guatemala, la cual forma parte integrante del Módulo 2 del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT). **II)** Las disposiciones contenidas en esta norma son de observancia general y obligatoria en toda la jurisdicción municipal. Todo proyecto de construcción

Municipalidad
Antigua Guatemala

deberá obtener, previo a su inicio, el dictamen de cumplimiento de estas normas, sin perjuicio de las autorizaciones que legalmente corresponden al Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG). **III)** La Municipalidad, a través de la Dirección Municipal de Planificación y la Dirección de Control Territorial, queda facultada para la aplicación y supervisión de los parámetros aquí establecidos, incluyendo la regulación de rótulos, materiales de fachada y volumetría arquitectónica. **IV)** Este Acuerdo es de observancia general y empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de La Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

---------- **Vo. Bo.** ----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

REFORMAS AL REGLAMENTO DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA Y ANEXOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala corresponde al Municipio, en ejercicio de su autonomía, atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios;

CONSIDERANDO:

Que el sistema de vialidad del Municipio de Antigua Guatemala es un componente fundamental de su ordenamiento territorial y, a través de su adecuada planificación, se promueve el desarrollo integral del Municipio, de conformidad con las funciones municipales establecidas en el artículo 142 del Código Municipal;

CONSIDERANDO:

Que según el punto décimo del acta número cero cincuenta y seis dos mil veintidós de fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós este Honorable Concejo aprobó el reglamento de movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos; y que al ser necesario promover el desarrollo integral del Municipio de Antigua Guatemala, en congruencia con unas políticas públicos de movilidad y la normativa destinada al ordenamiento del sistema vial del Municipio, para promover una adecuada conectividad en servicio de todas las personas y las actividades que éstas realizan en el suelo municipal;

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúan los artículos 253, 254, 255, 259 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; artículos 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 52, 53, 67, 68, 72, 99, 100, 150, 151, 155, 161 y 165 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, acuerdan aprobar las siguientes;

REFORMAS AL REGLAMENTO DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA Y ANEXOS

Artículo 1. Se suprimen los artículos 5, 12, 13, 18, 19 y 20 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos.

Artículo 2. Se reforma el artículo 1 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

> "**Artículo 1: Objeto.** El presente reglamento tiene por objeto establecer requisitos, condiciones, criterios y parámetros legales aplicables al diseño, dotación, integración y

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

mejoramiento del sistema vial del Municipio de Antigua Guatemala, para promover una adecuada conectividad en servicio de todas las personas y las actividades que éstas realizan en el suelo municipal. Forman parte integrante del presente reglamento los siguientes documentos técnicos: a) Mapa de clasificación del Sistema Vial del Municipio, contenido en el Anexo I; b) Mapa de ciclovías del municipio, contenido en el Anexo II; c) Mapa de ejes centrales de vía del sistema vial del municipio, contenido en el Anexo III; y d) Esquemas gráficos de secciones de diseño geométrico vial, contenidos en el Anexo IV."

Artículo 3. Se reforma el artículo 4 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 4. Definiciones.** Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente reglamento se entenderá por:

a. Acceso público: condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea el propietario.
b. Acceso vial directo: condición de una vía de uso público en la que se permite la incorporación de vehículos desde y hacia la vía en forma directa sin utilizar conexiones, enlaces o vías de servicio.
c. Acceso vial condicionado: es el acceso vehicular directo que se otorga sobre una propiedad por razones de interés público, cuando su uso se encuentra vinculado a bienes o servicios de carácter público, o en aquellos casos en que se encuentra justificada la imposibilidad de otro tipo de acceso a través de conexiones, enlaces o vías de servicio.
d. Acceso vial restringido: condición de una vía de uso público en la que la incorporación de vehículos desde y hacia la vía debe realizarse a través de conexiones, enlaces o vías de servicio.
e. Alineación municipal: línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y/o entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión pública. La superficie delimitada por la alineación municipal debe destinarse para conformar el espacio vial del municipio.
f. Área bruta: área que corresponde a las medidas del predio de acuerdo con la información de su inscripción de dominio. En caso de tratarse de varios predios que conforman un polígono, es el área correspondiente a la sumatoria de las medidas de todos ellos de acuerdo con sus inscripciones de dominio.
g. Área neta urbanizable: área resultante de deducir del área bruta las superficies de suelo destinadas a lo siguiente: a) el cumplimiento de la cesión de áreas de espacio vial de acuerdo con la alineación municipal correspondiente a las vías públicas; b) Las áreas sobre las cuales exista una declaratoria como área protegida, área de conservación forestal, o sobre las cuales se fuese a constituir una reserva a favor del Municipio o que se registre a favor de entidades públicas o privadas para usos que tengan como objeto la conservación del medio ambiente, de especies de fauna y flora y/o del paisaje, siempre que la constitución de dicha reserva sea parte de un mismo proceso de autorización de licencia o se acredite el registro respectivo; c) las áreas sobre las que exista una declaratoria de riesgo o que sin contar con dicha declaratoria, deban reservarse por constituir zonas de riesgo de acuerdo con lo establecido en la ley y/o en el ordenamiento territorial del Municipio.
h. Ciclovía: superficie de naturaleza pública o privada destinada a la circulación de bicicletas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Corredor verde: tipología vial de cualquier jerarquía cuya función de movilidad se asocia a la conservación ecológica y paisajística, priorizando valores estéticos y de apropiación peatonal, calidad urbanística y en algunos casos, de gestión y mitigación del riesgo. Con su diseño se promueve un equilibrio entre las funciones ambientales con la ocupación urbana y propenden por una movilidad sostenible. Podrán estar asociados a quebradas, ecoparques, modos de transporte no motorizado, y en algunos casos sistemas de transporte colectivo de bajo impacto ambiental, por lo que son determinantes en la sostenibilidad territorial.
j. Derecho de vía: es el derecho que tiene la Municipalidad sobre la faja de terreno en que se construyen las vías de uso público, definido por alineaciones municipales a ambos lados de la faja, el cual es inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble.
k. Diseño geométrico vial: es el diseño detallado elaborado por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para determinar las dimensiones y características físicas de una vía y sus componentes.
l. Espacio vial: superficie del suelo destinada al uso público común para el libre tránsito de personas y bienes, sean estas superficies existentes o proyectadas conforme criterios urbanísticos técnicos y racionales.
m. Obra: cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que modifique las características funcionales, ambientales, estructurales de un predio, edificación o estructura.
n. Planes de Mejora Vial: son los planes formulados por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para la totalidad o una parte de la red vial existente, que definen la función de las vías existentes, la priorización en la circulación y las intervenciones en infraestructura necesarias para su adecuado funcionamiento.
o. Plan Local de Ordenamiento Territorial: es el instrumento de planificación y gestión del suelo en el municipio, en una escala intermedia, que tiene como objetivo adecuar los parámetros normativos estipulados en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a las características del área objeto del plan.
p. Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: es el instrumento obligatorio de planificación y gestión del suelo destinado a establecer los usos, densidades, infraestructura, y espacio público en áreas sujetas a procesos de expansión urbana y consolidación. Los planes parciales son elaborados por los propietarios del suelo y presentados a la Municipalidad para su aprobación.
q. Sistema vial: espacio público dedicado al desplazamiento de personas y vehículos y sobre el cual se estructuran las diferentes modalidades de transporte.
r. Suelo Urbanizable: es el suelo que por su vocación y características puede, por medio de los procesos establecidos en el presente reglamento, permitir una desmembración, cambio de uso del suelo, o un desarrollo inmobiliario, sea para fines de urbanización o no.
s. Vía de movimiento compartido: son las vías de movilidad mixta en las que no existe segregación del espacio vial entre el peatón, el vehículo particular y otros medios alternativos de movilidad.
t. Vía de servicio: vialidad complementaria a una vía de uso público que permite el acceso vial directo hacia una propiedad. Estas pueden ser vías paralelas o perpendiculares a una vía con acceso vial directo restringido, incluyendo carriles auxiliares a ésta.
u. Vías privadas de uso común: calles interiores de un fraccionamiento o condominio de dominio privado que son para uso de los residentes del sector, bajo restricciones y limitantes o normativas que le son aplicables a quien las utilizare.
v. Vías privadas de uso público: calles en propiedad privada pero que por el uso

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

consuetudinario por la población no se tienen restricciones o limitantes para utilizarlas más que las normativas de circulación aplicables a una calle de dominio público. Sobre este tipo de vías privadas pueden constituirse servidumbre de uso público que garanticen su accesibilidad pública.

w. Vías públicas: son las calles y carreteras de uso y dominio público.

x. Vía peatonal: superficie de propiedad pública o privada utilizada exclusivamente para la circulación de peatones.

y. Vía de uso público: superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común. Las vías de uso público se considerarán parte del espacio vial."

Artículo 4. Se adiciona el artículo 6 bis al Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda de la siguiente forma:

"**Artículo 6 bis. Alineación municipal.** Se comprende por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general el área de uso público.

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

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

Artículo 5. Se reforma el artículo 8 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 8. Mapa de la clasificación del sistema vial, mapa de ciclovías y mapa de ejes centrales de vías del Municipio.** El mapa de la clasificación del sistema vial y el mapa de ciclovías son los documentos técnicos que contienen la representación gráfica del sistema vial del Municipio. Los mapas son públicos y su consulta es obligatoria para toda solicitud de licencia que se realice. Para el efecto, el acceso al mapa de la clasificación del sistema vial del municipio y el mapa de ciclovías del municipio será facilitado a todas las personas por medios físicos y/o electrónicos, procurando la creación de los documentos de consulta que se estime necesario por parte de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para su correcta interpretación.

La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es el ente encargado de definir el Eje Central de las Vías del Sistema Vial del Municipio de Antigua Guatemala, establecido en el Mapa de ejes centrales de vía del sistema vial del municipio.

En aquellos casos donde las condiciones geométrico-espaciales de la vía y/o la disposición de los predios inmediatos a la alineación municipal no permitan implementar las secciones de diseño establecidas en el Mapa de ejes centrales de vía del sistema vial del municipio, podrán definirse cambios en el eje central de la vía, afectando en una primera instancia a los inmuebles que no estén consolidados o desarrollados. El Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, será quien apruebe dichas modificaciones."

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 6. Se reforma el artículo 9 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 9. Gestión de la vía.** Para su gestión, el sistema vial del municipio se integra de la siguiente forma:

a. Vías existentes: comprende el conjunto de las vías públicas y vías privadas ubicadas en los límites del municipio. Toda actividad de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación deberá sujetarse a la alineación municipal y al ochavo correspondiente, en su caso.
b. Vías futuras: comprende el conjunto de las vías públicas y vías privadas proyectadas en los límites del municipio. El derecho de vía y la alineación municipal en estas vías están determinados por la jerarquía de la vía proyectada y el diseño geométrico vial según los instrumentos y reglamentos elaborados referentes al desarrollo y ordenamiento territorial, al sistema vial, y movilidad del municipio de Antigua Guatemala.

Todas las vías proyectadas en el Mapa de clasificación del sistema vial del municipio tendrán el carácter de vías obligatorias y la administración municipal deberá suministrar la información técnica necesaria a cualquier interesado para la adecuada gestión de las mismas."

Artículo 7. Se reforma el artículo 10 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 10. Clasificación del sistema vial.** La clasificación vial de vías existentes y futuras del municipio de Antigua Guatemala es la siguiente:

a. V1 Libramientos: Son las vías que, por su conectividad a nivel regional, estructura el territorio y tienen la capacidad de soportar todas las modalidades de transporte. Comprenden las vías actuales que forman parte de las categorías de Rutas Nacionales (RN) y Rutas Departamentales (RD) de la Red Vial Nacional asignadas por el Ministerio de Infraestructura, Comunicaciones y Vivienda (MICIVI) o autoridad nacional competente, e incluye las siguientes vías actuales:

i. Ruta Nacional RN 14: tramo Libramiento Ruta Nacional A 14 02 desde la intersección con la Calle Real de Jocotenango hacia el sur hasta la intersección con la Ruta Departamental de Sacatepéquez 19 o Calle de Tetuán.
ii. Ruta Nacional RN 10 y Ruta Departamental RD-SAC-01: desde el puente Matasano por la Calle de Chipilapa hacia el sur hasta el límite con el municipio de Santa María de Jesús.

Su ancho total mínimo es de cuarenta metros (40.0 m), siendo su sección de diseño mínima de veinte metros (20.0 m) a cada lado a partir del eje central de la vía. En los trazos actuales y propuestos, según el Mapa de la clasificación del sistema vial del Municipio, se deberá incluir espacio segregado para el peatón y otros medios alternativos de movilidad de uno punto cincuenta metros (1.50 m) a ambos lados de la vía, como mínimo.

b. V2 Vías Rápidas: Son las vías que estructuran el departamento, permitiendo conexiones interurbanas con mediana o alta fluidez, moderada accesibilidad y relativa integración con el uso del suelo colindante. Integran a las vías actuales que forman parte de las categorías de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Rutas Nacionales (RN) y Rutas Departamentales (RD) de la Red Vial Nacional.

i. Ruta Nacional RN 10 A: desde el límite del municipio de Santa Lucía Milpas Altas hacia el poniente hasta el puente Matasanos.
ii. Ruta Nacional RN 10 B: desde el puente Matasanos hacia el oriente hasta el límite con el municipio de Magdalena Milpas Altas.

Su ancho total mínimo es de veinticinco metros (25.0 m), en los trazos actuales y propuestos, según el Mapa de la clasificación del sistema vial del Municipio, se deberá incluir espacio segregado para el peatón que no podrá ser menor a uno punto ochenta metros (1.80 m) en ambos lados de la vía y el espacio segregado para medios alternativos de movilidad no podrá ser menor a dos metros (2.0 m). Esta vía no permite áreas de estacionamiento en sus longitudes.

c. V3 Vías Principales: Se trata de las vías que absorben el mayor tráfico dentro del suelo urbano con el objeto de distribuir los desplazamientos internos, articulando la conectividad y fluidez del transporte privado y transporte público. Integra a las vías actuales que forman parte de las categorías de Rutas Nacionales (RN) y Rutas Departamentales (RD) de la Red Vial Nacional, las cuales podrán tener una sección de diseño menor al indicado. Las vías que no integran la red vial nacional y son vías municipales, clasificadas como Vías Principales, no podrán tener un ancho total menor a quince metros (15.0 m).

i. V3.1: Alamedas mayores - Son las vías de uso público con un ancho total mínimo de veinticinco metros (25.0 m).

1. Ruta Nacional RN 14-03: Carretera hacia el municipio de Ciudad Vieja desde la intersección con la 9 Calle Poniente hacia el sur poniente hasta el límite con el municipio de Ciudad Vieja.

ii. V3.2: Alamedas menores - Son las vías de uso público con un ancho total mínimo de quince metros (15.0 m).

1. Ruta Departamental RD-SAC-04: Calle a San Felipe de Jesús desde la intersección con la Calle Ancha hacia el norte hasta el límite con el municipio de Jocotenango por la Finca Filadelfia
2. Ruta Departamental RD-SAC-10-01: Calle hacia el Cerro de la Cruz desde la intersección con 1ª Avenida Norte y Calle de las Ánimas hacia el norte pasando por Aldea El Hato y Aldea Vuelta Granda hasta el límite con el municipio de San Bartolomé Milpas Altas

En los trazos actuales y propuestos, según el Mapa de la clasificación del sistema vial del Municipio, el espacio segregado para el peatón no podrá ser menor a uno punto ochenta metros (1.80 m) en ambos lados de la vía y el espacio segregado para medios alternativos de movilidad no podrá ser menor a dos metros (2.0 m).

d. V4 Vías Colectoras: Son vías de uso público con un ancho total mínimo de doce metros (12.0 m). Esta es la vía de menor jerarquía que puede soportar circulación de transporte público.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Ruta Departamental RD-SAC-18: Carretera por San Juan Gascón desde la intersección con RN 10A (Cuesta de las Cañas) hacia el poniente hasta la intersección nuevamente con RN 10 A.
ii. Ruta Departamental RD-SAC-20: Carretera hacia San Mateo Milpas Altas desde la intersección con la Ruta Departamental RD-SAC-18 hacia el norte hasta la escuela de la Aldea de San Mateo Milpas Altas.

En los trazos actuales y propuestos, según el Mapa de la clasificación del sistema vial del Municipio, El espacio segregado para el peatón en estas vías no podrá ser menor a uno punto ochenta metros (1.80 m) en ambos lados de la vía.

e. V5 Vías Especiales

i. V5.1: Vías peatonales: Son las vías que, por sus características físicas, urbanas y dinámicas económicas del suelo, permiten la modalidad de desplazamiento exclusivamente peatonal y de uso compartido con transporte no motorizado. Estará permitido la circulación de vehículo de emergencia y seguridad en casos necesarios.
ii. V5.2: Paseos ambientales: Son las vías de uso público consistentes en paseos ambientales, con un ancho total máximo de cincuenta metros (50.0 m), medido a partir del eje central del río o zanjón, equitativo a cada lado. En el caso que la vía solamente comprenda un lado de la orilla del río o zanjón el ancho será hasta de veinticinco metros (25.0 m). Serán destinadas preferentemente a la generación de corredores verdes a lo largo de las orillas de ríos o de zanjones

Esta vía integra dentro de su sección espacio segregado para el peatón de por lo menos uno punto ochenta metros (1.80 m) y de uno punto cincuenta metros (1.50 m) para otros medios alternativos de movilidad a ambos lados del río o zanjón. Estas áreas se delimitarán y se clasificación según lo establecidos en este reglamento como categoría de suelo: Área de Protección, y como subcategoría del suelo: Cauces y Arroyos

iii. V5.3 Ciclovías: Estas vías corresponde a la integración de la red de itinerarios ciclistas que permite a los usuarios desplazarse de manera segura y eficiente por el municipio. El diseño de la red ciclista incluye tres tipos principales de ciclo carriles que se adaptan a las características y necesidades específicas del municipio:

1. Ciclo carril segregado: carriles exclusivos para bicicletas, separados físicamente del tránsito vehicular para garantizar la seguridad de los ciclistas. Estos carriles estarán ubicados en vías clasificadas como V1, V2 y V3.
2. Ciclo carril compartido: vías donde bicicletas y automóviles compartirán el mismo espacio de circulación. Estos carriles estarán ubicados en vías clasificadas como V3 y V4, V5.1.
3. Ciclo carril recreativo: carriles dentro de parques lineales, paseos ambientales y zonas verdes, destinados a actividades recreativas y deportivas. Estos carriles podrán también estar ubicados en las vías clasificadas como V5.2 Paseos Ambientales.

iv. V5.4 Vías de conexión subterráneas o elevadas: Para el diseño y propuesta conexiones viales subterráneas o sobre nivel dentro de la circunscripción del Municipio de Antigua Guatemala es obligatorio presentar ante el Concejo Municipal un estudio de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

prefactibilidad realizado por profesionales o empresas expertas y con experiencia en la materia. Cuando dichas vías se ubiquen total o parcialmente dentro del polígono de máxima protección de la ciudad de Antigua Guatemala de acuerdo con lo establecido en el Decreto 60-69 del Congreso de la República, será necesario contar con opinión favorable del Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala previo a su aprobación.

Las vías categorizadas como V3.2 y V4 podrán ser diseñadas como vías peatonales o de movimiento compartido respetando en todo caso el ancho mínimo total de la vía establecido para cada una de ellas.

Las secciones típicas de estas vías se encuentran contenidas en los esquemas gráficos de interpretación contenidos en el Anexo I del presente reglamento. Las secciones viales podrán ser mayores para garantizar una mejor maniobrabilidad de acuerdo con el uso o actividad a ser desarrollada en el suelo según la licencia de uso que sea solicitada en cada caso.

La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial podrá evaluar, en casos particulares, la modificación de las secciones típicas de las vías V4, en el marco del proceso para la aprobación de planes parciales de ordenamiento territorial, cuando las condiciones particulares de los predios imposibiliten la ejecución de las secciones típicas de dichas vías.

Para las vías V1, V2, V5.2, V5.3 y V5.4, y otras que la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial considere adecuada se le asignará la tipología de Corredor Verde, cuya función de movilidad se asocia a la conservación ecológica y paisajística, priorizando valores estéticos y de apropiación peatonal, calidad urbanística y en algunos casos, de gestión y mitigación del riesgo. Con su diseño se promueve un equilibrio entre las funciones ambientales con la ocupación urbana y propenden por una movilidad sostenible. Podrán estar asociados a quebradas, ecoparques, modos de transporte no motorizado, y en algunos casos sistemas de transporte colectivo de bajo impacto ambiental, por lo que son determinantes en la sostenibilidad territorial."

Artículo 8. Se adiciona el artículo 10 bis al Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 10 bis. Red vial complementaria.** La red vial complementaria corresponde a las vías de uso público, existentes o futuras, no establecidas dentro de la clasificación vial, pero que son necesarias para una movilidad balanceada dentro de territorio municipal. Los anchos de vía de la Red Vial Complementaria quedarán establecidos a través de secciones básicas a partir de la línea central de la vía, las cuales se definen:

a. Para vías de un carril en un solo sentido: secciones de seis metros (6.00 m) de ancho (dos aceras laterales de un metro y medio (1.50 m) cada una y un carril vehicular de tres metros (3.00 m) de ancho).
b. Para vías de dos carriles en sentidos contrarios (doble vía), secciones de nueve metros (9.00 m) de ancho (dos aceras laterales de un metro y medio (1.50 m) cada una y dos carriles vehiculares de tres metros (3.00 m) de ancho cada uno)."

Artículo 9. Se reforma el artículo 11 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 11. Accesos viales directos.** Los predios adyacentes a las vías clasificadas como V1, V2, V3, y V3.1 no podrán tener accesos viales directos a los carriles centrales de dichas vialidades a menos que existan carriles auxiliares o de servicio. El acceso vial podrá ser autorizado, por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, de manera condicionada, por razones de interés público, cuando su uso se encuentra vinculado a bienes o servicios de carácter público, o en aquellos casos en que se encuentra justificada la imposibilidad de otro tipo de acceso a través de conexiones, enlaces o vías de servicio."

Artículo 10. Se reforma el artículo 14 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 14. Integración del espacio vial.** El trazo de las vías futuras proyectadas en el Mapa de la clasificación del sistema vial del municipio podrá ser modificado por medio de la aprobación de planes de mejora vial, planes locales o planes parciales. En tales casos, la autorización para la modificación de las vías futuras proyectadas estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones en suelo urbanizable:

a. En el plan deberá mantener la existencia de una vía de uso público ininterrumpida cada quinientos metros (500.0 m) como mínimo. Esto no será necesario en el caso en que el trazo de una vía deba interrumpirse por la presencia de un área protegida, en cuyo caso el diseño de la vía sin salida deberá incluir el espacio necesario para el retorno seguro de los vehículos, en su caso.
b. El trazo de la vía modificada deberá mantener la conexión efectiva del trazo original hacia las vías públicas existentes del municipio, en su caso.
c. El trazo de la vía modificada deberá mantener la conexión efectiva con las demás vías futuras proyectadas hacia afuera del predio, en su caso.
d. No se podrán eliminar vías proyectadas, únicamente modificarlas de acuerdo con las literales a), b) y c) anteriores.
e. Estas modificaciones no podrán autorizarse cuando como consecuencia del nuevo trazo propuesto se perjudique a una o más propiedades por las que deba pasar la vía futura, en relación con el trazo de la vía originalmente proyectada.

Adicionalmente a la aplicación de los parámetros anteriores, toda desmembración o construcción en un predio ubicado en suelo de expansión urbana deberá reservar el suelo necesario para la integración del ancho de una vía clasificada como Red Vial Complementaria en todos frentes del predio que colinden con una vía de uso público, aunque el ancho actual de la vía existente sea menor.

En todos los casos, las cesiones de suelo que se realicen deberán adecuarse al diseño geométrico vial validado por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial."

Artículo 11. Se reforma el artículo 15 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 15. Requisitos mínimos para el diseño de vías futuras en planes parciales.** Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones derivadas del trazo de las vías previstas en el

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Mapa de la clasificación del sistema vial del municipio y lo dispuesto en el artículo anterior, los planes parciales deberán observar los siguientes requisitos mínimos aplicables al diseño del espacio vial de circulación y conectividad municipal:

a. El área destinada a circulación en vías públicas y/o vías de uso público y vías privadas, en cualesquiera modalidades de las previstas en el presente reglamento, deberá ser equivalente como mínimo al dieciséis por ciento (16 %) del área neta urbanizable del predio. Un mínimo de seis por ciento (6.0 %) del área destinada a circulación deberá ser pública o de uso público. Las áreas correspondientes a la integración de vías V3.1, V3.2, V4 y Red Vial Complementaria podrán ser contabilizadas para el cálculo de dicho porcentaje en todos los casos.
b. En ningún caso podrán diseñarse vías públicas y/o vías de uso público y vías privadas con un ancho menor a seis metros (6.0 m).
c. Las cuadras resultantes de la integración del espacio vial no podrán tener dimensiones menores a treinta metros lineales (30.0 m) por lado, ni mayores a doscientos metros lineales (200.0 m) por lado.
d. Las vías V4 y Red Vial Complementaria deberán considerar su potencial continuación hacia los predios vecinos, la cual podrá realizarse por los propietarios de dichos predios siempre y cuando dicha ampliación no vaya en menoscabo d la utilización que los propietarios de dichos predios hagan de los mismos.

Estos requisitos serán aplicables también en cualquier caso en que se realice un cambio de uso de suelo rural con fines de urbanización.

Artículo 12. Se reforma el artículo 16 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 16. Cálculo de las áreas destinadas al espacio vial.** Para el cálculo de los porcentajes establecidos en el artículo anterior se entenderá que el área neta urbanizable es el área resultante de deducir del área bruta del predio lo siguiente:

a) Las áreas correspondientes a las vías de uso público obligatorias establecidas en el Mapa de la clasificación del sistema vial del municipio como V1, V3.1 y V3.2; y las áreas que se cedan para la integración de vías V4 y Red Vial Complementaria en los frentes del predio que colinden con una vía de uso público, según lo establecido en el artículo 14 del presente reglamento.

En el caso en que las vías V4 y vías de la Red Vial Complementaria constituyan vías públicas de acuerdo con el plan parcial respectivo, sus áreas podrán ser deducidas del área bruta del predio para efectos de la determinación del área neta urbanizable.

b) Las áreas sobre las cuales exista una declaratoria como área protegida, área de conservación forestal, o sobre las cuales se fuese a constituir una reserva a favor del Municipio, o que se registre a favor de entidades públicas o privadas para usos que tengan como objeto la conservación del medio ambiente, de especies animales y/o del paisaje, siempre que la constitución de dicha reserva sea parte de un mismo proceso de autorización de licencia o se acredite el registro respectivo

c) Las áreas destinadas a usos ecológicos, así como aquellas sobre las cuales exista una declaratoria de riesgo, o que sin contar con dicha declaratoria, deban reservarse por constituir

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

zonas de riesgo de acuerdo con lo establecido en la ley y/o en el ordenamiento territorial del Municipio. En estas áreas se incluye el espacio vial destinado a la generación de vías V5.2 hasta un máximo de cincuenta metros (50 m) en los casos en que la vía abarque ambos lados de la cuenca, microcuenca o zanjón como parte del mismo predio o hasta un máximo de veinticinco metros (25 m) en el caso en que la vía abarque un solo lado de la cuenca, microcuenca o zanjón en el predio."

Artículo 13. Se reforma el artículo 17 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 17. Obligaciones relacionadas con la integración del espacio vial.** El interesado en obtener licencias de desmembración, obra o cambio de uso de suelo deberá cumplir con lo siguiente:

a. Al requerir licencias de desmembración:
  i. Cumplir con reservar el derecho de vía que corresponda según las vías futuras proyectadas que deban construirse. El diseño de los elementos del perfil vial para las vías futuras proyectadas podrá variar y ser definido por la Municipalidad, pero el ancho total de la vía nunca podrá ser menor al establecido para cada categoría vial de acuerdo con los parámetros del presente reglamento.
  ii. En Suelo Rural y Suelo de Protección estará condicionado al otorgamiento de un contrato por parte del propietario cuyo objeto sea la promesa de reservar el área de suelo necesario para la construcción de las vías futuras proyectadas, en caso de realizar un cambio de uso del suelo en el futuro.

b. Al requerir licencia de urbanización:
  i. Cumplir con lo requerido en el inciso a) literal i. de este artículo.
  ii. Construir la vialidad frente y dentro de su propiedad. Cuando corresponda, deberá construir la vialidad hasta su conexión con la vialidad existente, de acuerdo con el diseño vial específico que sea aprobado por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
  iii. Será obligatoria la construcción parcial de una vía futura proyectada cuando el desarrollador no sea el propietario del total del área destinada al trazo de la vía.

c. Al requerir licencia de cambio de uso del suelo:
  i. Cuando se solicite la autorización de cambio de uso de suelo en forma conjunta con licencias de desmembración, urbanización y/u obra, la resolución en la que se autorice el cambio de uso de suelo deberá establecer que, previo a resolver sobre las demás solicitudes que fueron presentadas en forma conjunta, el interesado deberá presentar a la Municipalidad las constancias de cumplimiento de las obligaciones de integración del espacio vial.

En caso de licencias de desmembración, obra y cambio de uso del suelo, el interesado deberá cumplir con evaluaciones de impacto vial, dependiendo del tipo de proyecto, para identificar las medidas de mitigación del impacto negativo al tránsito en el sector."

Artículo 14. Se reforma el artículo 23 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"Artículo 23. Alineación de fachada. Todo proyecto para ser desarrollado en un predio

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

colindante con una vía de uso público deberá alinear su fachada con la alineación municipal de acuerdo con los parámetros de retiros o incrustaciones establecidos en los diferentes tipos o formatos de sección típica de la vía, en su caso.

La alineación de fachada no será aplicable a los proyectos con usos que requieran un diseño de edificación con condiciones especiales, para este caso se refiere únicamente a equipamientos educativos, de salud, deportivos o de bienestar social, o cuando se pretenda la generación de espacios de uso público al frente de la edificación que mejoren el ornato del municipio. En estos casos, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial emitirá opinión técnica y serán aprobados por el Concejo Municipal.

En las edificaciones colindantes con vías de uso público podrá permitirse la construcción de voladizos ya sea en forma de fachada abierta como balcones o terrazas o construcción cerrada. Estos voladizos en ningún caso podrán impedir la libre circulación en la vía y deberán cumplir con los parámetros que establezcan la normativa general de construcción y tipologías arquitectónicas. En todo caso la altura del nivel inferior del voladizo no podrá ser menor a dos punto cincuenta metros (2.50 m), tomados a partir de la parte más alta del andén o acera, cuando éste sea en pendiente.

Lo anterior no es aplicable a las edificaciones ubicadas dentro del Perímetro Urbano Colonial, las cuales deberán cumplir con las disposiciones del Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala."

Artículo 15. Se reforma el artículo 24 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 24. Alineación municipal en campo.** Como parte del procedimiento para la emisión de una licencia de desmembración, construcción o uso de suelo en cualquier predio colindante con vías de uso público, el departamento de Control Urbano deberá realizar la medición y verificación de la alineación municipal en campo, debiendo incorporar el informe de dicha verificación al expediente de licencia. En aquellos casos en que la alineación del predio no corresponda con el derecho de vía requerido según la clasificación de la vía de que se trate, el departamento de Control Urbano incluirá las recomendaciones que estime pertinente en la opinión técnica correspondiente."

Artículo 16. Se reforma el artículo 25 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 25. Delimitación y uso del espacio vial.** La delimitación del espacio vial será establecida por el Concejo Municipal, según lo establecido en el presente reglamento o a través de la aprobación de los diseños geométricos viales específicos a de los planes de mejora vial.

El Concejo Municipal podrá otorgar a terceros el uso y aprovechamiento temporal de las áreas designadas como espacio vial. Previo al otorgamiento de esta autorización, el Departamento de Planificación Urbana definirá las áreas susceptibles a ser utilizadas y/o aprovechadas de manera temporal, así como los criterios y condiciones bajo los cuales podrá otorgarse dicho aprovechamiento, según las necesidades municipales y la vocación de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

desarrollo o las características particulares de las áreas sobre las cuales se podrá otorgar dicho uso y aprovechamiento temporal."

Artículo 17. Se reforma el artículo 26 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 26. Modalidades de integración del espacio vial.** La integración de áreas al espacio vial del Municipio según las vías futuras proyectadas en el Mapa de la clasificación del sistema vial del municipio, así como lo que se establezca en los planes de mejora vial aprobados, podrá hacerse por cualquiera de las siguientes modalidades:

a. Integración por cesión urbanística. En aquellos predios situados en Suelo Urbano de Consolidación o Suelo de Expansión Urbana, para los cuales se solicite licencias de desmembración, obra, urbanización, o cambio de uso de suelo en el marco de la solicitud de aprobación de un plan parcial por parte del Concejo Municipal, el interesado cederá sin costo alguno para la Municipalidad las áreas necesarias para la integración del espacio vial municipal correspondiente a las vías V1, V3.1, V3.2 y las áreas destinadas a la integración de vías identificadas como V4 y Red Vial Complementaria en aquellos frentes de predio que colinden con una vía pública. En estos casos no podrá emitirse autorización o licencia alguna hasta que las respectivas áreas hayan sido cedidas a la Municipalidad. La integración por cesión urbanística también será aplicable en aquellos casos en que las vías V4 constituyan vías públicas según el plan parcial respectivo.

b. Integración por acuerdo entre las partes: Constituyen aquellos casos no incluidos en el numeral anterior, en los que la Municipalidad acuerda con el propietario la integración de las áreas destinadas al espacio vial por medio de:

i. Constitución de servidumbres públicas a perpetuidad a favor de la Municipalidad.
ii. Donación que el propietario hace voluntaria y gratuitamente a la Municipalidad.
iii. Compra directa por parte de la Municipalidad o de un tercero a favor de ésta.
iv. El Concejo Municipal no extenderá licencia de desmembración, urbanización, obra o de uso de suelo alguna hasta que las áreas destinadas al espacio vial hayan sido integrada e inscritas a favor de la Municipalidad según lo que dispone este artículo.
v. Las actualizaciones al catastro municipal estarán sujetas a la verificación del cumplimiento de esta disposición."

Artículo 18. Se adiciona el artículo 26 bis al Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 26 bis. Disposiciones aplicables a las vías especiales V5.2 Paseos ambientales.** Los propietarios de las áreas definidas como subcategoría suelo de protección de cauces y arroyos no podrán ejecutar obras que puedan hacer variar el curso natural de los mismos en perjuicio de otro, o causar daños a predios, fuentes, caminos o poblaciones. Así mismo no se podrán construir ningún tipo de estructuras que cambien el uso del suelo, salvo las instalaciones indicadas por los parámetros normativos de obra para la subcategoría."

Artículo 19. Se modifica el artículo 28 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 28. Objetivos de los planes de mejora vial.** Los planes de mejora vial tendrán

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

como objetivo general reducir el tráfico motorizado y mejorar la accesibilidad en el Suelo Urbano y Suelo Rural Núcleo a través de acciones encaminadas a:

a. Canalizar el tráfico de los vehículos motorizados para disminuir o eliminar los recorridos transversales en el Suelo Urbano.
b. Definir vías preferente o exclusivamente peatonales y la mejora de las condiciones de movilidad a pie.
c. Limitar la utilización del espacio público como estacionamiento, resolviendo esta necesidad en parqueos particulares o colectivos de propiedad pública o privada.
d. Mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales.
e. Potenciar el transporte público no contaminante y facilitar la utilización de la bicicleta como modo de transporte urbano."

Artículo 20. Se reforma el último párrafo del artículo 29 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial podrá ampliar los contenidos a ser incluidos en los planes de mejora vial de acuerdo con las necesidades de movilidad a ser atendidas en cada caso."

Artículo 21. Se reforma el artículo 30 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 30. Evaluación de impacto vial.** La evaluación de impacto vial medirá los potenciales impactos negativos al tránsito en el municipio a partir de un proyecto, y esta será la herramienta que la Municipalidad solicitará al interesado que desee obtener una licencia de cambio de uso de suelo o de construcción, dependiendo de la localización y la magnitud de los posibles impactos. Dicha evaluación se regirá por la normativa y reglamentación vigente sobre Evaluaciones de Impacto Vial en el Municipio de Antigua Guatemala".

Artículo 22. Se reforma el artículo 36 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"Artículo 36. Comprobación de faltas. La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal de Planificación mediante el Departamento de Control Urbano verificará tanto de oficio como en razón a denuncias recibidas, los hechos, acciones u omisiones que constituyan faltas al presente reglamento y la normativa municipal relacionada, en cada caso. La verificación deberá hacerse en los días y horarios adecuados y de acuerdo con la ley. La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial mediante el Departamento de Control Urbano documentará los hechos y realizará el informe respectivo adjuntándolo a la denuncia correspondiente, los cuales remitirá al Juzgado de Asuntos Municipales. Recibida la denuncia el Juzgado de Asuntos Municipales deberá iniciar el procedimiento administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal."

Artículo 23. Se reforma el artículo 43 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

"**Artículo 43. Casos no contemplados.** Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal, el cual, para el efecto, solicitará la opinión técnica de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y las demás dependencias municipales o instituciones gubernamentales que estime pertinente."

Artículo 24. Se reforma el artículo 44 del Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y Anexos, el cual queda así:

"**Artículo 44. Revisión y reforma del reglamento.** El presente reglamento estará sujeto a revisión periódica por parte del Concejo Municipal, para lo cual éste deberá fijar, mediante punto resolutivo, los tiempos que estime adecuados para el efecto. Las revisiones al reglamento también podrán ser solicitadas al Concejo Municipal por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial

Si como resultado de las revisiones periódicas el Concejo Municipal resuelve por mayoría calificada que es necesario realizar una reforma al presente reglamento y/o a cualquiera de sus anexos, deberá solicitar las opiniones técnicas y legales a las dependencias municipales correspondientes. Las reformas al reglamento y sus anexos deberán ser aprobadas por mayoría calificada y guardar congruencia con las políticas municipales de movilidad."

Artículo 25. Vigencia. El presente Acuerdo es de observancia general y empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de La Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

---------- **Vo. Bo.**----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

REGLAMENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, los municipios son instituciones autónomas a las que les corresponde, entre otras funciones esenciales, obtener y disponer de sus recursos, atender los servicios públicos locales y, de forma imperativa, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, dictando para el efecto las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que el Código Municipal otorga al Concejo Municipal la potestad de emitir sus propias normas de observancia general, así como la competencia exclusiva para planificar el desarrollo urbano y rural, controlar la construcción de obras públicas y privadas, y establecer las tasas y arbitrios necesarios para el cumplimiento de sus fines.

CONSIDERANDO:

Que La Antigua Guatemala ostenta la calidad de Patrimonio Cultural de la Humanidad, lo cual impone a esta Municipalidad la obligación ineludible de velar por el estricto cumplimiento de las leyes y reglamentos de construcción, desarrollo urbano y protección ambiental, asegurando que el crecimiento de la ciudad se realice en armonía con su valor histórico y la seguridad de sus habitantes.

CONSIDERANDO:

Que se hace indispensable actualizar y unificar los procedimientos administrativos de gestión territorial, con el objeto de dotar a la administración municipal de instrumentos ágiles y eficaces para la fiscalización, inspección y sanción de acciones que contravengan el ordenamiento urbano, garantizando en todo momento la seguridad jurídica de los administrados y el bien común.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúan los artículos 60, 61, 253, 254, 255, 259 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 9, 10, 11, 13, 23 y 24 de la Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala; 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 35, 37,

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

40, 42, 52, 53, 67, 68, 72, 99, 100, 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 161 y 165 del Código Municipal, acuerda emitir el siguiente

REGLAMENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I
GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. Objeto y Ámbito de Aplicación. Este Reglamento tiene por objeto establecer, regular y desarrollar los procedi mientos administrativos, parámetros técnicos y requisitos legales para la gestión, trámite y obtención de licencias municipales de ordenamiento y desarrollo territorial en la jurisdicción del municipio de Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez. Asimismo, regula la organización y funcionamiento de las instancias técnicas y consultivas que intervienen en esos procesos, con el fin de garantizar que el aprovechamiento del suelo, la edificación y las actividades urbanas se realicen en armonía con la planificación territorial y la normativa de conservación vigente.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad. Las disposiciones de este Reglamento son de orden público, interés social y observancia general en toda la circunscripción territorial del municipio de Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez.

Están obligados al estricto cumplimiento de esta normativa todas las personas individuales o jurídicas, sean estas de carácter privado o público —incluyendo entidades centralizadas, autónomas o descentralizadas del Estado—, así como los propietarios, poseedores, arrendatarios, ocupantes, desarrolladores o proveedores de servicios vinculados a bienes inmuebles que realicen cualquier actividad de construcción, modificación, desmembración, uso de suelo o funcionamiento dentro del municipio.

TÍTULO II
CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 3. Naturaleza y Objeto. Se constituye el Consejo Consultivo de Ordenamiento y Desarrollo Territorial como un órgano colegiado de análisis estratégico y multidisciplinario. Su objeto principal es el estudio de expedientes que cuenten con dictamen de factibilidad técnica previo emitido por el Departamento de Control Urbano. El Consejo emitirá opiniones no vinculantes que contendrán observaciones y recomendaciones para brindar mayores elementos de juicio a la autoridad competente en su resolución final.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 4. Integración. El Consejo Consultivo se integra por miembros permanentes y miembros técnicos invitados, de la siguiente forma:

a) **Miembros Permanentes:**
   - El Presidente de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal, quien coordinará las sesiones.
   - El Director de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, quien será el encargado de la custodia de expedientes y fungirá como secretario del Consejo.
   - El Jefe del Departamento de Control Urbano, quien presentará los expedientes ya dictaminados.
   - Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural (COMUDE).
   - Un representante de los Juzgados de Asuntos Municipales.
   - El Conservador de la Ciudad (CNPAG).
   - Un delegado del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
   - Un delegado del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social (MSPAS).

b) **Miembros Técnicos Invitados:** Según la naturaleza del proyecto, se podrá convocar a especialistas o representantes de otras instituciones con voz pero sin voto.

Artículo 5. Funcionamiento y Plazos. Para el cumplimiento de sus funciones, el Consejo Consultivo observará la siguiente dinámica:

- **Filtro de Factibilidad:** Solo conocerá expedientes que cuenten con Dictamen de Viabilidad Técnica previo del Departamento de Control Urbano.
- **Plazo para Opinión:** El Consejo dispondrá de un plazo máximo de diez (10) días hábiles tras recibir el expediente para emitir su opinión. El vencimiento del plazo sin pronunciamiento se entenderá como ausencia de observaciones adicionales, permitiendo que el expediente continúe su curso.
- **Toma de Decisiones:** Las opiniones y recomendaciones se adoptarán por mayoría simple de los integrantes presentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.
- **Carácter de la Opinión:** Los dictámenes no serán vinculantes y deberán centrarse en la armonía del proyecto con el entorno, el impacto en la calidad de vida y el cumplimiento de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

la visión a largo plazo del PDM-OT, evitando duplicar el análisis técnico de la unidad correspondiente.

TÍTULO III
LICENCIAS MUNICIPALES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
LICENCIAS DE DESMEMBRACIÓN

Artículo 6. Licencia de Desmembración y Unificación. La Licencia de Desmembración es la autorización administrativa obligatoria que faculta al propietario de un inmueble para realizar la división de este y su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad. Esta autorización es requisito indispensable para cualquier partición, ya sea para sí mismo o para terceros.

Para efectos de este Reglamento, se consideran sujetos a esta licencia los proyectos de parcelamientos, urbanizaciones, lotificaciones, condominios o cualquier otro desarrollo urbano o rural que exceda de cuatro (4) fracciones, debiendo ajustarse además a lo previsto en el artículo 16, numeral 5 de esta normativa.

Toda desmembración deberá respetar el área de predio mínimo establecida en los instrumentos de planificación territorial vigentes. Se admitirá, por una sola vez y de forma excepcional, una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5.0 %) menor al tamaño del predio mínimo, siempre que se demuestre técnicamente que la configuración original del terreno impide el cumplimiento exacto de la norma.

La unificación de predios, así como la desmembración de fincas filiales bajo el régimen de Propiedad Horizontal, requieren de autorización municipal previa para su plena validez e inscripción registral, debiendo observar los mismos parámetros normativos de desarrollo y ordenamiento territorial.

Toda solicitud de desmembración debe cumplir con las normas complementarias, Planes Locales o Planes Parciales de Ordenamiento Territorial vigentes. Los documentos y certificaciones presentados como requisitos de la solicitud deberán estar vigentes y tener una fecha de emisión no mayor a sesenta (60) días al momento del ingreso del expediente.

Artículo 7. Regularización de Desmembraciones Preexistentes. Se consideran casos de regularización aquellas divisiones de bienes inmuebles que, a la entrada en vigencia de este Reglamento, presenten una partición física y ocupación consolidada de hecho.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Para estos casos, el Departamento de Control Urbano podrá excepcionar el cumplimiento de los parámetros de áreas de cesión y anchos de vía exigidos para proyectos nuevos, siempre que el interesado demuestre fehacientemente:

1. **Antigüedad:** Que la división física y las edificaciones tienen una existencia previa no menor a diez (10) años, demostrable mediante ortofotos municipales, recibos de servicios públicos antiguos o certificaciones catastrales.
2. **Consolidación:** Que existen límites físicos fijos (muros, cercos o mojones antiguos) que delimitan cada fracción.
3. **Vialidad:** Que cada fracción cuente con un acceso existente, aunque este no cumpla con las medidas mínimas de nuevas urbanizaciones, siempre que permita el ingreso de servicios de emergencia.

La resolución que autorice estas licencias deberá consignar expresamente que se trata de un Proceso de Regularización de Hecho, y no sentará precedente para proyectos de desarrollo futuros en la misma zona.

Artículo 8. Licencias de Desmembración en Áreas Sujetas a Planes Parciales. Se podrán autorizar licencias de desmembración en inmuebles ubicados dentro de polígonos sujetos a la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT), siempre que la partición sea de baja intensidad y no conlleve actividades de urbanización, lotificación, ni la apertura de nuevas vías de circulación o servidumbres de paso.

Para el efecto, el interesado deberá presentar, además de los requisitos generales, una declaración jurada ante notario en la que manifieste expresamente que la desmembración no tiene por objeto un desarrollo urbano inmediato y que acepta las limitaciones de uso del suelo establecidas en el presente artículo.

Una vez autorizada e inscrita la desmembración, los inmuebles resultantes quedarán sujetos a una restricción de No Edificabilidad y Uso de Suelo Restringido. No se autorizará ninguna licencia de construcción, ampliación, cambio de uso de suelo o funcionamiento sobre las nuevas fracciones hasta que el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial correspondiente haya sido debidamente aprobado y entrado en vigor. Esta limitación deberá consignarse como una advertencia administrativa en la resolución que autorice la licencia."

Artículo 9. Vigencia y Caducidad de la Licencia de Desmembración. La Licencia de Desmembración tendrá una vigencia de seis (6) meses calendario, contados a partir del día siguiente de su notificación al interesado.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Este plazo se otorga para que el titular proceda a la autorización de la escritura pública correspondiente y presente el testimonio con su respectivo duplicado al Registro General de la Propiedad para su inscripción. Transcurrido dicho plazo sin que se haya operado el ingreso al Registro, la licencia caducará de pleno derecho, quedando sin efecto ni valor legal alguno, por lo que el interesado deberá iniciar una nueva gestión administrativa cumpliendo con los requisitos vigentes al momento de la nueva solicitud.

Artículo 10. Cesión y Desmembración de Áreas para Servicio Público. Las áreas destinadas a servicios públicos, equipamiento urbano o infraestructura que se pretendan transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad de Antigua Guatemala, deberán contar con un dictamen técnico favorable emitido de forma conjunta por el Departamento de Catastro y Administración del IUSI y la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Dicho dictamen deberá verificar, como mínimo:

1. La exactitud de las medidas, colindancias y ubicación georreferenciada.
2. La idoneidad técnica del terreno para el fin público propuesto.
3. La inexistencia de gravámenes, anotaciones o limitaciones que afecten la propiedad.

Contando con el dictamen técnico favorable, el expediente se elevará a la autoridad competente, para su conocimiento y, en su caso, la emisión de la resolución de aceptación. Una vez aceptada la cesión, se procederá a la autorización de la escritura pública traslativa de dominio y su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad, cuyos gastos podrán correr por cuenta del cedente según lo pactado.

Artículo 11. Requisitos para la Solicitud de Licencia de Desmembración. Toda solicitud de Licencia de Desmembración deberá presentarse ante el Departamento correspondiente, acompañando el expediente con los siguientes documentos en original y copia para su cotejo:

1. **Documentación Administrativa e Identificación:**

a) Formulario único de solicitud, debidamente completado y firmado por el propietario o representante legal.

b) Fotocopia legible del Documento Personal de Identificación (DPI) del propietario y, en su caso, del representante legal.

c) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz, emitida por el Departamento de Catastro y Administración del IUSI con una vigencia no mayor a treinta (30) días.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. **Acreditación de la Propiedad y Representación:**

a) Certificación del historial completo de la finca matriz, emitida por el Registro General de la Propiedad, con una fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días. En casos excepcionales debidamente justificados, podrá aceptarse copia legalizada del testimonio de la escritura pública debidamente inscrita.

b) Acta Notarial de nombramiento del representante legal, debidamente inscrita en el registro correspondiente y vigente, o fotocopia legalizada de la misma.

3. **Documentación Técnica y del Profesional:**

a) Constancia original de Colegiado Activo vigente del profesional agrimensor autorizado por el Registro de Información Catastral (RIC).

b) Fotocopia del DPI y del carné de acreditación ante el RIC del profesional agrimensor.

c) Planos técnicos en el formato y escala que determine la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, los cuales deberán estar elaborados, firmados, sellados y timbrados por el profesional agrimensor, conteniendo: i.

- **i.** Plano de la Finca Matriz.
- **ii.** Plano de la fracción o fracciones a desmembrar.
- **iii.** Plano del estado de la Finca Matriz remanente tras la desmembración.
- **iv.** Plano de localización y croquis de ubicación con coordenadas georreferenciadas.
- **v.** Tabla técnica que indique estaciones, rumbos o azimuts (grados, minutos y segundos), distancia lineal en metros y cuadro de áreas.

4. **Especificaciones Técnicas Adicionales:**

a) Si la finca matriz soporta o goza de servidumbres de paso, los planos deberán detallar con precisión su ubicación, anchura, dimensiones y área total.

b) Como condición previa para la inspección de campo por parte del personal municipal, el interesado deberá garantizar que el área a desmembrar se encuentre debidamente amojonada o estacada conforme a los planos presentados. El incumplimiento de esta disposición facultará al inspector para suspender la diligencia, debiendo el interesado reprogramarla previo pago de la tasa correspondiente.

Artículo 12. Tasas por Servicios Administrativos de Desmembración. La tasa por la emisión de la Licencia de Desmembración constituye la contraprestación económica que el administrado

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

debe satisfacer por los servicios municipales de recepción, evaluación técnica, inspección de campo y dictamen de adecuación de los proyectos a las normas de ordenamiento territorial vigentes.

Se establece una tasa administrativa fija de un mil Quetzales (Q. 1,000.^{00}) por cada fracción, lote o finca filial resultante de la desmembración o unificación de inmuebles dentro de la jurisdicción del municipio de Antigua Guatemala.

Una vez el expediente se encuentre debidamente sustanciado y cuente con los dictámenes técnicos y legales correspondientes, el Departamento de Catastro y Administración del IUSI, o la autoridad competente según el flujo establecido en el artículo 35 de este Reglamento, emitirá la resolución final en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles.

El pago de la tasa deberá efectuarse en las cajas municipales tras la notificación de la resolución favorable, siendo este un requisito previo e indispensable para la entrega material de la licencia y sus planos autorizados.

CAPÍTULO II
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 13. Licencia de Construcción. La Licencia de Construcción es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad, en el ejercicio de sus facultades de ordenamiento territorial, autoriza la ejecución de obras de edificación o intervención física en un inmueble.

Para los efectos de este Reglamento, se considera sujeto a licencia toda actividad de construcción nueva, ampliación, remodelación, demolición, cambio de cubiertas, así como movimientos de tierra (excavaciones, cortes o rellenos), obras conexas, servicios de infraestructura o cualquier intervención que altere las características estructurales, volumétricas o la fisonomía del inmueble y su entorno.

Todo documento, certificación o constancia técnica y legal presentado como requisito de la solicitud, deberá estar vigente y tener una fecha de emisión no mayor a sesenta (60) días al momento del ingreso del expediente al Departamento de Control Urbano. La presentación de documentos vencidos será causal de fijación de previos, suspendiendo el cómputo de los plazos de respuesta municipal hasta su debida subsanación.

Artículo 14. Legitimación para la Solicitud de Licencia. Tienen legitimación para solicitar y gestionar una Licencia de Construcción ante la Municipalidad:

1. **El Propietario:** La persona individual o jurídica que ostente la propiedad del inmueble, debidamente inscrito como tal en el Registro General de la Propiedad.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. **El Representante Legal:** En el caso de personas jurídicas, sucesiones hereditarias o copropiedades, quien acredite legalmente dicha calidad mediante el título correspondiente debidamente inscrito en los registros respectivos.
3. **Los Poseedores, Arrendatarios y Usufructuarios:** Quienes ostenten un derecho real de goce o un derecho personal sobre el inmueble, siempre que presenten autorización expresa, por escrito y con firma legalizada del propietario, facultándoles específicamente para gestionar licencias y realizar las intervenciones físicas propuestas ante la Municipalidad.
4. **Los Gestores o Mandatarios:** Cualquier tercero debidamente facultado mediante mandato con representación o carta poder con firma legalizada, que le otorgue facultades suficientes para realizar gestiones administrativas en nombre del titular.

En todos los casos, el solicitante asume la responsabilidad civil y administrativa derivada de la veracidad de la información presentada, sin perjuicio de que la licencia se emita siempre a favor del inmueble y su propietario registral.

Artículo 15. Condiciones y Obligatoriedad de Cumplimiento. La emisión de toda Licencia de Construcción constituye un acto administrativo reglado, cuya validez queda supeditada a que el titular acepte y se sujete estrictamente a las condicionantes y requerimientos técnicos que la Municipalidad determine en la resolución de otorgamiento.

Las condiciones tendrán por objeto garantizar el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos en este Reglamento, sus normas complementarias, el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT), los Planes Locales y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial vigentes.

Las condicionantes podrán referirse, entre otros, a horarios de trabajo, manejo de desechos de construcción, medidas de mitigación de impacto vial, protección de colindancias, preservación del patrimonio arbóreo y observancia de normas de seguridad industrial. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones consignadas en la resolución de la licencia será causal de suspensión inmediata de la obra y la imposición de las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de la revocatoria de la autorización si la falta fuere gravosa.

Artículo 16. Clasificación de las Licencias de Construcción. Para la correcta aplicación de los parámetros técnicos, requisitos y tasas, las intervenciones físicas en inmuebles se clasifican en los siguientes tipos de licencias:

1. **Licencia de Intervención de Suelo y Estructuras Existentes:** Autoriza de forma específica la demolición parcial o total de edificaciones, movimientos de tierra (cortes, rellenos y nivelaciones), excavaciones y obras de estabilización de taludes.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. **Licencia de Obra Leve:** Aplica a trabajos de mantenimiento, acabados y reparaciones que no alteren la distribución arquitectónica ni los elementos estructurales. Incluye: repellos, cernidos, cielos rasos, pintura, instalación de molduras decorativas, rejas y balcones, así como la apertura de vanos (puertas y ventanas).

   Esta categoría no aplica a inmuebles dentro del Perímetro Urbano Colonial (Área de Conservación) ni a intervenciones que superen los treinta metros cuadrados (30.00 m²). Se rigen por la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas vigente.

3. **Licencia de Obra Menor:** Autoriza la ejecución de construcciones nuevas, remodelaciones o ampliaciones de hasta cien metros cuadrados (100.00 m²) de área cubierta, y muros perimetrales de hasta cien metros lineales (100.00 m). Toda intervención dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá contar, además, con el dictamen favorable y licencia del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG), conforme al Decreto 60-69.

4. **Licencia de Obra Mayor:** Autoriza la ejecución de proyectos que superen los cien metros cuadrados (100.00 m²) de construcción o remodelación, y muros perimetrales de más de cien metros lineales (100.00 m). Dada su magnitud, estos proyectos requieren un análisis integral de impacto y deben cumplir estrictamente con las Tipologías Arquitectónicas y la normativa de conservación del Decreto 60-69 en las áreas que correspondan.

5. **Licencia de Urbanización:** Autoriza el acondicionamiento de terrenos mediante la introducción de infraestructura básica (vialidad, drenajes, agua potable, electrificación), áreas verdes y equipamiento urbano para garantizar su habitabilidad. Se requiere obligatoriamente cuando se pretenda la desmembración de cinco (5) o más fracciones de un mismo predio o cuando se modifique un área previamente urbanizada.

   La desmembración de predios individuales dentro de una urbanización solo podrá autorizarse una vez finalizadas y recibidas conforme las obras de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (PPOT).

Artículo 17. Vigencia de las Licencias de Construcción y Urbanización. La Licencia de Construcción constituye una autorización temporal para la ejecución de las obras aprobadas. El plazo de vigencia de las licencias se computará a partir del día siguiente de la notificación de la resolución respectiva, de conformidad con la siguiente tabla:

Tipo de Licencia	Plazo de Vigencia

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Licencia de Intervención de Suelo (Demolición, Movimiento de Tierras y Excavaciones)	Seis (6) meses
Licencia de Obra Leve	Seis (6) meses
Licencia de Obra Menor	Dos (2) años
Licencia de Obra Mayor	Dos (2) años
Licencia de Urbanización	Dos (2) años

Al momento de presentar la solicitud inicial, el interesado podrá requerir un plazo de vigencia mayor a los establecidos en la tabla anterior, siempre que la magnitud, complejidad o cronograma de ejecución de la obra lo justifiquen técnicamente a criterio de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Si al vencimiento del plazo autorizado la obra no hubiere concluido, el interesado deberá solicitar una prórroga por una única vez y por un periodo que no exceda el cincuenta por ciento (50 %) del plazo original, previo pago de la tasa administrativa correspondiente.

Transcurrido el plazo de vigencia o su prórroga sin que la obra haya finalizado, la licencia caducará de pleno derecho. En consecuencia, cualquier actividad constructiva posterior será considerada como Obra sin Licencia, quedando sujeta a la paralización inmediata y a las sanciones previstas en este Reglamento, debiendo el interesado gestionar una nueva autorización ajustada a la normativa vigente al momento de la nueva solicitud.

Artículo 18. Prórrogas y Renovaciones de Licencias de Construcción. El titular de una licencia vigente podrá solicitar ante el Departamento de Control Urbano una prórroga de su plazo de vigencia, siempre que la obra mantenga estricta fidelidad a los planos y condiciones autorizadas originalmente.

La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario antes de la fecha de vencimiento de la licencia vigente.

Se otorgará por un plazo de un (1) año. El valor de la tasa administrativa por este servicio será el equivalente al cincuenta por ciento (50 %) del monto pagado por la licencia original. En casos excepcionales y debidamente justificados, se podrán otorgar prórrogas anuales sucesivas, cuya tasa administrativa será el equivalente al veinticinco por ciento (25 %) del monto de la licencia original por cada año de extensión.

No se autorizará la prórroga si se constata que la obra ha sufrido modificaciones sustanciales respecto a lo autorizado en la licencia primaria. En estos casos, el interesado deberá tramitar una

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Licencia de Modificación de Obra y subsanar las infracciones o enmiendas que el Departamento de Control Urbano determine, previo a cualquier extensión de plazo.

Una vez vencido el plazo de la licencia o de su última prórroga sin que se haya solicitado la extensión en tiempo, la licencia caducará de pleno derecho. Para continuar con los trabajos, el interesado deberá gestionar una nueva licencia de construcción, cumpliendo con todos los requisitos y la normativa técnica y legal vigente al momento de la nueva solicitud.

Para la sustanciación del expediente de prórroga, el interesado deberá presentar:

1. Formulario único de solicitud, debidamente completado.
2. Memorial o carta dirigida al Departamento de Control Urbano, justificando la necesidad de la prórroga e indicando el número de expediente, número de licencia y fecha de vencimiento.
3. Devolución del documento original de la licencia próxima a vencer.
4. Informe de avance de obra firmado por el profesional responsable.

Artículo 19. Requisitos para Licencia de Intervención de Suelo. Para la obtención de licencias que impliquen demolición total o parcial, movimientos de tierra, cortes, rellenos o excavaciones, el interesado deberá presentar un expediente administrativo que contenga la siguiente documentación, en original y copia para su cotejo:

1. **Documentación Administrativa e Identificación:**

a) Formulario único de solicitud, debidamente completado y firmado.

b) Fotocopia legible del DPI del propietario, representante legal, profesional planificador y profesional ejecutor.

c) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz, con vigencia no mayor a treinta (30) días.

2. **Acreditación de la Propiedad y Representación:**

a) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad con vigencia no mayor a sesenta (60) días. En su defecto, fotocopia legalizada del testimonio de la escritura pública debidamente inscrita.

b) Acta Notarial de nombramiento del representante legal, debidamente inscrita y vigente, o fotocopia legalizada de la misma.

3. **Cumplimiento Normativo y Ambiental:**

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

a) Resolución favorable y copia del Estudio de Impacto Ambiental, emitidos por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN), según la categoría que corresponda al proyecto.

b) Acta Notarial de Declaración Jurada que garantice el estricto cumplimiento de la Norma de Reducción de Desastres número uno (NRD-1) de la CONRED y las normas de la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES).

c) Constancia original de Colegiado Activo vigente del profesional planificador y del profesional ejecutor.

4. Documentación Técnica y Planimetría: Dos (2) juegos de planos físicos en formato A2 (según normas ICAITI), debidamente numerados, firmados, sellados y timbrados por el planificador, así como una copia fiel en formato digital (.dwg y .pdf). Los planos deberán contener:

a) Plano detallado de las estructuras o áreas objeto de demolición.

b) Plano de las áreas de movimiento de tierras, cortes, rellenos o excavaciones.

c) Perfiles topográficos de las secciones a intervenir y plano de curvas de nivel.

d) Plano de medidas de mitigación y protección de colindancias (muros de contención o apuntalamiento si aplica).

El Departamento de Control Urbano, tras el análisis preliminar del expediente, podrá requerir estudios de mecánica de suelos, estudios hidrológicos, dictámenes arqueológicos o cualquier otro requisito técnico que considere indispensable para garantizar la seguridad de la obra y la integridad de los predios colindantes.

Artículo 20. Requisitos para Licencia de Obra Leve. Para la obtención de licencias de obra leve (mantenimiento, acabados y reparaciones no estructurales de hasta 30.00 m² fuera del área de conservación), el interesado deberá presentar un expediente con la siguiente documentación, en original y copia para su cotejo:

1. Documentación de Identidad y Solvencia:

a) Formulario único de solicitud de licencia, debidamente completado.

b) Fotocopia del DPI del propietario, representante legal (si aplica) y de los profesionales Planificador y Ejecutor.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz, emitida con una vigencia no mayor a treinta (30) días.

2. Acreditación Legal y de Propiedad:

a) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad con vigencia no mayor a sesenta (60) días. En su defecto, fotocopia legalizada del testimonio de la escritura pública debidamente inscrita.

b) Acta Notarial de nombramiento del representante legal, debidamente inscrita y vigente, o fotocopia legalizada.

3. Cumplimiento Técnico y Profesional:

a) Resolución favorable y copia del Estudio de Impacto Ambiental (o la categoría mínima que determine el MARN para este tipo de intervenciones).

b) Acta Notarial de Declaración Jurada sobre el cumplimiento de la Norma de Reducción de Desastres número uno (NRD-1) y normas AGIES.

c) Constancias originales de Colegiado Activo vigente del profesional Planificador y del profesional Ejecutor.

4. Documentación Técnica y Planimetría: Dos (2) juegos de planos físicos en formato A2 (según normas ICAITI), numerados, firmados, sellados y timbrados por el profesional Planificador, adjuntando copia en formato digital (.dwg y .pdf). Los planos deben incluir:

a) Plano del estado actual de la edificación o área a intervenir.

b) Plano detallado de la intervención propuesta (planta y detalles).

c) Elevaciones y secciones técnicas (si la naturaleza de la obra lo requiere).

d) Memoria de especificaciones técnicas de los materiales a utilizar.

El Departamento de Control Urbano podrá requerir cualquier información adicional que considere necesaria para verificar que la obra no afecta elementos estructurales ni la fisonomía protegida del municipio.

Artículo 21. Requisitos para Licencia de Obra Menor (0 a 100.00 m^2). Para la obtención de licencias de construcción, remodelación o ampliación que no excedan los cien metros cuadrados (100.00 m^2) de área cubierta, el interesado deberá presentar un expediente administrativo con la siguiente documentación, en original y copia para su cotejo:

1. Documentación Administrativa e Identificación:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

a) Formulario único de solicitud de licencia, debidamente completado.

b) Fotocopia del DPI del propietario, representante legal (si aplica) y de los profesionales Planificador y Ejecutor.

c) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz, emitida con una vigencia no mayor a treinta (30) días.

2. Acreditación Legal y de Propiedad:

a) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad con vigencia no mayor a sesenta (60) días. En su defecto, fotocopia legalizada del testimonio de la escritura pública debidamente inscrita.

b) Acta Notarial de nombramiento del representante legal, debidamente inscrita y vigente, o fotocopia legalizada.

3. Cumplimiento Técnico y Profesional:

a) Resolución favorable y copia del Estudio de Impacto Ambiental (según la categoría aplicable) emitido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

b) Acta Notarial de Declaración Jurada sobre el cumplimiento de la Norma para la Reducción de Desastres (NRD-1) y normas AGIES.

c) Constancia original de Colegiado Activo vigente de los profesionales Planificador y Ejecutor.

4. Documentación Técnica y Planimetría: Dos (2) juegos de planos físicos en formato A2 (según normas ICAITI), numerados, firmados, sellados y timbrados por el profesional Planificador, adjuntando copia en formato digital (.dwg y .pdf), que incluyan:

a) Plano de localización (indicando posición respecto al Perímetro Urbano Colonial).

b) Plano de ubicación (medidas, colindancias, accesos, servidumbres y vías).

c) Plantas arquitectónicas, de acotamiento y de conjunto (indicando alineación, banquetas y calles).

d) Elevaciones y secciones técnicas.

e) Plano de integración de alturas en relación con las edificaciones colindantes.

f) Plano topográfico (obligatorio si la pendiente del terreno es mayor al 12 %).

g) Planos estructurales completos y planta de techos con indicación de pendientes.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

h) Planos de instalaciones (agua potable, drenajes, iluminación y fuerza) y detalles especiales.

i) Plano de alineación a vía futura, cuando el predio esté afecto por planes viales.

j) Memoria descriptiva del proyecto, incluyendo renders o proyecciones tridimensionales (3D) de la edificación propuesta.

El Departamento de Control Urbano podrá requerir cualquier información adicional para el análisis del proyecto.

La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (DOT), previo estudio socioeconómico, podrá asesorar y colaborar en la elaboración de la planimetría para solicitudes de Obra Menor en aquellos casos de extrema necesidad en los que el interesado demuestre incapacidad de cubrir los honorarios profesionales. En estos casos, la responsabilidad técnica será asumida por el profesional municipal designado.

Artículo 22. Requisitos para Licencia de Obra Mayor (Superior a 100.00 m^2). Para la obtención de licencias de construcción, remodelación o ampliación que excedan los cien metros cuadrados (100.00 m^2) de área cubierta, se establecen los siguientes requisitos según el destino y uso del inmueble:

1. **Requisitos Comunes (Eje Administrativo y Legal).** Toda solicitud de Obra Mayor deberá presentar un expediente integrado por la siguiente documentación, en original y copia para su cotejo:

a) Formulario único de solicitud;

b) Fotocopia de los DPI del propietario o representante legal (cuando aplique), planificador y ejecutor.

c) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz, con vigencia no mayor a treinta (30) días.

d) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad (vigencia 60 días).

e) En caso de personas jurídicas, Acta Notarial de nombramiento del representante legal debidamente inscrita.

f) Constancias originales de Colegiado Activo vigente de los profesionales Planificador y Ejecutor.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

g) Resolución favorable del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN) según la categoría del proyecto.

h) Acta Notarial de Declaración Jurada sobre el cumplimiento de la Norma de Reducción de Desastres (NRD-1) y normas AGIES.

2. Especificaciones para Proyectos de Uso Residencial. Además de los requisitos comunes, el interesado deberá presentar:

a) Memoria Descriptiva: Documento técnico que detalle el sistema constructivo y proyecciones tridimensionales (renders) del proyecto.

b) Levantamiento Topográfico: Obligatorio para terrenos con pendientes superiores al doce por ciento (12 %).

c) Planimetría Técnica (Formato A2 y Digital .dwg): Juego completo que incluya localización, ubicación, arquitectura, cotas, conjunto, elevaciones y secciones, estructurales, techos, instalaciones (hidráulicas, sanitarias, eléctricas), detalles e instalaciones especiales, integración de alturas con colindantes y alineación a vía futura (si aplica).

3. Especificaciones para Proyectos de Uso No Residencial. Dada la intensidad de uso y el impacto en los servicios públicos, los proyectos comerciales, industriales, institucionales o de servicios deberán adicionar:

a) **Acreditación Mercantil y Tributaria:** Fotocopia de la Patente de Comercio de Empresa y de Sociedad (si aplica) y Registro Tributario Unificado (RTU) actualizado.

b) **Ingeniería Especializada:**

i. **Estudio Geotécnico (Mecánica de Suelos):** Avalado por profesional especialista, que garantice la estabilidad de la obra y colindancias.

ii. **Estudio Hidrogeológico:** Para proyectos que requieran extracción de agua subterránea o infiltración masiva.

iii. **Estudio de Impacto Vial:** Análisis de generación de viajes y propuesta de medidas de mitigación (carriles de cambio de velocidad, señalización y áreas de carga).

c) **Infraestructura de Servicios Críticos:**

i. **Gestión de Aguas:** Planos de planta de tratamiento de aguas residuales y sistema de disposición final debidamente calculado.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ii. **Suministro Hídrico:** Diseño de red de agua potable, capacidad de almacenamiento y ubicación georreferenciada de pozos.

iii. **Movilidad:** Plano detallado de accesos, circulaciones internas, áreas de parqueo y maniobra según dotación mínima exigida.

d) **Gestión Operativa:** Plan de Manejo de Desechos Sólidos y Cronograma Físico-Financiero de la obra.

El Departamento de Control Urbano se reserva la facultad de requerir dictámenes especializados (arqueológicos, acústicos o de seguridad industrial) cuando la ubicación o naturaleza del proyecto represente un riesgo potencial para el patrimonio o la seguridad pública.

Artículo 23. Requisitos para Licencia de Urbanización. Para la obtención de licencias destinadas a la habilitación de terrenos mediante la introducción de infraestructura, equipamiento y servicios (urbanizaciones, lotificaciones o condominios), el interesado deberá presentar un expediente administrativo con la siguiente documentación, en original y copia para su cotejo:

1. **Eje Administrativo, Legal y de Solvencia**

a) Fotocopia de la Licencia de Uso de Suelo vigente y favorable.

b) Formulario único de solicitud.

c) Fotocopia de DPI del propietario, representante legal (si aplica), planificador y ejecutor.

d) Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la finca matriz (vigencia 30 días).

e) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad (vigencia 60 días).

f) En caso de representación, Acta Notarial de nombramiento debidamente inscrita.

g) Constancia original de Colegiado Activo de los profesionales Planificador y Ejecutor.

2. **Ingeniería, Medio Ambiente y Riesgos**

a) Resolución favorable y copia del Estudio de Impacto Ambiental emitido por el MARN.

b) Estudio Geotécnico (mecánica de suelos) y Estudio Hidrogeológico, ambos avalados por profesionales especialistas; así como Dictamen favorable del Ministerio de Salud sobre la calidad del agua.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) Estudio de Impacto Vial que incluya las medidas de mitigación para el flujo vehicular generado por el proyecto.

d) Acta Notarial de cumplimiento de normas NRD-1 (CONRED) y AGIES.

e) Memoria descriptiva integral (urbanización y construcción), presupuesto detallado, cronograma de obra, y registro fotográfico del inmueble y su entorno.

3. Garantía de Ejecución (Fianza). Como requisito indispensable para la entrega material de la licencia aprobada, el interesado deberá presentar una **Fianza de Cumplimiento** a favor de la Municipalidad de Antigua Guatemala, equivalente al diez por ciento (10 %) del costo total de las obras de infraestructura según el presupuesto aceptado. Dicha fianza garantizará la correcta ejecución de las obras conforme a los planos autorizados.

4. Documentación Técnica y Planimetría (Formato A1). Se presentarán dos (2) juegos de planos físicos en formato A1 (Normas ICAITI) y copia digital (.dwg y .pdf), firmados, sellados y timbrados, conteniendo:

a) Planimetría General: Localización (respecto al Perímetro Urbano Colonial), ubicación, conjunto (geometría de lotes y áreas verdes con cuadros de áreas y porcentajes), y ubicación de accesos a la vía pública.

b) Infraestructura Hídrica y Sanitaria: Red de drenajes (residual y pluvial) con perfiles, detalles de plantas de tratamiento y disposición final; red de agua potable con sistema de almacenamiento, ubicación de pozo propio (respetando radio de 100 m respecto a pozos vecinos) y fuentes de alimentación.

c) Energía y Servicios: Red de distribución eléctrica e instalaciones especiales (telecomunicaciones) con detalles de acometidas.

d) Equipamiento y Cesión: Planos de áreas a ceder a la Municipalidad, áreas de equipamiento, vías vehiculares, peatonales y áreas comunes (casa club, piscinas o áreas deportivas).

5. Manuales y Gestión Operativa. El expediente deberá incluir los reglamentos internos de copropiedad, manuales de funcionamiento y mantenimiento de los sistemas de bombeo, operación de la planta de tratamiento y el Plan de Manejo de Desechos Sólidos.

El Departamento de Control Urbano podrá requerir cualquier estudio o dictamen adicional para garantizar la viabilidad técnica y social del proyecto.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 24. Tasas por Servicios Administrativos de Construcción y Urbanización. La tasa municipal por la emisión de licencias constituye la contraprestación por los servicios de recepción, análisis, inspección y vigilancia técnica de las obras. El monto de la tasa se determinará mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo:

$$CT = (B \times V_m) \times T$$

Donde CT es el Costo total de la tasa de la licencia; B es la Base de medida (metros cuadrados o metros cúbicos, según el tipo de obra); V_m es el valor de referencia del costo por unidad de medida (m^2 o m^3); y T es la Tasa porcentual aplicable.

Tabla de Valores y Tasas Aplicables:

Tipo de Licencia	Rango de Medida	Valor Ref. (V_m)	Tasa (T)
Demolición	0 a 100 m^2	Q. 500.^{00}	3 %
	Más de 100 m^2	Q. 800.^{00}	3 %
Movimiento de Tierra y Excavaciones	0 a 100 m3	Q. 500.^{00}	3 %
	Más de 100 m3	Q. 800.^{00}	3 %
Obra Leve	0 a 30 m^2	Q. 800.^{00}	3 %
Obra Menor (Residencial y Mixto)	0 a 100 m^2	Q. 1,800.^{00}	3 %
Obra Menor (No Residencial)	0 a 100 m^2	Q. 2,500.^{00}	4 %
Obra Mayor (Residencial)	Más de 100 m^2	Q. 2,800.^{00}	3 %
Obra Mayor (No Residencial)	Más de 100 m^2	Q. 3,500.^{00}	4 %
Urbanización (Residencial)	Desde 1 m^2	Q. 3,500.^{00}	4 %
Trabajos de Obra Exterior	Por m^2	Q. 200.^{00}	3 %

El cálculo de la tasa para áreas comunes (casa club, garitas, amenidades) en proyectos de urbanización o condominios se realizará de forma independiente, aplicando los valores de Obra Menor u Obra Mayor según corresponda a su metraje individual.

La categoría de Uso No Residencial incluye comercios, industrias, servicios, oficinas y cualquier uso distinto al de vivienda unifamiliar. La categoría de Obra Exterior: Comprende trabajos de jardinización, pavimentación (concreto, asfalto o empedrado) y amenidades exteriores que no constituyan área techada.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

CAPÍTULO III
LICENCIAS DE USO DE SUELO

Artículo 25. Licencia de Uso de Suelo. La Licencia de Uso de Suelo es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad autoriza la destinación específica de un inmueble, o una parte de este, para el desarrollo de actividades determinadas de forma permanente o temporal. Esta autorización es obligatoria e independiente de si la actividad implica ocupación humana o la ejecución inmediata de obras físicas.

Todo interesado que pretenda implantar una actividad nueva, modificar el uso actual al que está destinado un inmueble, o ampliar las superficies de un uso de suelo previamente autorizado, deberá obtener de forma previa la licencia respectiva. Queda terminantemente prohibido realizar cambios de uso o ampliaciones de superficie sin la debida resolución municipal favorable.

La emisión de esta licencia estará supeditada a la compatibilidad de la actividad propuesta con el mapa de usos del suelo y zonificación definidos en este Reglamento, las normas complementarias y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (PPOT) vigentes, y los planes maestros de infraestructura y movilidad del municipio.

La Municipalidad podrá emitir una única licencia para múltiples usos compatibles en un mismo predio, o bien, licencias independientes para superficies delimitadas del inmueble.

Todo documento, certificación o solvencia que integre el expediente de solicitud deberá estar vigente y tener una fecha de emisión no mayor a sesenta (60) días al momento de su ingreso al Departamento de Control Urbano. La presentación de documentos vencidos interrumpirá el curso del trámite hasta su debida actualización.

Artículo 26. Supuestos de Aplicación de la Licencia de Uso de Suelo. Para la correcta aplicación de este Reglamento, se consideran actos sujetos a la obtención previa de una Licencia de Uso de Suelo los siguientes casos:

1. **Proyectos de Obra Nueva:** Se requiere la determinación y autorización del uso de suelo para todo proyecto a desarrollarse en inmuebles baldíos, predios sin edificaciones preexistentes o aquellos donde se haya ejecutado una demolición total. La licencia deberá especificar el uso o la mezcla de usos que se pretenda implantar.
2. **Ampliaciones de Edificaciones Existentes:** Todo inmueble que cuente con una edificación autorizada y sea objeto de ampliación física (incremento de área techada o huella de ocupación), deberá obtener una nueva licencia de uso de suelo. Esta aplicará cuando la ampliación se destine a un uso distinto al original o cuando represente un incremento en la intensidad de la superficie del uso ya autorizado.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

3. **Cambio de Destino o Actividad en Superficies Existentes:** Es obligatoria la obtención de esta licencia cuando se pretenda modificar, total o parcialmente, la actividad o destino de un **inmueble** ya edificado, aun cuando no se realicen obras físicas de ampliación. Asimismo, aplica para la redistribución de áreas internas que impliquen la sustitución de un uso por otro.

Las obras de mantenimiento, acabados o remodelaciones que no impliquen ampliación de metros cuadrados ni alteren la actividad autorizada en la licencia de uso de suelo vigente, no requerirán de una nueva autorización de uso.

El otorgamiento de una Licencia de Uso de Suelo constituye un aval sobre la compatibilidad de la actividad con la zona, pero de ninguna manera faculta al interesado para iniciar obras de edificación, movimiento de tierras o demolición, las cuales deberán obtener su respectiva Licencia de Construcción conforme a este Reglamento.

Artículo 27. Requisitos para la Solicitud de Licencia de Uso de Suelo. Para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo, el interesado deberá integrar un expediente administrativo ante el Departamento de Control Urbano, adjuntando la siguiente documentación en original y copia para su cotejo:

1. **Documentación de Identificación y Solvencia:**

a) Formulario único de solicitud, debidamente completado y firmado por el propietario o interesado.

b) Fotocopia del Documento Personal de Identificación (DPI) del propietario, del interesado y, en su caso, del representante legal.

c) Solvencia Municipal (IUSI) emitida por el Departamento de Catastro y Administración del IUSI, con una vigencia no mayor a treinta (30) días.

2. **Acreditación de la Propiedad y Legitimación:**

a) Certificación del historial completo de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad con vigencia no mayor a sesenta (60) días. En su defecto, fotocopia legalizada del testimonio de la escritura pública debidamente inscrita.

b) En caso de inmuebles bajo régimen de arrendamiento o posesión, deberá adjuntarse copia del contrato respectivo o, en su defecto, una carta de autorización con firma legalizada por Notario, en la cual el propietario manifieste expresamente su conformidad con el uso de suelo solicitado.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) Acta Notarial de nombramiento del representante legal, debidamente inscrita y vigente, cuando se actúe en nombre de una persona jurídica.

3. Información Técnica y Gráfica:

a) Plano de Localización: Deberá indicar la ubicación del inmueble dentro del contexto urbano o rural, referenciando puntos de interés o coordenadas.

a) Plano de Ubicación: Deberá detallar las medidas del predio, colindancias, accesos existentes y la distribución general de las áreas destinadas al uso solicitado.

b) Registro Fotográfico: Fotografías recientes y nítidas del inmueble (fachada e interior), que permitan constatar el estado actual y el uso de suelo preexistente.

Todo documento de soporte deberá cumplir con los plazos de vigencia establecidos en este Reglamento. La omisión o vencimiento de cualquiera de los requisitos será causal de suspensión del trámite hasta su debida subsanación.

Artículo 28. Tasas, Vigencia y Régimen de Suspensión de la Licencia de Uso de Suelo. La Licencia de Uso de Suelo está sujeta a los siguientes regímenes de pago, temporalidad y control administrativo:

1. Vigencia de la Licencia

- **Uso Residencial (Vivienda Unifamiliar):** Tendrá una vigencia indefinida, siempre que no se modifique la actividad autorizada ni se alteren las condiciones de habitabilidad del inmueble.
- **Usos No Residenciales:** Tendrán una vigencia de dos (2) años. El titular deberá gestionar su renovación antes del vencimiento. La renovación está exenta de pago de tasa, pero sujeta al cumplimiento del trámite administrativo de verificación de condiciones.

2. Cálculo de la Tasa Municipal. El costo de la licencia se determinará multiplicando el área neta del predio (deducidas las áreas de cesión u obligaciones urbanísticas) por el valor asignado según su categoría.

Tabla de Valores por Metro Cuadrado (Q./m^2):

Uso del Suelo	Descripción Técnica	Valor por m^2
Residencial	Vivienda unifamiliar	Q. $0.^{00}$
	Licencias de urbanización residencial	Q. $30.^{00}$

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Comercio	Comercio de productos alimenticios y no alimenticios básicos, de servicios de higiene y arreglo personal, y de atención a animales; consumo de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas.	Q. 25.^{00}
Terciario O De Servicios	Superficies dedicadas a la prestación de servicios básicos o técnicos, actividades corporativas, administrativas asociadas a actividades de oficina, centros de llamadas o actividades de tercerización, logística y almacenamiento de paquetes, carga, mensajería y encomiendas. Así mismo se incluyen las superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, con o sin áreas complementarias, y por fracción de tiempo. De igual forma se incluyen los servicios dedicados a la recreación, entretenimiento, pasatiempo, ocio estancial, realización de juegos pasivos o de apuestas autorizadas, espectáculos, certámenes, presentaciones en recintos cerrados.	Q. 25.^{00}
Logístico E Industrial	Superficies dedicadas a la producción, bodegaje, almacenaje manufactura o transformación de productos, de manera artesanal, a gran escala, pudiendo ser productos alimenticios, o no alimenticios. Incluye los servicios de venta, ensamblaje, reparación, almacenamiento, de vehículos, electrodomésticos y maquinaria en general, así como de los productos de servicios para estos.	Q. 35.^{00}
Equipamientos	Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, servicios de cuidado, salud y encamamiento, servicios religiosos, servicios culturales, servicios de transporte público y privado, incluyendo turismo y servicios de encomiendas, y superficies dedicadas a la práctica de deportes en general.	Q. 20.^{00}
Infraestructuras De Servicios	Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación, transporte de energía eléctrica, agua, aguas negras o pluviales, servicios de comunicación, y desechos sólidos, instaladas por instituciones públicas.	Q. 0.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Agropecuario	Superficies dedicadas a actividades de agricultura, pecuarias y de producción de ganado, aves, peces y mariscos, así como la producción o almacenaje de alimentos para el sustento de estos animales, elaboración de productos agropecuarios, actividades de plantación, renovación y tala de árboles maderables.	Q. 0.^{00}
Áreas De Protección	Superficies dedicadas a al ecoturismo, recreativas, educativas y ecológicas de bajo impacto en el entorno, y espacios protegidos y declarados bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas.	Q. 5.^{00}
Estacionamiento De Vehículos	Superficies o área de edificaciones en donde se estacionan, almacenan o depositan vehículos livianos, vehículos pesados, vehículos de transporte de pasajeros, y vehículos aéreos como actividad económica.	Q. 35.^{00}
Vialidad	Superficies en que se desarrollan la comunicación y transporte.	Q. 0.^{00}

3. **Causales de Suspensión y Revocación.** La Municipalidad, a través del Departamento de Control Urbano, podrá suspender o revocar la licencia de uso de suelo vigente cuando se constate:

a) **Alteración de Superficie:** Que el área destinada al uso autorizado se haya ampliado sin la debida licencia de modificación.

b) **Desvirtuación del Uso:** Que se desarrollen actividades distintas o incompatibles con las autorizadas en la resolución original.

c) **Impacto Negativo:** El incumplimiento de medidas ambientales, de mitigación vial o de convivencia, que resulten en perjuicio comprobado a la seguridad, movilidad o comodidad de los vecinos y el entorno urbano.

CAPÍTULO IV
LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

Artículo 29. Licencia de Funcionamiento de Establecimientos Abiertos al Público. La Licencia de Funcionamiento es la autorización municipal definitiva que faculta la apertura y

operación de actividades comerciales, industriales o de servicios en locales o inmuebles específicos.

Para la obtención de la Licencia de Funcionamiento, el interesado deberá contar previamente con la resolución favorable de la Licencia de Uso de Suelo vigente. La emisión de la Licencia de Funcionamiento estará estrictamente supeditada a que la actividad se ajuste a los parámetros normativos, índices de intensidad y compatibilidades de uso establecidos en este Reglamento y los planes de ordenamiento vigentes.

La obtención de esta licencia conlleva la inscripción automática en el Registro Comercial Municipal y la emisión de la Tarjeta de Registro Comercial (o distintivo equivalente), la cual deberá permanecer visible en el establecimiento.

Todo propietario o representante legal de un establecimiento que decida finalizar o suspender indefinidamente sus operaciones, tiene la obligación de notificarlo por escrito ante el Departamento de Control Urbano. Para que el cierre se considere oficial y cese la generación de tasas municipales por servicios, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Presentación de memorial o formulario de aviso de cierre.
2. Devolución de la Tarjeta de Registro Comercial original.
3. Solvencia municipal de tasas y arbitrios actualizada a la fecha del cese de actividades.

La omisión del aviso de cierre facultará a la Municipalidad para continuar con el cobro de las tasas administrativas correspondientes, sin perjuicio de las sanciones por falta de actualización de registros que este Reglamento determine.

Artículo 30. Requisitos para la Licencia de Funcionamiento de Establecimientos Abiertos al Público. Para gestionar la obtención o renovación de la Licencia de Funcionamiento, el interesado deberá integrar un expediente ante el Departamento de Control Urbano, cumpliendo con las siguientes formalidades:

1. **Requisitos para Primera Emisión (Aprobación Inicial):**

a) Formulario específico para localización y apertura de establecimiento, debidamente completado.

b) Fotocopia del DPI del propietario del inmueble y del propietario del establecimiento.

c) En caso de personas jurídicas, fotocopia legalizada del acta notarial de nombramiento del representante legal vigente y debidamente inscrita.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

d) Solvencia Municipal (IUSI) de la finca matriz, emitida por el Departamento de Catastro.

e) Certificación del historial completo de la finca o consulta electrónica (de la primera a la última inscripción), con una vigencia no mayor a seis (6) meses.

f) Fotocopia del contrato de arrendamiento vigente o, en su defecto, carta de autorización con firma legalizada del propietario del inmueble donde conste su anuencia para el funcionamiento del negocio para la categoría correspondiente.

g) Fotocopia de la Patente de Comercio de Empresa y de la inscripción en el Registro Mercantil.

h) Fotocopia del Registro Único Tributario actualizado.

i) Acta Notarial de Declaración Jurada donde el interesado manifieste bajo juramento la actividad específica de uso de suelo que desarrollará.

j) Plano de Localización.

k) Plano de Ubicación (detallando medidas, colindancias, accesos, servidumbres y vías).

l) Planta Arquitectónica Amueblada (escala legible), que demuestre la distribución operativa del establecimiento.

2. Requisitos para Renovación de Licencia. Para mantener la vigencia de la licencia, el titular deberá presentar bienalmente:

a) Formulario de solicitud de renovación.

b) Consulta electrónica actualizada del registro de la propiedad (vigencia máxima 6 meses).

c) Documentación de identidad y representación legal actualizada (DPI y Nombramientos).

d) Solvencia de la inscripción en el Registro Mercantil y fotocopia de la Patente de Comercio.

e) Actualización de la legitimación de uso (Contrato de arrendamiento o carta de autorización legalizada).

f) Acta Notarial de Declaración Jurada ratificando que la actividad de uso de suelo no ha variado desde la última autorización.

El Departamento de Control Urbano se reserva el derecho de requerir dictámenes sanitarios, de seguridad industrial, de impacto ambiental o cualquier otro requisito técnico que, por la naturaleza de la actividad, se considere indispensable para el análisis del expediente.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 31. Tasas, Vigencia y Régimen de Cobro por Licencia de Funcionamiento. La Tasa por Licencia de Funcionamiento constituye la contraprestación económica anual que los titulares de establecimientos abiertos al público deben satisfacer a la Municipalidad. Su finalidad es sufragar los costos de vigilancia, inspección técnica y garantía de compatibilidad del establecimiento con el Plan de Ordenamiento Territorial.

La Licencia de Funcionamiento tendrá una vigencia de un (1) año calendario, contado a partir de su emisión. El titular está obligado a gestionar su renovación anualmente, acreditando el cumplimiento de las condiciones originales y el pago de la tasa correspondiente.

La tasa municipal, tanto para la inscripción inicial como para la renovación anual, se calculará multiplicando el área total (metros cuadrados) afectada a la actividad comercial por el valor asignado según su uso específico.

Independientemente del metraje total del inmueble o del resultado de la operación aritmética por metro cuadrado, se establece un valor máximo anual de tres mil quetzales exactos (Q. 3,000.^{00}) por concepto de tasa de funcionamiento (inscripción o renovación).

4. Clasificación y Valores por Metro Cuadrado (Q/m^2):

Categoría De Uso	Uso Específico	Definición	Valor Q/m^2
Residencial	A - Vivienda unifamiliar	**Superficies dedicadas exclusivamente a vivienda:** Toda superficie dedicada a la morada usual y regular de las mismas personas que forman un núcleo familiar, que contengan como parte integrante de la unidad habitacional las áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, de dormir y de estar. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de pobladores.	Q. 0.^{00}
	B - Vivienda Multifamiliar	**Superficies dedicadas exclusivamente a viviendas en construcción vertical u horizontal que está dividida en**	Q. 0.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		varias unidades habitacionales: Toda superficie dedicada a la morada usual y regular de núcleos familiares. Funcionalmente son unidades independientes teniendo cada una; áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, de dormir y de estar, pero compartiendo áreas como un bien común. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de pobladores.	
Comercio	A - Comercio y servicios de tipo vecinal (superficies hasta 200 m²)	**A.1 Venta de productos no alimenticios:** Superficies dedicadas a la venta de artículos de apoyo al uso residencial y venta de artículos de primera necesidad como medicamentos y productos de higiene personal, ropa, calzado y accesorios	Q. 5.^{00}
		A.2 Comercios de productos alimenticios básicos: Superficies dedicadas al comercio de productos alimenticios de la canasta básica y complementarios	Q. 5.^{00}
		A.3 Servicios de higiene y arreglo personal: Superficies dedicadas a actividades de higiene y arreglo personal en donde es posible que el servicio sea prestado por alguien más o en donde el público utilice simplemente las instalaciones.	Q. 6.^{00}
		A.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales: Superficies	Q. 6.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	dedicadas a la higiene, atención médica veterinaria, hospitalización, hospedaje y venta de productos para animales domésticos.	
	A.5 Expendio y consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas	Q. 6.^{00}
B - Comercio y servicios urbanos (superficie de más de 200 m²)	**B.1 Venta de productos no alimenticios:** Superficies dedicadas a la venta de artículos de apoyo al uso residencial y venta de artículos de primera necesidad como medicamentos y productos de higiene personal, ropa, calzado y accesorios	Q. 7.^{00}
	B.2 Comercios de productos alimenticios básicos: Superficies dedicadas al comercio de productos alimenticios de la canasta básica y complementarios	Q. 7.^{00}
	B.3 Servicios de higiene y arreglo personal: Superficies dedicadas a actividades de higiene y arreglo personal en donde es posible que el servicio sea prestado por alguien más o en donde el público utilice simplemente las instalaciones.	Q. 7.^{00}
	B.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales: Superficies dedicadas a la higiene, atención médica veterinaria, hospitalización, hospedaje y venta	Q. 7.^{00}

		de productos para animales domésticos.	
		B.5 Expendio y consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas	Q. 7.^{00}
	C - Comercios especializados	C.1 Superficies donde ordinariamente se vende para llevar bebidas alcohólicas y no alcohólicas, fermentadas o destiladas, incluyendo la cerveza y bebidas que tengan un porcentaje de alcohol sin consumo en el lugar	Q. 15.^{00}
		C.2 Superficies donde ordinariamente se consumen alimentos preparados y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, fermentadas, incluyendo la cerveza y bebidas que tengan un porcentaje de alcohol, independientemente si se expenden en el mismo.	Q. 15.^{00}
		C.3 Superficies dedicadas al comercio legal de armas, municiones y equipo de seguridad.	Q. 15.^{00}
	D - Centro comercial	Concentran locales comerciales y de servicios de diferentes tipos en un mismo espacio colectivo; con la finalidad de servir como lugar de encuentro y compras para la población.	Q. 15.^{00}
	E - Supermercados y Almacenes	Comercio básico de productos alimenticios y no alimenticios al menudeo y al mayoreo, con áreas de exhibición o pasillos con	Q. 15.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		estanterías donde el público se provee directamente de ellas.	
	F - Comercio con servicio de autoservicio	**Servicios o comercio con autoservicios:** Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se disponen los servicios al alcance del usuario, quien se moviliza por medio de un vehículo, y el servicio se presta a través de una ventanilla, o por altoparlante, o por cápsula de envío de documentos o medios análogos.	Q.15.^{00}
Terciario O De Servicios	A - Servicios básicos	**A.1 Servicios de oficios básicos y técnicos:** Superficies dedicadas a la prestación de servicios básicos o técnicos en lugares a los que el público en general tiene acceso y se le atiende directamente en el lugar. Estas actividades complementan el uso residencial por su actividad económica a una escala menor.	Q.5.^{00}
		A.2 Servicios profesionales y administrativos: Superficies dedicadas a actividades corporativas, administrativas asociadas a actividades de oficina y para personal que usualmente se encuentra sentado que incluyen prestación de servicios al público directamente en el lugar y que pueden ser parte integrante superficies de áreas de espera. Pertenecen a esta categoría las oficinas dedicadas a servicios corporativos o profesionales donde	Q.7.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	la atención al público sucede, pero es actividad secundaria.	
	A.3 Mensajería y paquetería: Superficies dedicadas a la logística y almacenamiento de paquetes, carga, mensajería y encomiendas.	Q.10.^{00}
B - Hospedaje	**B.1 Servicios de hospedaje doméstico: Actividad que complementa al uso del suelo residencial en el mismo inmueble por su actividad económica de tipo familiar.** Superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, donde se incluyen áreas para dormir, sin la necesidad que éstas cuenten con áreas de cocina, de consumo de alimentos y de estar y entretenimiento.	Q.6.^{00}
	B.2 Servicios de hospedaje especializado: Superficies que, dentro de un entorno íntimo, no convencional y sin necesitar otros servicios complementarios se dedicada a la morada transitoria de personas donde se incluyen áreas para dormir y servicios básicos de alimentación. Ocupan la totalidad de un edificio o una parte independizada del mismo. Existen para satisfacer una necesidad específica.	Q.8.^{00}
	B.3 Servicios de hospedaje con áreas complementarias:	Q.15.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		Superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, donde se incluyen necesariamente las áreas para dormir. Se tendrán áreas complementarias a las habitaciones como restaurantes, bares, salones y áreas administrativas, independientemente que éstas sean accesibles únicamente por los moradores o abiertas al público en general.	
	C - Recreativo, ocio y espectáculo	**C.1 Servicios de recreación y esparcimiento:** Superficies dedicadas usual y regularmente a actividades de diversión, entretenimiento, pasatiempo al aire libre, práctica de danza o de algún arte marcial o ejercitación por medio actividades físicas en donde todos participan ya sea de manera individual o grupal.	Q.7.^{00}
		C.2 Servicios relacionados al ocio estancial: Superficie dedicada usual y regularmente en proporcionar ciertos servicios al público, pudiendo ser utilizados para distintos tipos de eventos en áreas techadas o al aire libre, y que incluyen el expendio de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Se incluyen las superficies catalogadas como amenidades de un proyecto habitacional que constituyan áreas comunes en copropiedad y sean	Q.15.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	accesibles a otros usuarios diferentes a los residentes tales como salones sociales, entre otros de similar naturaleza.	
	C.3 Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados: Incluye todos aquellos lugares donde ordinariamente se dan actividades de diversión, entretenimiento o distracción a través de algún juego o utilización de máquinas o mecanismos de azar, siempre y cuando existan apuestas o aportes económicos de algún tipo de por medio con el objeto de ganar o gastar dinero, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, sea el lugar un Establecimiento Abierto al Público o no, y no importando que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble o que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto. Adicionalmente, este concepto se extiende a todo establecimiento que permita, tolere o no se oponga a que personas ajenas al propietario, dueño del establecimiento o personal de alguno de ellos realice alguna de las actividades anteriormente descritas, sea al interior del	Q.15.^{00}

	inmueble o en las inmediaciones del mismo.	
	C.4 Superficies dedicadas a espectáculos, certámenes deportivos, presentaciones, proyecciones, servicios y actividades de diversa índole, pero no de tipo religioso, dentro de un recinto cerrado donde los espectadores se encuentran usualmente sentados en filas o en grupos para presenciar el acontecimiento.	Q.15.^{00}
D - Servicios condicionados	**D.1 Servicios de velación:** Superficies que se dedican donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el sepelio, velación, vigilia de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.	Q.7.^{00}
	D.2 Servicios de embalsamiento: Superficies que se dedican a donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.	Q.8.^{00}
	D.3 Servicios de enterramiento, inhumación y/o cremación: Superficies que se dedican a donde ordinariamente se dan actividades	Q.9.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia, enterramiento, inhumación, cremación o ubicación final de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos. Incluye los cementerios de mascotas.	
	E- Servicios tecnológicos	**Servicio por centros de llamadas o actividades de tercerización:** Superficies dedicadas a la prestación de servicios en donde se atiende al público por medio de un centro de llamadas, o por medio de internet. Se incluyen las actividades de tercerización de procesos de negocios.	Q.7.^{00}
Logístico E Industrial	A- Industria de bajo impacto y manufactura.	Superficies dedicadas a la producción, manufactura o transformación de productos ya sea de manera artesanal o con maquinaria liviana en lugares en donde el público tiene acceso y se le atiende directamente en el lugar. Estas actividades se complementan al uso residencial por su actividad económica de tipo familiar.	Q.7.^{00}
	B- Industria mecanizada y automatizada.	**B.1 Producción, distribución y/o almacenamiento de productos o servicios públicos a gran escala**: Incluye todas aquellas superficies donde se dan actividades de explotación, extracción,	Q.7. ^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		producción, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, depósito o distribución de productos o servicios públicos a gran escala.	
		B.2 Producción, reparación o almacenamiento de productos peligrosos: superficies dedicadas a actividades de explotación, extracción, procesamiento, producción, manufactura, manejo, almacenamiento, depósito, comercio, expendio o ubicación final de sustancias peligrosas en concentraciones que impliquen riesgo para los ocupantes de cualquier inmueble vecino, incluyendo sustancias explosivas, inflamables, corrosivas, tóxicas, comburentes, nocivas, irritantes o radioactivas.	Q. 9.^{00}
		B.3 Plantas de transformación y ventas al por mayor de gas licuado del petróleo GLP: Superficies dedicadas a la transformación y terminales de almacenamiento de -GLP- y estaciones de servicio y expendios de GLP a granel.	Q. 9.^{00}
	C- Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes.	**C.1 Manufactura de productos alimenticios y no alimenticios:** Superficies dedicadas a la producción, manufactura, transformación, ensamblaje, reparación, almacenamiento o	Q. 9.^{00}

		distribución de productos alimenticios o no perecederos a baja escala, mecanizada, incluyendo áreas dedicadas a talleres y plantas de producción donde usualmente los clientes y el público no tienen acceso. Puede predominar la utilización de máquinas, instrumentos, herramientas o utensilios por sobre el trabajo manual, independientemente si hay operadores de las mismas o no.	
		C.2 Bodegaje y almacenaje de alimentos y productos no perecederos: Incluye superficies donde ordinariamente se dan actividades de entrada, espera, estacionamiento, entrada y salida de vehículos pesados de carga con fines variados, principalmente el depósito, almacenamiento, acopio, carga, trasiego, logística, administración, descarga, suministro, distribución, dotación o abastecimiento. Predomina la utilización de máquinas, e instrumentos para el manejo de los productos sobre el trabajo manual, en los que no se incluyen productos peligrosos o que se requieran de un manejo especial.	Q. 10.^{00}
	D- Almacenamiento o expendio de sustancias	**D.1** Superficies dedicadas al manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio o expendio de	Q. 10.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	tóxicas, peligrosas y combustibles.	sustancias que producen energía para vehículos.	
		D.2 Depósito y expendio de gas propano: superficies dedicadas al almacenamiento y expendio de cilindros de gas propano al por menor al público en general	Q. 10.^{00}
		D.3 Superficies donde se manejan, tratan y desechan desechos provenientes de hospitales, centros de atención médicos, laboratorios clínicos y atención veterinaria, así como desechos de servicios sanitarios portátiles	Q. 10.^{00}
		D.4 Manejo, separación, clasificación y transformación de productos reciclables: superficies dedicadas a la clasificación incluyendo la transformación del material reciclable.	Q. 10.^{00}
	E- Talleres de servicio, reparación y mantenimiento.	**E.1 Venta de vehículos automotores y maquinaria en general:** Superficies dedicadas a la venta de vehículos livianos y pesados con áreas de exhibición	Q. 10.^{00}
		E.2 Servicios para vehículos automotores y maquinaria en general: Superficies dedicadas al ensamblaje, reparación, almacenamiento, mantenimiento, limpieza o distribución de productos y servicios para vehículos automotores, maquinaria	Q. 10.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		pesada, electrodomésticos fijos, etc. y de objetos de un tamaño tal que regularmente deban ser cargados por maquinaria especial.	
Equipamientos	A - Educación	**A.1 Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases de enseñanza preprimaria, primaria y secundaria.** Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas y puede o no incluir espacios complementarios como laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general.	Q. 8.^{00}
		A.2 Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional para enseñanza técnica y superior. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas y puede o no incluir espacios complementarios como laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre	Q. 10.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general. Se incluyen dentro de esta categoría los centros de servicio de enseñanza técnica y superior que tengan por objeto descentralizar las actividades de un complejo de enseñanza de mayor escala.	
B - Salud y asistencia social	**Servicios de cuidado, salud y encamamiento:** Estas superficies contemplan la morada institucional de las personas en más de un día, ya que poseen área de encamamiento. Incluye las superficies destinadas a proporcionar a la población servicios dedicados al cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud, de futuras madres, lactantes, infantes y ancianos.	Q. 10.^{00}
C - Centros religiosos	**Servicios religiosos:** Superficies donde se dan actividades de celebración de ceremonias, alabanzas o servicios religiosos, independientemente de la religión, confesión, credo o secta que se trate.	Q. 0.^{00}
D - Equipamientos Culturales	**Servicios culturales básicos:** Superficies dedicadas a instrucción, estudio, cultura y el saber, abierto al público en general con material especializado y que es consultado a nivel individual por las personas, actividades pasivas de	Q. 8.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		ocio que tengan fin de diversión, entretenimiento, pasatiempo o cultural en los barrios, y donde generalmente se combinan personas de pie y sentadas. Puede estar o no vinculado con un área de enseñanza institucionalizada.	
	E - Estaciones de Transporte	**Servicio de transporte público y privado, y de turismo para personas y servicios de encomiendas:** Superficies donde se dan actividades peatonales de llegada, concentración, espera, transferencia y partida de al menos cincuenta pasajeros por día, de rutas de transporte privadas y de turismo. Se incluyen las actividades de envío y recepción de mercadería, objetos, paquetes y encomiendas a través de unidades de transporte de pasajeros.	Q. 10.^{00}
	F - Deportivo	**Superficies dedicadas usual y regularmente a la práctica de deportes** sea de manera individual o grupal independientemente de si éstas están cubiertas o no.	Q. 8.^{00}
Infraestructuras De Servicios	A - Energía eléctrica	Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación, transporte de energía eléctrica.	Q. 0.^{00}
	B - Abastecimiento de agua	Superficies dedicadas a la extracción, producción, almacenamiento, distribución,	Q. 0.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		tratamiento, potabilización, purificación, transporte de agua.	
	C - Alcantarillado	Superficies dedicadas a actividades de captación, tratamiento, oxigenación, retención de aguas negras o pluviales.	Q. 0.^{00}
	D - Telecomunicaciones	Superficies dedicadas a actividades de transmisión, transformación, emisión de señales y frecuencias que faciliten los servicios de comunicación.	Q. 0.^{00}
	E - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos y líquidos.	Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación. Entre ellos: Botaderos, centros de reciclaje, plantas de tratamiento y/o separación, rellenos sanitarios y centros de acopio. Exceptuando las aguas negras.	Q. 15.^{00}
Agropecuario	A - Actividades agrícolas	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de alimentos y productos de fibra. Se incluyen además los semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas y	Q. 5.^{00}

	vergeles cuando existan con fines económicos.	
B - Actividades agrícolas mecanizadas	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de alimentos y productos de fibra, utilizando para estas actividades maquinaria y equipo especializado para acelerar o mejorar la eficiencia de los procesos. También se incluyen aquellas actividades de elaboración de productos agropecuarios cuando no pueda separarse la producción de la elaboración de estos mismos.	Q. 5.^{00}
C - Actividades pecuarias, ganaderas o avícolas	actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, cría y producción de ganado y aves e inclusive peces y mariscos. Así como la producción o almacenaje de alimentos para el sustento de estos animales, por ejemplo: pasto, silos o bodegas para almacenaje de los alimentos de dichos animales.	Q. 5.^{00}
D - Actividades forestales de producción	Actividades de plantación, renovación y tala de árboles maderables mediante técnicas sostenibles que respeten la capacidad de carga del bosque y el suelo, sin alterar, degradar o destruir los sistemas naturales propios. Entre estos: semilleros, siembra de árboles, aserraderos,	Q. 5.^{00}

		bosques energéticos, productos no maderables.	
Áreas De Protección	A - Áreas naturales de protección	**A.1 Superficies destinadas para actividades recreativas, educativas y ecológicas:** Se realizan por medio de actividades de bajo impacto respetando el entorno y con infraestructura mínima.	Q. 10.^{00}
		A.2 Superficies dedicadas al ecoturismo: donde se desarrollan actividades para el confort de visitantes como lo son alojamiento, restaurantes, senderos, centros de visitantes, todos de bajo impacto ambiental y de acuerdo con un plan de gestión y manejo de visitantes, presentado y aprobado por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas.	Q. 10.^{00}
		A.3 Espacios protegidos y declarados legalmente bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP) por su valor ambiental y natural. El grado de intervención y las actividades que puedan realizarse deben regirse por la Ley de Áreas Protegidas y los Planes de Manejo, a cargo del SIGAP y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas.	Q. 0.^{00}
	B - Actividades forestales de conservación	Superficies destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo	Q. 0.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, incluidos los incentivos forestales del Instituto Nacional de Bosques (INAB).	
Estacionamiento De Vehículos	A - Estacionamiento de vehículos livianos abierto al público y privados	**Servicios de estacionamiento de vehículos livianos:** Incluye todos los sitios o áreas de edificaciones en donde ordinariamente se estacionan, se almacenan o depositan vehículos livianos como una actividad económica en sí misma, ya se trate de estacionamientos de pago, predios para la venta o arrendamiento de vehículos o para otra actividad.	Q. 15.^{00}
	B - Estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.	**Estacionamiento de vehículos pesados y de pasajeros:** Incluye todos los sitios o áreas de edificaciones en donde ordinariamente se estacionan, se almacenan o depositan vehículos pesados o de transporte de pasajeros como una actividad económica en sí misma, ya se trate de estacionamientos de pago.	Q. 15.^{00}
	C - Estacionamiento de vehículos aéreos	Actividades de parqueo, guarda y custodia de vehículos aéreos.	Q. 15.^{00}
Vialidad	A- Vialidad	Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos	Q. 0.^{00}

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

Artículo 32. Régimen de Instalación de Infraestructura y Servicios en la Vía Pública. La ocupación, uso, aprovechamiento o intervención de la vía pública destinada a la instalación de infraestructura para la transmisión de datos, redes de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones, energía eléctrica o cualquier otra red de servicios e infraestructuras análogas, se regirá bajo las siguientes condiciones:

1. **Sujeción Normativa:** Toda intervención física en el espacio público, ya sea aérea, subterránea o superficial, deberá realizarse en estricto cumplimiento de:

a) Este Reglamento y sus normas complementarias.

b) Los reglamentos específicos de diseño, construcción y operación de infraestructura en la vía pública emitidos por la Municipalidad de Antigua Guatemala.

c) Las leyes nacionales vigentes en materia de telecomunicaciones, electricidad y protección del patrimonio cultural, cuando corresponda.

2. **Autorización Previa:** Ninguna entidad pública o privada podrá iniciar trabajos de excavación, instalación de postería, tendido de cableado, soterramiento o colocación de dispositivos de transmisión en la vía pública sin contar previamente con la autorización municipal correspondiente.
3. **Responsabilidad y Mitigación:** El titular de la infraestructura será responsable de la señalización de obra, la mitigación de impactos viales y la restauración inmediata de la superficie intervenida (pavimento, banquetas o áreas verdes) a su estado original o superior, bajo supervisión municipal. El incumplimiento de estas condiciones facultará a la Municipalidad para la suspensión inmediata de la obra y la ejecución de las fianzas de cumplimiento respectivas.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 33. Régimen de Consultas Administrativas y Opinión Técnica. La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es el órgano técnico facultado para evacuar y resolver consultas relativas a la interpretación y aplicación del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT), sus normas complementarias, planes locales y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (PPOT).

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Las consultas podrán versar sobre los siguientes extremos técnicos:

1. El potencial de desarrollo y aprovechamiento de un inmueble específico.
2. Los parámetros normativos, índices de edificabilidad, alineaciones y retiros aplicables.
3. La compatibilidad de usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos según la zonificación vigente.
4. Requisitos técnicos previos para proyectos de construcción, urbanización o intervenciones en el patrimonio.

La consulta administrativa constituye un acto de orientación técnica de carácter voluntario. Lo resuelto u opinado por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en respuesta a una consulta no constituye una autorización, permiso o licencia municipal, no genera derechos adquiridos ni expectativas de derecho a favor del consultante, y no exime al interesado de agotar los procedimientos de obtención de licencias establecidos en este Reglamento.

Toda consulta deberá presentarse por escrito, identificando claramente el inmueble mediante su número de finca, folio y libro, o nomenclatura municipal, adjuntando la información gráfica necesaria para su análisis. La respuesta técnica se emitirá sin perjuicio de las verificaciones de campo que deban realizarse durante el proceso formal de licenciamiento.

Artículo 34. Dictámenes de Viabilidad Técnica. El Dictamen de Viabilidad Técnica es el acto administrativo de carácter previo mediante el cual la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial califica si una propuesta de diseño o anteproyecto se ajusta a los parámetros normativos, índices de edificabilidad, usos de suelo y demás disposiciones del presente Reglamento y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (PPOT).

Para obtener este dictamen, el interesado deberá presentar un expediente que contenga:

1. Propuesta de diseño arquitectónico (anteproyecto) a escala legible que permita el análisis de áreas, retiros y volumetría.
2. Documentación que acredite la propiedad o legitimación sobre el inmueble.
3. Cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para una licencia, con excepción de los planos constructivos finales, memorias de cálculo y timbres profesionales.
4. Comprobante de pago de la tasa correspondiente.

La emisión del Dictamen de Viabilidad Técnica tendrá un costo de un mil quinientos quetzales exactos (Q. 1,500.^{00}).

El dictamen tendrá una vigencia improrrogable de seis (6) meses contados a partir de su fecha de emisión. Durante este plazo, el dictamen podrá ser invocado como antecedente técnico favorable para la solicitud formal de la licencia de construcción respectiva.

El Dictamen de Viabilidad Técnica no constituye, ni sustituye a la licencia de construcción, movimiento de tierras o uso de suelo. El documento que se genere no faculta al interesado para iniciar ningún tipo de obra física, demolición o instalación. La viabilidad técnica queda sujeta a que el proyecto final (planos constructivos) coincida íntegramente con la propuesta de diseño evaluada en el dictamen.

Artículo 35. Procedimiento administrativo para el trámite de licencias. Para el trámite de cualquiera de las licencias reguladas en este Reglamento, se observará el siguiente procedimiento obligatorio:

1. **Consulta de Viabilidad Técnica (Opcional):** Previo a la presentación formal de la solicitud, el interesado podrá solicitar un Dictamen de Viabilidad Técnica para conocer la factibilidad de su proyecto según la normativa vigente.
2. **Recepción y Revisión de admisibilidad:** El Departamento correspondiente recibirá toda solicitud que sea presentada. En el acto de recepción, se realizará una verificación rápida de los requisitos documentales. Si se detectara la falta de documentos esenciales, se le hará saber al interesado en ese momento para que los complete; si el interesado insiste en la presentación, se recibirá el expediente y se procederá conforme a la literal siguiente.
3. **Notificación de Previos:** Una vez ingresado el expediente, si la revisión técnica y legal determina que este se encuentra incompleto o no cumple con los parámetros normativos, la autoridad emitirá una resolución fijando los previos correspondientes. Se notificará al interesado para que, en un plazo de treinta (30) días, subsane las deficiencias. Transcurrido el plazo sin que se cumpla con lo requerido, se dictará resolución de archivo por falta de interés del administrado.
4. **Revisión y Subsanación:** Admitido el expediente, se realizará la revisión técnica y legal. De existir inconsistencias, se notificará al interesado para que realice las modificaciones o ampliaciones pertinentes. El interesado dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días calendario para cumplir con lo requerido. Transcurrido este plazo sin que se evacúen las observaciones, el expediente se declarará abandonado y se procederá a su archivo definitivo, debiendo iniciar una nueva gestión si persiste el interés.
5. **Inspección de Campo:** Estando el expediente completo, la autoridad municipal realizará una inspección técnica en el inmueble dentro de un plazo no mayor a quince (15) días

hábiles, con el fin de verificar la veracidad de la información presentada y su adecuación al entorno físico.

6. **Dictamen de Viabilidad Técnica:** En un plazo no mayor a quince (15) días hábiles posteriores a la inspección, el departamento correspondiente emitirá el dictamen técnico de viabilidad, determinando si el proyecto es procedente conforme a la normativa aplicable.
7. **Análisis de la Unidad Técnica:** Con el dictamen de viabilidad y el informe legal (cuando este último sea requerido), la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial trasladará el expediente a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para su revisión y validación.
8. **Intervención del Consejo Consultivo:** Cumplido el análisis de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, el expediente será elevado al Consejo Consultivo de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Este órgano emitirá su opinión técnica y recomendaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, bajo el principio de silencio administrativo positivo establecido en el Título II de este Reglamento.
9. **Resolución y Autorización:** Contando con el dictamen técnico, el informe legal, la validación de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo territorial y la opinión del Consejo Consultivo, se requerirá la aprobación de la Gerencia de Planificación e Infraestructura para proceder a la emisión de la resolución administrativa y la licencia correspondiente.
10. **De las Licencias de Establecimientos Abiertos al Público:** En el caso de las licencias para establecimientos que por su naturaleza estén abiertos al público, una vez obtenido el dictamen de viabilidad técnica, el dictamen legal y la opinión del Consejo Consultivo, el expediente deberá ser elevado al Concejo Municipal. Corresponde exclusivamente a dicho cuerpo colegiado emitir el dictamen favorable mediante Acuerdo Municipal, requisito para que la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial proceda a la emisión material de la licencia respectiva.
11. **Pago de Tasas:** Una vez notificada la aprobación, el solicitante tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para realizar los pagos correspondientes. El incumplimiento de este pago en el plazo señalado dejará sin efecto la autorización, debiendo iniciar un nuevo trámite.
12. **Supervisión y Control:** Durante la vigencia de la licencia, el Departamento de Control Urbano supervisará la ejecución de la obra o actividad. El titular de la licencia garantiza el

libre acceso al personal municipal debidamente identificado mediante la autorización expresa firmada en su solicitud.

13. **Finalización de Obra (Licencias de Construcción):** Al concluir el proyecto, el propietario o el profesional responsable deberá devolver la licencia original, declarando bajo juramento que la obra se ejecutó según los planos autorizados. La Municipalidad extenderá la Constancia de Finalización de Obra tras la verificación final.
14. **Actualización Catastral (Licencias de Desmembración):** Una vez inscrita la desmembración en el Registro General de la Propiedad, el interesado tiene la obligación de notificar y entregar el aviso notarial correspondiente, con copia de la razón registral al Departamento de Catastro y Administración del IUSI para la actualización de los registros municipales.
15. **Control de Actividad (Establecimientos Abiertos al Público):** El Departamento de Control Urbano realizará inspecciones periódicas para asegurar que el establecimiento cumple estrictamente con el uso de suelo y las actividades autorizadas en la licencia respectiva.

TÍTULO IV
DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 36. Objeto y Ámbito de Aplicación de la Accesibilidad Universal. En observancia al Decreto número 135-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Atención a Personas con Discapacidad, la Municipalidad establece el presente régimen de accesibilidad universal con el objeto de garantizar la igualdad de oportunidades y la eliminación de barreras arquitectónicas en el entorno construido.

Se establecen parámetros técnicos mínimos de carácter obligatorio destinados a facilitar el acceso, tránsito y permanencia de las personas con discapacidad en los espacios físicos, promoviendo la mayor autonomía posible en su utilización y desplazamiento.

El cumplimiento de las normas de accesibilidad contenidas en este Reglamento es imperativo para todas las edificaciones e instalaciones de uso público, ya sean de propiedad estatal o privada, proyectos de renovación urbana, rehabilitación de espacios públicos y mantenimiento de infraestructura vial, nuevos proyectos de urbanización, lotificación y construcciones bajo régimen de copropiedad, y establecimientos abiertos al público de cualquier naturaleza.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

La Municipalidad, a través de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, actuará como ente fiscalizador en apoyo a las instituciones nacionales designadas para la ejecución y evaluación de programas que promuevan el desarrollo integral de las personas con discapacidad. La omisión de estos parámetros en los planos constructivos será causal suficiente para la denegación de las licencias de construcción o funcionamiento correspondientes.

Artículo 37. Módulo Básico de Diseño Universal y Antropometría. Se establece como unidad métrica fundamental para el diseño universal el Módulo de Silla de Ruedas, cuyas dimensiones estándar de referencia son de un metro con veinticinco centímetros (1.25 m) de largo por ochenta centímetros (0.80 m) de ancho.

Estas dimensiones constituyen la base técnica mínima para el cálculo de circulaciones, áreas de maniobra y espacios de permanencia. Su cumplimiento es obligatorio en la planificación y ejecución de accesos, vestíbulos y áreas de atención en edificaciones de uso público, elementos del espacio público, tales como banquetas, rampas, cruces peatonales y mobiliario urbano, y unidades habitacionales adaptadas en proyectos multifamiliares de acuerdo con la cuota de inclusión legal.

A partir del módulo básico, todo diseño deberá garantizar espacios de giro que permitan una rotación de 360°, asegurando un diámetro libre de obstáculos no menor a un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en puntos críticos de circulación y cambios de dirección.

La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial rechazará cualquier plano constructivo o de conjunto que no demuestre gráficamente la integración de este módulo básico en los flujos principales de desplazamiento del proyecto.

Artículo 38. Especificaciones Técnicas para Puertas y Vanos de Acceso. Con el objeto de garantizar el tránsito fluido y seguro del módulo básico de diseño universal, se establecen los siguientes parámetros para todo vano de acceso en edificaciones de uso público y áreas comunes:

1. **Dimensión Mínima de Paso Libre:** El ancho mínimo del vano de la puerta no podrá ser inferior a noventa centímetros (0.90 m). Esta dimensión se medirá como ancho libre de paso, considerando la distancia neta entre el tope del marco y la hoja de la puerta abierta en un ángulo de noventa grados (90°).
2. **Mecanismos de Apertura y Herrajes:** Los herrajes y manijas deberán ser de tipo palanca o de presión, instalados a una altura comprendida entre **noventa centímetros (0.90 m) y un metro con diez centímetros (1.10 m)** del nivel de piso terminado, para facilitar su accionamiento por personas con movilidad reducida o fuerza prensil limitada. Queda

prohibido el uso de pomos o perillas circulares que requieran un movimiento de rotación de la muñeca en rutas de accesibilidad obligatoria.

3. **Umbrales y Superficies:** Los umbrales de las puertas deberán estar a ras del piso terminado. En caso de existir desniveles inevitables, estos no podrán exceder de **un centímetro (0.01 m)** y deberán estar debidamente biselados para no obstruir el rodamiento de la silla de ruedas.
4. **Espacios de Maniobra:** Toda puerta debe contar con un área libre adyacente que permita la aproximación y maniobra del usuario antes y después de su apertura, conforme a las dimensiones del módulo básico definidas en el presente Reglamento.

Artículo 39. Especificaciones Técnicas para Rampas de Accesibilidad. Toda diferencia de nivel en las rutas de circulación peatonal, tanto en el espacio público como en edificaciones de uso colectivo, que no sea resuelta mediante elevadores, deberá salvarse mediante rampas que cumplan con los siguientes parámetros técnicos obligatorios:

1. **Pendiente Longitudinal y Transversal:** La pendiente longitudinal máxima admisible será del ocho por ciento (8%). Se prohíbe exceder este porcentaje para garantizar el ascenso y descenso autónomo y seguro. La pendiente transversal máxima para evitar deslizamientos laterales será del dos por ciento (2%).
2. **Dimensiones de la Sección:** El ancho libre de la rampa, medido entre pasamanos o elementos de protección, no podrá ser menor de **un metro con cincuenta centímetros (1.50 m)**. Esta dimensión permite el paso simultáneo o el giro del módulo básico de diseño. La longitud máxima de un tramo continuo de rampa sin descanso no excederá los **seis metros (6.00 m)**.
3. **Descansos y Áreas de Maniobra:** Al inicio, al final y entre tramos de seis metros, se deberán proyectar descansos horizontales (sin pendiente) con una longitud mínima de **un metro con cincuenta centímetros (1.50 m)**, que permitan la recuperación del usuario y su detención segura.
4. **Elementos de Protección y Seguridad:** Toda rampa deberá contar con bordillos laterales de protección de al menos diez centímetros (0.10 m) de altura para evitar el descarrilamiento de sillas de ruedas. Se instalarán pasamanos dobles a ambos lados, situados a una altura de noventa centímetros (0.90 m) y setenta centímetros (0.70 m) respectivamente, con una prolongación horizontal de treinta centímetros (0.30 m) al inicio y al final de la rampa. La superficie de rodadura deberá ser de material antideslizante, tanto en condiciones secas como húmedas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 40. Estacionamientos para la Accesibilidad Universal. Todo proyecto de edificación, urbanización o establecimiento abierto al público que cuente con áreas de parqueo, deberá reservar y habilitar plazas exclusivas para personas con discapacidad, bajo los siguientes parámetros:

1. **Dotación Mínima:** Se deberá destinar, como mínimo, una (1) plaza de estacionamiento accesible por cada veinte (20) plazas regulares o fracción. Estos espacios deberán ubicarse en las zonas más próximas a los accesos principales de la edificación o elevadores, garantizando una ruta libre de obstáculos.
2. **Dimensiones de la Plaza:** Cada cajón de estacionamiento accesible tendrá una dimensión mínima de **tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) de ancho por cinco metros (5.00 m) de largo**. Esta medida incluye la franja de transferencia necesaria para el despliegue de ayudas técnicas (sillas de ruedas, andadores, etc.).
3. **Pasillos de Transferencia y Circulación:** Cuando se proyecten dos (2) o más plazas continuas para accesibilidad universal, deberá existir un **pasillo de circulación y transferencia intermedio no menor de un metro con veinte centímetros (1.20 m) de ancho**. Este pasillo deberá estar debidamente señalizado en el pavimento y conectado directamente con la rampa o ruta peatonal accesible.
4. **Señalización y Acabados:** a. Las plazas deberán estar identificadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) pintado en el pavimento y mediante señalización vertical a una altura de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m). b. La superficie del estacionamiento deberá ser horizontal (pendiente máxima del 2%), firme y antideslizante.

Artículo 41. Especificaciones para Servicios Sanitarios Accesibles. Todo establecimiento de uso público, complejo administrativo, comercial o de servicios que cuente con dotación de servicios sanitarios, deberá integrar en cada batería de baños al menos una unidad diseñada para el uso de personas con discapacidad, bajo los siguientes parámetros obligatorios:

1. **Dimensiones del Recinto:** El espacio interno libre de obstáculos para el servicio sanitario accesible deberá tener una dimensión mínima de **un metro con setenta centímetros (1.70 m) de ancho por un metro con setenta centímetros (1.70 m) de largo**. Estas medidas deben permitir el giro del módulo básico de diseño universal en su interior.
2. **Vano de Acceso:** La puerta de ingreso al servicio sanitario accesible deberá tener un ancho libre de paso no menor a **un metro (1.00 m)**. La hoja de la puerta deberá abrir preferentemente hacia el exterior o ser de tipo corredera, de modo que en caso de caída del usuario en el interior, no se bloquee el auxilio o ingreso de terceros.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

3. **Dotación y Herrajes Técnicos:** El inodoro se colocará de forma que permita la transferencia lateral desde la silla de ruedas, contando con barras de apoyo metálicas, fijas o abatibles, instaladas a una altura de **ochenta centímetros (0.80 m)**. El lavamanos deberá ser de tipo suspendido (sin pedestal) para permitir la aproximación frontal de la silla de ruedas, con una altura libre inferior de setenta centímetros (0.70 m). Los accesorios (dispensadores de jabón, papel y secadores) se instalarán a una altura máxima de **un metro con diez centímetros (1.10 m)**.
4. **Señalización:** La unidad deberá estar debidamente identificada de forma exterior mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) y contar con señalización en sistema Braille adyacente a la manija de apertura.

Artículo 42. Uso y Especificaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad. El Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) es el distintivo oficial y obligatorio para la identificación, orientación y certificación de entornos, servicios e instalaciones diseñadas para el uso autónomo de personas con discapacidad.

El símbolo se utilizará de forma preceptiva para identificar edificaciones, áreas y mobiliario urbano que cumplan con los parámetros de accesibilidad universal definidos en este Reglamento, señalizar espacios de uso prioritario o exclusivo, tales como plazas de estacionamiento, servicios sanitarios, rampas, elevadores y áreas de atención preferencial, y orientar las rutas de evacuación y flujos de circulación peatonal accesible.

Para garantizar la uniformidad y el contraste visual necesario, el símbolo deberá ajustarse estrictamente a las siguientes características:

1. **Configuración:** La figura estilizada de una persona en silla de ruedas en posición de marcha.
2. La figura será de color blanco, sobre un fondo cuadrangular de color azul claro (Pantone 2945C o equivalente).
3. **Dimensiones Mínimas:** El símbolo se circunscribirá en un área no menor de veinte centímetros por veinte centímetros (0.20 m x 0.20 m) para señalización de puertas y muros, debiendo escalar proporcionalmente para su aplicación en pavimentos de estacionamientos.

La exhibición del Símbolo Internacional de Accesibilidad en un establecimiento abierto al público constituye una declaración de cumplimiento normativo. La Municipalidad, a través del Departamento de Control Urbano, podrá ordenar el retiro del símbolo o sancionar al titular si las

instalaciones identificadas no cumplen con los parámetros técnicos de accesibilidad universal exigidos.

Artículo 43. Especificaciones Técnicas y Homogeneidad de Banquetas. La construcción, rehabilitación o modificación de banquetas en el espacio público se regirá por los principios de continuidad, seguridad y accesibilidad universal. Estos elementos deberán constituir una red peatonal coherente y funcional, de conformidad con el Plan de Movilidad y las normativas municipales vigentes.

Las banquetas deberán mantener una sección transversal y una altura de bordillo constantes en toda la longitud de la cuadra o segmento de vía. Queda terminantemente prohibido: a. La creación de desniveles, gradas o rampas vehiculares que interrumpan la superficie de rodamiento peatonal. b. El uso de materiales que no garanticen una superficie firme, estable y antideslizante.

Toda banqueta deberá incorporar de manera obligatoria:

1. **Ancho Mínimo Efectivo:** El espacio libre de obstáculos para la circulación peatonal deberá respetar el módulo básico de diseño definido en este Reglamento, garantizando el paso fluido de dos personas o una silla de ruedas.
2. **Franja de Servicios:** Los elementos de mobiliario urbano, postes de iluminación, señalización y arbolado deberán agruparse en una franja lateral específica, de modo que no invadan la ruta libre de circulación.
3. **Señalización Podotáctil:** Se instalarán pavimentos de advertencia y guía (texturizados) en cruces peatonales, cambios de nivel y paradas de transporte para orientar a personas con discapacidad visual.

La pendiente transversal para el desalojo de aguas pluviales no podrá exceder el dos por ciento (2 %), evitando inclinaciones que dificulten la maniobrabilidad de sillas de ruedas o el equilibrio de los peatones.

Cualquier intervención en banquetas derivada de obras de construcción privada o introducción de servicios deberá contar con la autorización del Departamento de Control Urbano, debiendo el interesado restaurar la continuidad del diseño original bajo los estándares de homogeneidad establecidos en este artículo

CAPÍTULO II
EDIFICACIONES E INSTALACIONES ABIERTAS AL PÚBLICO

Artículo 44. Clasificación y Régimen de Seguridad en Edificaciones de Uso Público. Se consideran edificaciones e instalaciones de uso público todas aquellas que, independientemente de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

la naturaleza jurídica de su titular de propiedad, estén destinadas a la concurrencia, permanencia o tránsito de personas.

Bajo esta denominación se incluyen, de forma enunciativa y no limitativa:

1. **Centros Administrativos:** Edificios de oficinas públicas, sedes corporativas y despachos privados.
2. **Áreas Comerciales:** Mercados, supermercados, centros de mayoreo, expendios, centros comerciales y locales de venta minorista.
3. **Centros de Eventos:** Salones, recintos y superficies destinadas a reuniones sociales, corporativas o masivas.
4. **Infraestructura Educativa:** Establecimientos públicos y privados de nivel preprimario, primario, secundario, técnico y centros universitarios.
5. **Infraestructura de Salud:** Hospitales, clínicas, sanatorios y centros de salud, tanto del sector público como privado.
6. **Centros de Entretenimiento y Culto:** Teatros, cines, parques de diversiones, iglesias, discotecas, centros recreativos y similares.

Toda edificación de uso público, existente o por desarrollarse, debe cumplir obligatoriamente con las Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público (NRD2), contenidas en el Acuerdo Número CN-3-2025 de la Secretaría Ejecutiva de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED), o la normativa que la sustituya.

Aquellos establecimientos cuya capacidad de aforo sea superior a **cincuenta (50) personas**, deberán contar de forma obligatoria con:

1. **Servicios Sanitarios:** Baterías de baños diferenciadas por sexo, que cumplan adicionalmente con las normas de accesibilidad universal.
2. **Sistemas Contra Incendios:** Equipamiento de detección, alarma y supresión de incendios (extintores, hidrantes o gabinetes) certificados y vigentes.

Los establecimientos que utilicen maquinaria, equipos de reproducción sonora o música en vivo, deberán garantizar que las emisiones de sonido no excedan los setenta decibeles (70 dB C). Esta limitación de ruido es aplicable tanto a las instalaciones en funcionamiento actual como a proyectos futuros, y su incumplimiento será causal de suspensión de la Licencia de Funcionamiento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

CAPÍTULO III
VIVIENDA ASEQUIBLE

Artículo 45. Régimen de Vivienda Asequible. Se define como Vivienda Asequible aquella unidad habitacional sujeta a parámetros especiales de localización, dimensionamiento y precio, destinada a garantizar el derecho a la vivienda de núcleos familiares guatemaltecos en situación de déficit habitacional.

Para optar a la adquisición de una unidad de vivienda asequible, los beneficiarios deberán cumplir con:

1. **Nacionalidad:** Al menos un integrante del núcleo familiar debe poseer la nacionalidad guatemalteca.
2. **Carencia de Bienes:** El núcleo familiar debe carecer de inmuebles inscritos a su nombre en el Registro General de la Propiedad.
3. **Limitación de Adquisición:** La adquisición se permitirá por una única vez y el inmueble se constituirá bajo el régimen de Patrimonio Familiar.
4. **Techo de Ingresos:** Los ingresos consolidados del núcleo familiar no podrán exceder de cuatro (4) salarios mínimos mensuales (tomando como base el salario para Actividades No Agrícolas vigente al momento del licenciamiento, excluyendo la bonificación incentivo).

Los proyectos de vivienda asequible deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

1. **Hacinamiento y Distribución:** Se diseñarán a razón de máximo dos (2) personas por dormitorio. Los dormitorios deberán estar físicamente delimitados por muros, tabiques o mobiliario fijo.
2. **Superficie y Ambientes:** Las unidades habitacionales podrán contar con un máximo de dos (2) dormitorios con un área total igual o superior a cuarenta y seis metros cuadrados ($\geq$ 46.00 m²), pudiendo ubicar un tercer dormitorio a partir de un área igual o superior a cincuenta y cinco metros cuadrados ($\geq$ 55.00 m²). Todas las unidades incluirán: un servicio sanitario completo (ducha, inodoro y lavamanos), áreas integradas de sala-comedor-cocina e instalaciones de lavandería.
3. **Alturas Libres:** La altura mínima de piso a cielo será de 2.40 m. Se permiten alturas de **2.10 m** únicamente en servicios sanitarios y áreas con pasos de ductos técnicos.
4. **Seguridad:** Cumplimiento irrestricto de las Normas de Reducción de Desastres (NRD) vigentes.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Los proyectos deberán ubicarse a una distancia no mayor de 300.00 m (en red vial) de una ruta de transporte colectivo municipal.

Se destinará obligatoriamente entre el 5 % y el 10 % del índice de ocupación para actividades de comercio y servicio vecinal. No obstante, se prohíbe el uso mixto dentro de las unidades habitacionales, las cuales mantendrán uso residencial exclusivo.

El cumplimiento de las áreas de cesión obligatoria deberá realizarse estrictamente mediante la entrega de suelo dentro del polígono del proyecto.

El desarrollo de vivienda asequible será incorporado en los Planes Locales y Parciales de Ordenamiento Territorial. La Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal será la autoridad encargada de:

1. Evaluar el balance de obligaciones y beneficios urbanísticos aplicables a cada proyecto.
2. Coordinar las etapas de desarrollo a través de las dependencias municipales designadas.
3. Velar por el cumplimiento de la normativa nacional y municipal sobre vivienda social o prioritaria.

Cualquier proyecto de esta naturaleza deberá ajustarse a las leyes generales de vivienda vigentes en la República de Guatemala.

CAPÍTULO IV
DISPOSICIONES ARQUEOLÓGICAS

Artículo 46. Obligatoriedad de la Investigación y Protección Arqueológica. En estricta observancia al Reglamento de Construcción e Intervención en la Ciudad de La Antigua Guatemala, Áreas Circundantes y Zona de Influencia, y en concordancia con las facultades del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG), se establece la obligatoriedad de realizar investigaciones, sondeos y estudios arqueológicos en los siguientes supuestos:

1. **Causales de Intervención Arqueológica Obligatoria:**

a) **Evidencia Preexistente:** Cuando existan vestigios arqueológicos documentados en el inmueble o monumento, así como en sus colindancias inmediatas o en áreas de antiguas demarcaciones históricas hoy desaparecidas.

b) **Registros de Prospección:** En predios que cuenten con registros de prospecciones previas que evidencien la presencia de depósitos o zonas de vestigios culturales.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) **Afectación del Subsuelo:** En toda propuesta que incluya la construcción de niveles subterráneos, sótanos, piscinas, cisternas, cimentaciones profundas o cualquier otra obra que implique la remoción y excavación del subsuelo.

d) **Intervención de Elementos Patrimoniales:** Cuando el proyecto pretenda la intervención, calas o modificación de muros, cimientos y cualquier otro elemento estructural o arquitectónico que forme parte integral de un bien con valor patrimonial.

e) **Afectación de Sitios Específicos:** En proyectos que, por su ubicación o magnitud, puedan afectar sitios arqueológicos prehispánicos, edificaciones coloniales o de época republicana, así como obras de ingeniería hidráulica histórica y estructuras similares.

2. **Efectos de los Hallazgos sobre el Proyecto.** El descubrimiento de hallazgos de naturaleza cultural, antropológica o arqueológica durante cualquier fase del proyecto tendrá los siguientes efectos legales:

a) **Modificación Obligatoria:** Las propuestas arquitectónicas y de ingeniería presentadas deberán ser modificadas para garantizar la conservación, puesta en valor o rescate científico de las evidencias encontradas.

b) **Suspensión Precautoria:** Se procederá a la suspensión inmediata de las obras en el área del hallazgo hasta que la autoridad competente dictamine las medidas de protección a seguir.

3. **Competencia y Acompañamiento Institucional.** Toda investigación arqueológica deberá realizarse bajo la supervisión y acompañamiento técnico del **Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG)** y, en su caso, de la Dirección General del Patrimonio Cultural y Natural del Ministerio de Cultura y Deportes.
   El interesado deberá obtener los dictámenes favorables de estas instituciones previo a la emisión de cualquier licencia municipal de construcción o intervención.

Artículo 47. Régimen de Construcción de Sótanos, Túneles y Estructuras Subterráneas. La ejecución de obras en el subsuelo, tales como estacionamientos subterráneos, túneles peatonales, pasos a desnivel o cualquier estructura de naturaleza análoga, ya sea en propiedad pública o privada, se regirá bajo las siguientes disposiciones:

1. **Prohibición en el Perímetro Urbano Colonial:** Queda terminantemente prohibida la construcción de sótanos, túneles y cualquier tipo de excavación profunda destinada a parqueos o pasos peatonales dentro del área delimitada como Perímetro Urbano Colonial de la ciudad de La Antigua Guatemala. Esta restricción responde a la necesidad de preservar el contexto arqueológico, la estabilidad estructural de los monumentos y el equilibrio hídrico del sector histórico.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. **Régimen Fuera del Perímetro Urbano Colonial:** En las áreas ubicadas fuera del Perímetro Urbano Colonial, pero dentro de la jurisdicción municipal, la construcción de estructuras subterráneas estará sujeta a:

a) La obtención previa de la Licencia Municipal de Construcción y el dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

b) El estricto cumplimiento del Reglamento de Construcción e Intervención en la Ciudad de La Antigua Guatemala, Áreas Circundantes y Zona de Influencia, emitido por el Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG).

3. **Requisitos Técnicos Especiales:** Para las zonas donde estas construcciones sean permitidas, el interesado deberá presentar, además de los requisitos generales:

a) Estudio de suelos y análisis de impacto estructural sobre inmuebles colindantes.

b) Dictamen técnico de hidrología que garantice la no afectación de mantos freáticos.

c) Plan de monitoreo y rescate arqueológico aprobado por el CNPAG, conforme a lo establecido en el Artículo 46 de este Reglamento.

CAPÍTULO V
NORMAS DE SEGURIDAD EN EDIFICACIONES

Artículo 48. Normas de Seguridad en la Ejecución de Obras y Edificaciones. Los propietarios, planificadores, directores de obra y ejecutores de cualquier proyecto de construcción, excavación, remodelación o demolición dentro de la jurisdicción municipal, son responsables solidarios del cumplimiento estricto de las siguientes normas de seguridad:

1. **Protección del Entorno y Vía Pública.** Es obligatoria la implementación de medidas de seguridad física para prevenir siniestros y proteger la integridad de peatones, trabajadores y la propiedad privada o pública colindante. Para ello, se observará lo siguiente:

a) **Instalaciones de Seguridad:** Se deberán instalar vallas perimetrales, andamios certificados, mallas de protección, marquesinas y cualquier otro dispositivo necesario para contener la caída de materiales o escombros.

b) **Libertad de Tránsito:** Las instalaciones provisionales de obra deberán garantizar, en todo momento, el paso libre y seguro en la acera para la circulación peatonal. En caso de intervenciones inevitables en la vía pública, se deberá contar con autorización previa y establecer rutas alternas debidamente señalizadas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) **Señalización de Advertencia:** Es imperativa la colocación de señales de peligro, dispositivos reflectantes y luminosos que garanticen la visibilidad total de los obstáculos y riesgos de la obra, tanto en horario diurno como nocturno.

2. **Salud y Seguridad Ocupacional (SSO).** Es obligación irrestricta del ejecutor garantizar la protección de la vida y la salud de los trabajadores de la construcción, sujetándose a:

a) **Marco Legal Nacional:** El cumplimiento íntegro del Reglamento de Salud y Seguridad Ocupacional (Acuerdo Gubernativo 229-2014) y sus reformas vigentes.

b) **Previsión Social:** Lo establecido en el Reglamento General sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), cuando la magnitud de la obra o la naturaleza del empleador así lo requiera.

c) **Equipo de Protección:** El uso obligatorio de Equipo de Protección Personal (EPP) y la instalación de sistemas de protección colectiva en trabajos de altura o excavaciones profundas.

El Juzgado de Asuntos Municipales, con base en los reportes técnicos o actas de inspección emitidas por el Departamento de Control Urbano, podrá ordenar la suspensión inmediata de cualquier obra que no cuente con las medidas de seguridad descritas en este artículo o que represente un riesgo para la integridad física de las personas.

Artículo 49. Régimen de Edificaciones Inseguras, Peligrosas o en Estado de Ruina. Todo propietario de bienes inmuebles dentro de la jurisdicción municipal tiene la obligación legal e irrenunciable de garantizar la seguridad estructural de sus edificaciones, así como la integridad física de sus ocupantes, la salud pública y la tranquilidad del vecindario.

Para los efectos del presente Reglamento, se calificará como edificación insegura o peligrosa aquella que presente una o más de las siguientes condiciones:

1. **Inestabilidad Estructural:** Que la edificación no reúna las condiciones de seguridad y estabilidad necesarias para el fin al que está destinada, representando un riesgo de colapso total o parcial.
2. **Riesgo de Siniestro:** Que por su estado, materiales o instalaciones, constituya un peligro inminente de incendio o explosión.
3. **Deficiencia de Evacuación:** Que en edificaciones de uso público, las vías de egreso sean insuficientes, inadecuadas o inexistentes según las normas de seguridad vigentes.

4. **Abandono y Desmantelamiento:** Que por falta de mantenimiento, desuso o actos de desmantelamiento, la estructura se haya degradado al punto de comprometer la seguridad de terceros o el ornato.
5. **Vulnerabilidad Territorial:** Aquellas ubicadas en áreas de alto riesgo o zonas no urbanizables declaradas como tales por este Reglamento o por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

Cualquier ciudadano podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a través del Departamento de Gestión Territorial y de Riesgo, cuando considere que una edificación constituye un peligro por estado de ruina o desperfecto técnico.

Una vez comprobado el estado de inseguridad o peligro mediante dictamen técnico, la Municipalidad notificará formalmente al propietario, poseedor o encargado, determinando las medidas correctivas, de consolidación o de demolición que deban adoptarse. La notificación establecerá un plazo perentorio para el cumplimiento de las medidas, el cual iniciará a partir del día siguiente de la recepción del aviso.

Corresponde al Juzgado de Asuntos Municipales conocer, sustanciar y resolver sobre estos casos, pudiendo ordenar medidas precautorias de desalojo o cierre temporal de conformidad con la ley.

El incumplimiento de las medidas ordenadas por la autoridad municipal dentro del plazo establecido facultará a la Municipalidad para ejecutar las obras de seguridad necesarias a costa del propietario, sin perjuicio de las multas y responsabilidades civiles o penales derivadas de los daños que la edificación pudiere causar a vidas o bienes.

TÍTULO VI
RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I
SANCIONES

Artículo 50. Sujetos Responsables y Régimen de Solidaridad. La responsabilidad administrativa por las faltas e infracciones a las disposiciones de este Reglamento, así como la obligación de resarcir daños o subsanar obras, recaerá de forma individual, mancomunada o solidaria, según corresponda, en las siguientes personas:

1. **Responsabilidad por Naturaleza de la Infracción**

a) **Desmembraciones y Fraccionamientos:** En infracciones relativas a la división de la tierra sin autorización o en contravención de los planos aprobados, el responsable directo es el **propietario del inmueble**.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

b) Edificación y Estructuras: Son responsables el titular de la licencia (persona individual o jurídica), el planificador y el ejecutor de la obra. El propietario del inmueble o su representante legal responderán como responsables solidarios por las actuaciones de sus técnicos contratados.

c) Uso del Suelo: Responderán el propietario, usufructuario, poseedor, arrendatario o cualquier tercero que tenga el uso o goce del inmueble, siempre que se acredite su participación en el cambio de uso no autorizado o actividad ilícita.

2. Responsabilidad bajo Existencia de Licencia Municipal. En proyectos que cuenten con autorización previa, se deducirán responsabilidades por:

a) Emisión Irregular: El funcionario público que autorice licencias de desmembración u obra sin verificar el cumplimiento de los requisitos de integración del espacio vial, responderá de forma individual o mancomunada según el dictamen emitido.

b) Omisión de Requisitos Viales: Cuando se omitan las cesiones o adecuaciones viales exigidas por el Reglamento del Sistema Vial y el Mapa de Clasificación Vial del Municipio, responderán de forma mancomunada el propietario y el solicitante de la licencia.

3. Responsabilidad en Ausencia de Licencia (Obras Clandestinas). Ante la ejecución de actos sin autorización municipal, la responsabilidad se asigna de la siguiente manera:

a) Integración Vial en Desmembraciones: Corresponde exclusivamente al propietario del inmueble.

b) Integración Vial en Obras: Corresponde de forma mancomunada al propietario y al arrendatario u ocupante por cualquier título.

c) Accesos Viales No Autorizados: Por la construcción de ingresos directos en vías restringidas, responderán mancomunadamente el propietario y el ocupante del inmueble.

d) Uso Indebido del Espacio Público: Por el aprovechamiento lucrativo o físico del espacio vial sin permiso, responderá directamente la persona que realice dicha ocupación o uso.

4. Incumplimiento de Órdenes Judiciales. Incurrirá en falta agravada la persona que, habiendo sido sancionada bajo los supuestos anteriores, incumpla el plazo perentorio fijado por el Juez de Asuntos Municipales para subsanar, demoler o regularizar la infracción cometida. En este caso, la responsabilidad recaerá sobre el obligado original a quien se le notificó la resolución.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 51. Responsabilidad Técnica y Solidaridad en la Obra. La planificación, ejecución y supervisión de cualquier actividad de urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción (incluyendo muros perimetrales), ampliación, reparación, demolición o excavación, son responsabilidad directa del propietario y los profesionales técnicos designados.

1. **Sujeción Normativa y Comparecencia:**

a) El Propietario, el Planificador y el Ejecutor se sujetan estrictamente a lo dispuesto en este Reglamento, las ordenanzas municipales vigentes y las condiciones específicas bajo las cuales se otorgue la licencia.

b) Los tres sujetos mencionados están obligados a comparecer ante el Departamento de Control Urbano al ser citados para tratar asuntos técnicos o legales relativos al proyecto.

2. **Responsabilidad por Daños y Perjuicios (Responsabilidad Civil):**

a) **Daños a la Infraestructura Pública:** Toda licencia conlleva la obligación solidaria del Propietario, Planificador y Ejecutor de reparar, a su costa, los daños que la obra ocasione en aceras, empedrados, pavimentos, sistemas de drenaje o alumbrado público. El Departamento de Control Urbano fiscalizará y certificará la correcta reparación de estos activos.

b) **Daños a Terceros:** El Propietario y el Ejecutor responderán solidariamente por los perjuicios, daños materiales o personales que la construcción ocasione a propiedades colindantes o transeúntes.

3. **Atribuciones Específicas del Planificador y el Ejecutor:**

a) **El Planificador:** Es el responsable directo de la veracidad de los planos y del cumplimiento de los parámetros normativos en el diseño. La recepción de la obra por la Municipalidad no lo exime de responsabilidad por vicios de diseño o cálculo.

b) **El Ejecutor:** Es el responsable de que la construcción se ajuste fielmente a los planos autorizados. Cualquier modificación al diseño original debe contar con la autorización escrita previa del Departamento de Control Urbano; de lo contrario, se considerará obra fuera de licencia.

4. **Régimen de Renuncia y Sustitución de Técnicos:**

a) **Renuncia del Ejecutor:** Si el responsable de la construcción decide renunciar, deberá notificarlo por escrito al Propietario y al Departamento de Control Urbano con al menos

quince (15) días de antelación. De lo contrario, seguirá siendo legalmente responsable de las incidencias que ocurran en la obra.

b) Sustitución: El Propietario dispone de quince (15) días tras la renuncia para notificar formalmente el nombramiento del nuevo Ejecutor. El incumplimiento de este plazo provocará la suspensión automática de la licencia y la paralización inmediata de la obra.

5. Control y Fiscalización en Sitio:

a) Acceso a Inspectores: No podrá negarse el acceso al inmueble a los inspectores o supervisores municipales debidamente identificados durante el horario de labores de la construcción. La negativa será causal de sanción y presunción de infracción.

b) Documentación de Obra: El original de la licencia debe permanecer en el proyecto para su exhibición inmediata.

c) Identificación Pública: El Propietario está obligado a instalar, en un lugar visible desde la vía pública, el rótulo oficial entregado por el Departamento de Control Urbano, el cual deberá contener como mínimo el número de licencia vigente.

Artículo 52. Tipología y Graduación de las Sanciones Administrativas. Las sanciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento se impondrán atendiendo a la naturaleza, reincidencia y gravedad de la falta. El Juzgado de Asuntos Municipales, de conformidad con el Código Municipal, queda facultado para aplicar de forma individual o concurrente los siguientes tipos de sanciones:

1. **Infracciones en Materia de Desmembración y Fraccionamiento.** Por la división o desmembración de inmuebles sin autorización municipal o en contravención a los planos aprobados, multas administrativas graduadas según la extensión del área afectada o el valor del inmueble.
2. **Infracciones en la Ejecución de Obras y Estructuras**. Por la realización de construcciones, excavaciones o demoliciones sin licencia o con inobservancia de los parámetros técnicos autorizados:

a) Sanciones Pecuniarias: Multas administrativas.

b) Medidas de Suspensión: Suspensión temporal de la ejecución de la obra, vinculada a la suspensión temporal de la vigencia de la licencia.

c) Medidas de Restitución: Demolición total o parcial de lo construido ilegalmente, vinculada a la cancelación definitiva de la licencia de construcción.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

3. **Infracciones por Uso del Suelo y Localización de Establecimientos.** Por el desarrollo de actividades comerciales, industriales o de servicios en zonas no permitidas o sin contar con la compatibilidad de uso:

a) **Sanciones Pecuniarias:** Multas administrativas.

b) **Medidas de Control de Obra:** Suspensión temporal o demolición (total o parcial) de las adecuaciones físicas, según la gravedad de la contravención al Plan de Ordenamiento Territorial.

c) **Medidas de Cierre y Suspensión de Actividad:**

i. Cierre provisional del establecimiento y suspensión temporal de la licencia de uso del suelo.

ii. Cierre provisional del establecimiento y cancelación de la licencia de uso del suelo.

iii. Cierre Definitivo. Se procederá al cierre total y definitivo del establecimiento una vez que la resolución de cancelación de licencia adquiera firmeza administrativa o judicial.

El Juez de Asuntos Municipales podrá imponer dos o más sanciones de forma simultánea (ej. multa más demolición) si la gravedad del daño al ordenamiento territorial así lo amerita.

La imposición de sanciones municipales es independiente de las responsabilidades civiles, penales o de protección al patrimonio cultural que puedan derivarse del mismo hecho ante otras instancias de justicia o del Gobierno Central.

Artículo 53. Régimen de Suspensión Temporal de Obra. La suspensión temporal de obra es una medida administrativa de carácter coercitivo que consiste en la orden de paralización inmediata de todas las actividades de construcción, demolición, excavación o remodelación. Esta sanción procederá en los siguientes supuestos:

1. **Causales de Suspensión:**

a) **Riesgo y Daño Reparable:** Cuando la infracción cometida genere un riesgo latente para la seguridad de las personas o bienes, o produzca un daño al entorno urbano que sea técnicamente susceptible de reparación. Esta medida podrá aplicarse de forma concurrente con las multas pecuniarias que correspondan según la gravedad de la falta.

b) **Contumacia e Incumplimiento:** Cuando, habiéndose vencido el plazo otorgado por la autoridad municipal, el responsable no haya subsanado los hechos, acciones u omisiones que dieron origen a sanciones previas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c) Carencia de Título Habilitante: Cuando se ejecuten obras sin contar con la licencia municipal de construcción vigente, o cuando el interesado no haya gestionado la regularización de la misma en los plazos perentorios establecidos por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

2. **Efectos Jurídicos y Alcance.** La orden de suspensión temporal de la obra conlleva, de pleno derecho, la suspensión de la vigencia de la licencia de construcción respectiva. Ningún acto realizado durante el periodo de suspensión tendrá validez legal para efectos de recepción de obra.

   La suspensión será dictada por el Juzgado de Asuntos Municipales y permanecerá vigente hasta que el infractor acredite fehacientemente:

a) La subsanación total de las causas que motivaron la sanción.

b) El pago íntegro de las multas impuestas.

c) La obtención o revalidación de la licencia municipal, según sea el caso.

La Municipalidad, a través de sus inspectores y con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, procederá a la colocación de sellos o distintivos de suspensión. La ruptura de dichos sellos o la continuación de la obra sin el levantamiento formal de la suspensión, será constitutiva de una nueva infracción agravada y se certificará lo conducente al Ministerio Público por el posible delito de desobediencia.

Artículo 54. Régimen de Demolición Total o Parcial de Obras. De conformidad con lo establecido en el Artículo 151 del Código Municipal, el Juzgado de Asuntos Municipales ordenará la demolición, total o parcial, de cualquier estructura, edificación o instalación que contravenga las normas de ordenamiento territorial. Esta medida extrema procederá en los siguientes supuestos:

1. **Daño Irreparable o Peligro Inminente:** Cuando la infracción ocasione un daño irreversible a bienes o servicios públicos, o represente una amenaza comprobada a la integridad física de transeúntes, ocupantes o vecinos. Esta medida podrá imponerse de forma concurrente con las multas que correspondan.

2. **Incompatibilidad Normativa:** Cuando la obra haya sido ejecutada en contravención a la zonificación, usos del suelo o parámetros técnicos vigentes, y cuya naturaleza impida su adecuación o regularización legal.

3. **Transgresión de la Alineación Municipal:** Cuando la construcción invada el espacio público, derechos de vía o exceda la línea de edificación (alineación) oficialmente establecida por la Municipalidad.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

4. **Inseguridad Estructural:** Cuando la edificación incumpla con las Normas de Reducción de Desastres (NRD) vigentes y no sea técnicamente factible su reforzamiento para garantizar la estabilidad.

La orden de demolición se circunscribirá estrictamente a la sección de la estructura o edificación donde se origine la falta, salvo que dicha intervención comprometa la estabilidad del resto del inmueble, en cuyo caso se evaluará la demolición total. El Juez de Asuntos Municipales determinará, según la gravedad, la cancelación definitiva de la licencia de construcción.

Si el infractor no procede con la demolición dentro del plazo perentorio fijado en la resolución judicial, la Municipalidad queda facultada para realizar la demolición por cuenta propia o a través de terceros contratados para tal efecto. Todos los gastos derivados de la demolición, incluyendo maquinaria, personal y transporte de escombros, serán cargados íntegramente al infractor, cobrándose por la vía de apremio si fuera necesario.

La demolición será de ejecución inmediata, sin necesidad de agotar plazos de espera, cuando la obra obstruya la libre circulación en el espacio vial, afecte el derecho de vía o invada propiedad municipal.

En caso de resistencia violenta o reincidencia en la construcción de lo demolido, la autoridad municipal certificará lo conducente ante el Ministerio Público por el delito de desobediencia y los que resulten aplicables.

Artículo 55. Cierre Provisional y Definitivo de Establecimientos por Uso No Conforme. El cierre provisional de un establecimiento abierto al público consiste en la prohibición inmediata de funcionamiento y cese de actividades comerciales, industriales o de servicios, cuando estas se ejecuten sin la debida autorización o en contravención a los parámetros de la Licencia de Uso del Suelo. Esta medida procederá en los siguientes supuestos:

1. **Causales de Cierre Provisional: Daño Reparable o Riesgo Latente:** Cuando la actividad desarrollada produzca un impacto negativo mitigable en el entorno urbano o represente un riesgo para la seguridad y salud pública. Esta sanción podrá aplicarse de forma concurrente con las multas pecuniarias respectivas.
2. **Contumacia en el Uso Prohibido:** Cuando, habiéndose impuesto multas previas, el responsable no haya suspendido las actividades ilícitas o persista en las omisiones que originaron la sanción dentro del plazo otorgado por la autoridad.
3. **Carencia de Título Habilitante:** Cuando el establecimiento opere sin contar con la Licencia de Uso del Suelo vigente. El cierre provisional conlleva, de pleno derecho, la suspensión de los efectos de la licencia en caso de poseerla.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

El cierre provisional será dictado por el Juzgado de Asuntos Municipales por un periodo que no podrá exceder de seis (6) meses. Para el levantamiento de la medida, el infractor deberá acreditar:

1. La subsanación total de los hechos u omisiones que motivaron el cierre.
2. El pago íntegro de las multas impuestas.
3. La obtención o regularización de la Licencia de Uso del Suelo bajo las normas de zonificación vigentes.

Si transcurrido el plazo máximo de seis (6) meses el infractor no hubiere regularizado su situación o subsanado las causas de la sanción: el cierre adquirirá carácter de definitivo, implicando la prohibición permanente de funcionamiento del establecimiento.

La firmeza del cierre definitivo conlleva la prohibición absoluta de realizar cualquier operación de desmembración, construcción de obra o aprovechamiento de uso de suelo relacionada con la actividad sancionada en dicho inmueble.

La Municipalidad procederá a la colocación de sellos de clausura. La violación de estos sellos o la continuidad de la actividad bajo cierre provisional será certificada ante el Ministerio Público, sin perjuicio de las sanciones administrativas agravadas por desobediencia a la autoridad municipal.

Artículo 56. Régimen de Multas y Tasación de Infracciones. La comisión de infracciones a las normas de este Reglamento dará lugar a la imposición de multas pecuniarias y sanciones accesorias, cuya cuantía se determinará con base en salarios mínimos mensuales vigentes para actividades no agrícolas. La sanción se aplicará según la categoría de la licencia omitida o vulnerada conforme a la siguiente tabla:

Infracción	**Sanción**		
	Licencia de demolición, excavación y movimiento de tierra	**Licencia de obra leve, licencia de obra menor y mayor**	**Licencia de urbanización, uso del suelo**
Iniciar cualquier trabajo sin la licencia correspondiente para la tala de árboles, movimiento de tierras, construcción en general,	1 salario mínimo	1 salario mínimo	5 salarios mínimo

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

urbanizaciones, cambio de uso, ampliación, demolición, excavación, perforaciones, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión o vallas publicitarias, tendidos de tuberías y/o líneas para la conducción de cualquier clase de fluidos o señales, energía eléctrica, así como cualquier trabajo que modifique el ambiente en los terrenos o vías públicas.			
Construir fuera de la alineación municipal, establecida en la licencia.	No aplica	Orden de demolición por cuenta del propietario y/o ejecutor 3 salarios mínimos sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición	Orden de demolición por cuenta del propietario y/o ejecutor 8 salarios mínimos sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición
Consignar por parte del propietario y/o profesional datos que no corresponden, en los formularios, planos o documentación presentada.	1 salario mínimo	1 salario mínimo	3 salarios mínimos

Negar el ingreso de los supervisores municipales debidamente identificados a una obra durante las horas hábiles u obstaculizar su labor.	1 salario mínimo	1 salario mínimo	3 salarios mínimos
No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, el Reglamento y las ordenanzas municipales o en casos de avales institucionales.	Suspensión de la obra 2 salarios mínimos	Suspensión de la obra 2 salarios mínimos	Suspensión de la obra 5 salarios mínimos
En cualquiera de los dos siguientes casos: no tener a disposición en la obra, la licencia correspondiente y no mostrar la licencia correspondiente a los supervisores de la municipalidad.	1 salario mínimo	1 salario mínimo	3 salarios mínimos
No exhibir públicamente el número de licencia de obra otorgada.	1 salario mínimo	1 salario mínimo	3 salarios mínimos
En cualquiera de los siguientes casos: No acatar la orden de suspensión de trabajos y violar el sello de paralización de obra.	1 salario mínimo	3 salarios mínimos	6 salarios mínimos
Ocupar una edificación para usos o fines diferentes al declarado en la solicitud de licencia.	No aplica	3 salarios mínimos	6 salarios mínimos

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

No notificar cambios durante la ejecución de la obra.	1 salario mínimo	2 salarios mínimos	4 salarios mínimos
No dar aviso por escrito por parte del propietario que el ejecutor dejo de fungir como tal.	1 salario mínimo	2 salarios mínimos	4salarios mínimos
No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de la obra.	1 salario mínimo	Suspensión de la obra 2 salarios mínimos	Suspensión de la obra y 4 salarios mínimos
Por ocupar para cualquier fin un inmueble del cual se haya emitido una licencia de obra sin previamente haber obtenido la constancia de finalización de obra.	1 salario mínimo	2 salarios mínimos	4 salarios mínimos
No cumplir con el área de estacionamiento requerida.	No aplica	6 salarios mínimos	Suspensión de la obra y 10 salarios mínimos
Realizar y conectar redes de servicios sin normas que dictamine el presente reglamento y la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.	3 salarios mínimos	8 salarios mínimos	50 salarios mínimos
Por intervenir una edificación con valor patrimonial cultural.	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	acción penal correspondiente. Art. 43 Ley para la protección del patrimonio Cultural de la Nación.	acción penal correspondiente. Art. 43 Ley para la protección del patrimonio Cultural de la Nación.	acción penal correspondiente. Art. 43 Ley para la protección del patrimonio Cultural de la Nación.
Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble sin haber obtenido previamente para ello la licencia correspondiente.	2 salarios mínimos	6 salarios mínimos	10 salarios mínimos
Por funcionamiento de establecimiento abierto al público fuera de los horarios establecidos en normativas, acuerdos o reglamentos municipales	No aplica	No aplica	10 salarios mínimo
Por no acatar una sanción de suspensión temporal de obras, de cierre provisional del establecimiento o de demolición total o parcial.	1 salario mínimo	4 salarios mínimos	20 salarios mínimos
Por resistirse a cumplir la demolición total o parcial ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales.	1 salario mínimo	4 salarios mínimos	20 salarios mínimos
Por construir en las franjas de amortiguamiento del Río Guacalate, Río Pensativo, Zanjones, Arroyos y Cauces	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 15 salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de los parámetros establecidos dentro del presente reglamento.	10 salarios mínimos

Artículo 57. Obligaciones de Restauración y Subsanación. La imposición de una multa no exime al infractor de la obligación de regularizar su situación técnica y legal. El infractor queda obligado a:

1. **En materia de Desmembraciones:** Gestionar la licencia de desmembración correspondiente y proceder a su inscripción registral conforme a los planos autorizados.
2. **En materia de Construcción:**

a) Paralizar inmediatamente las obras no autorizadas.

b) Gestionar la licencia o regularización administrativa.

c) Restituir el inmueble a su estado original a su costa, incluyendo la demolición de lo construido en exceso o contravención de la licencia.

3. **En materia de Uso de Suelo:**

a) Cesar las actividades comerciales o de servicio que generaron la sanción.

b) Obtener la licencia de uso de suelo (siempre que el uso sea compatible) o, en su defecto, clausurar permanentemente la actividad no autorizada.

CAPÍTULO II
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 58. Comprobación de Faltas y Procedimiento Administrativo. La verificación de hechos, acciones u omisiones que contravengan las disposiciones de este Reglamento, así como de otras ordenanzas y leyes municipales vigentes, se realizará bajo el siguiente procedimiento:

1. **Potestad de Inspección y Verificación:** La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial actuará de oficio o en virtud de denuncia ciudadana para constatar posibles infracciones. Las inspecciones deberán realizarse en días y horarios hábiles, o en aquellos que la naturaleza de la falta requiera para su comprobación, siempre observando las

garantías constitucionales y legales de inviolabilidad de la vivienda, salvo autorización expresa del propietario o mandato judicial.

2. **Documentación y Traslado de Actuaciones:** Una vez verificada la comisión de una presunta falta, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial procederá a:

a) Documentar técnicamente los hechos mediante actas de inspección, registro fotográfico y levantamientos de campo.

b) Emitir un Dictamen Técnico de Gravedad, evaluando el impacto del hecho sobre el ordenamiento territorial, la seguridad pública o el patrimonio.

c) Trasladar el expediente completo al Juzgado de Asuntos Municipales para el inicio del proceso correspondiente.

3. **Inicio del Procedimiento Sancionador:** La recepción del expediente por el Juzgado de Asuntos Municipales marca el inicio del procedimiento administrativo sancionador. Durante la sustanciación del proceso, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial mantendrá una vigilancia constante sobre el inmueble o actividad objeto de la falta, informando periódicamente al Juez sobre la persistencia o cese de la conducta infractora, la posible comisión de nuevas faltas concurrentes, o cualquier intento de subsanación parcial realizado por el interesado.

4. **Adopción de Medidas Preventivas:** Inmediatamente después de radicado el expediente, y con el fin de evitar que la infracción produzca daños de difícil o imposible reparación, el Juez de Asuntos Municipales podrá dictar, de oficio o a solicitud de la Dirección, las medidas preventivas y cautelares que considere pertinentes, incluyendo la suspensión inmediata de trabajos o el cierre precautorio, de conformidad con lo establecido en el artículo subsiguiente.

Artículo 59. Medidas Preventivas y Cautelares. El Juzgado de Asuntos Municipales, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas, la integridad de los bienes y la libre circulación en la vía pública, podrá dictar de oficio las medidas preventivas que considere necesarias. Estas medidas procederán cuando:

1. Una obra o uso del suelo represente un peligro inminente o cause daño efectivo a los ocupantes o al público.
2. Resulte indispensable la paralización inmediata de trabajos o actividades para evitar el agravamiento del daño urbanístico o ambiental.
3. Se requiera asegurar la eficacia de la resolución final del procedimiento administrativo.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 60. Procedimiento y Aplicación de Sanciones. El Juzgado de Asuntos Municipales sustanciará los expedientes y aplicará las sanciones correspondientes una vez comprobada la infracción. La imposición y pago de multas no convalida la falta ni libera al infractor de su obligación de obtener las licencias respectivas o cumplir con los requerimientos técnicos del Departamento de Control Urbano. En la resolución sancionatoria, el Juez fijará un plazo perentorio para que el infractor subsane los hechos u omisiones que dieron origen a la falta.

Artículo 61. Régimen de Regularización e Incentivos. Como medida para fomentar la ordenación del territorio, el infractor que obtenga las autorizaciones municipales omitidas podrá solicitar al Concejo Municipal, dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la emisión de su licencia, una reducción en el monto de las multas impuestas, sujeta a la prontitud del pago conforme a la siguiente tabla:

Plazo para el pago efectivo	Porcentaje de Reducción
Hasta 2 meses tras la obtención de licencia	75 %
Hasta 4 meses tras la obtención de licencia	50 %
Hasta 6 meses tras la obtención de licencia	25 %

Vencidos los seis meses sin que se haya hecho efectivo el pago, se perderá cualquier beneficio de reducción y se procederá al cobro por la vía de apremio.

Artículo 62. Ejecución de Suspensión y Cierre. Para la efectividad de las sanciones de suspensión de obra o cierre de establecimiento, el Juzgado de Asuntos Municipales procederá a la fijación de sellos oficiales en los ingresos del inmueble o estructura. La permanencia de estos sellos es obligatoria hasta que medie orden judicial de levantamiento; su alteración o remoción no autorizada dará lugar a las responsabilidades penales por desobediencia.

Artículo 63. Ejecución de la Demolición. Al ordenar la demolición total o parcial, el Juzgado de Asuntos Municipales especificará con precisión técnica la sección de la estructura a intervenir y fijará un plazo perentorio para su ejecución a costa del infractor. La demolición será de carácter inmediato y sin necesidad de agotar plazos de gracia cuando la obra invada la vía pública o contravenga la alineación municipal establecida.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

TÍTULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES

Artículo 64. Eficacia de la Derogación y Continuidad Normativa. La derogación de las normas y reglamentos identificados en el artículo 72 de este Reglamento se encuentra supeditada a la plena vigencia, validez y aplicabilidad de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

En consecuencia, si mediante resolución judicial firme o suspensión provisional dictada por órgano jurisdiccional competente, se declarase la ineficacia, suspensión o inconstitucionalidad, total o parcial, de las normas aquí establecidas, de forma que se produzca un vacío normativo que afecte el orden público o la seguridad jurídica del municipio, se entenderá que las disposiciones derogadas por este Reglamento mantienen su vigencia de forma ultraactiva y transitoria únicamente en lo que sea estrictamente necesario para cubrir el vacío y hasta que el Concejo Municipal dicte las nuevas disposiciones que correspondan.

Artículo 65. Régimen de Predios con Dimensiones Anómalas Preexistentes. Los bienes inmuebles que hayan sido objeto de desmembración o fraccionamiento con anterioridad a la entrada en vigencia de este Reglamento, y cuyas dimensiones de superficie, frente o fondo no cumplan con los mínimos requeridos para su respectiva categoría de suelo, se regirán bajo las siguientes disposiciones:

1. **Calificación como Casos No Contemplados.** Esos predios serán analizados bajo la figura de **Casos No Contemplados** por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Esta calificación reconoce la preexistencia del derecho de propiedad sobre la nueva normativa de lotificación mínima.
2. **Definición de Parámetros Especiales.** El Departamento de Control Urbano realizará un análisis técnico individualizado de la propuesta presentada por el interesado, con el objeto de definir:

a) **Parámetros Normativos de Obra:** Ajustar los índices de ocupación, edificabilidad, retiros y alturas de forma proporcional a las dimensiones reales del predio, garantizando condiciones de habitabilidad y seguridad.

b) **Compatibilidad de Usos:** Determinar los usos del suelo permitidos que resulten técnicamente viables para la escala del inmueble, evitando impactos negativos en el entorno.

3. **Carga de la Prueba y Registro.** Para acogerse a este régimen de excepción, el interesado deberá demostrar fehacientemente que la desmembración fue inscrita en el **Registro**

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

General de la Propiedad o autorizada municipalmente antes de la vigencia de este Reglamento. Una vez definidos los parámetros especiales, estos quedarán vinculados al inmueble para cualquier solicitud de licencia posterior.

Artículo 66. Régimen de Usos del Suelo y Obras en Proceso de Ejecución. La entrada en vigencia de este Reglamento establece las siguientes disposiciones para la transición y regularización de usos y construcciones:

1. **Regularización de Usos del Suelo Existentes.** Todo establecimiento o inmueble que cuente con un uso del suelo en operación al momento de la entrada en vigencia de este Reglamento, deberá gestionar la obtención de su respectiva Licencia de Uso del Suelo. Este trámite tiene como fin la debida categorización y registro de la actividad conforme a la zonificación y los parámetros de compatibilidad establecidos en este Reglamento.
2. **Obras Autorizadas y en Proceso de Ejecución.** Las obras de construcción que cuenten con una licencia municipal vigente, otorgada con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento, se regirán bajo las siguientes condiciones:

a) **Continuidad de Obra:** El ejecutor podrá continuar los trabajos hasta su conclusión, sujetándose estrictamente a los planos, especificaciones y condiciones técnicas bajo las cuales fue emitida su autorización original.

b) **Reporte de Finalización:** Al concluir la obra, el propietario o ejecutor tiene la obligación de reportar la finalización ante el Departamento de Control Urbano.

c) **Verificación de Cumplimiento:** La Municipalidad realizará la inspección final para certificar que la edificación se ajusta a la licencia otorgada oportunamente. El incumplimiento de lo autorizado originalmente será sancionado conforme al régimen de infracciones de este Reglamento.

3. **Aplicación Inmediata para Nuevas Solicitudes.** A partir de la entrada en vigencia de este Reglamento, toda nueva solicitud de licencia de construcción, ampliación, remodelación o cambio de uso, así como los procedimientos administrativos relacionados, deberán sujetarse de forma obligatoria e irrenunciable a las normas, índices, parámetros y requisitos aquí estipulados.

Artículo 67. Régimen de Transición para Expedientes en Trámite. Los expedientes administrativos de solicitud de licencias de construcción, urbanización, fraccionamiento o cambios de uso de suelo que hayan sido admitidos para su trámite con anterioridad a la entrada en vigencia de este Reglamento, se regirán bajo las siguientes reglas de transición:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. **Requisitos Sustantivos:** Las condiciones de fondo, tales como índices de edificabilidad, dimensiones mínimas de predios, densidades, alineaciones y usos de suelo, se calificarán de conformidad con la normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud inicial, respetando los derechos en formación del interesado.
2. **Sustanciación y Procedimiento:** La tramitación administrativa, el orden de las diligencias, los informes técnicos requeridos, los plazos de resolución y los órganos competentes para dictaminar y resolver, se ajustarán de forma inmediata a los procedimientos establecidos en este Reglamento.
3. **Plazos Iniciados:** Los plazos que hubiesen empezado a correr y las diligencias que ya estuvieren iniciadas al momento de la publicación de este Reglamento, se regirán por la ley vigente al tiempo de su iniciación hasta su conclusión.

Artículo 68. Regularización de Actuaciones Preexistentes sin Autorización Municipal. Las desmembraciones, obras o cambios de uso del suelo realizados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que carezcan de la debida autorización municipal, podrán ser objeto de regularización administrativa.

Corresponde exclusivamente al interesado aportar los medios de prueba documentales, técnicos o periciales que demuestren fehacientemente que la desmembración, construcción o cambio de uso se efectuó antes de la entrada en vigencia de este Reglamento. La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial podrá realizar inspecciones de campo para verificar la antigüedad de los materiales y sistemas constructivos.

De no acreditarse la preexistencia, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la acción fue realizada bajo la vigencia de este Reglamento, quedando sujeta a sus exigencias técnicas y al régimen sancionatorio de multas por clandestinidad aquí establecido.

La regularización se calificará según la normativa técnica vigente al momento de la ejecución material. No obstante, si este Reglamento resultara más favorable al interesado por ser menos restrictivo, este podrá acogerse al mismo de forma expresa y voluntaria, debiendo cumplir con la totalidad de los requisitos, procedimientos y tasas vigentes al momento de su solicitud.

La regularización se sustanciará conforme al procedimiento específico que para el efecto apruebe la Gerencia de Planificación e Infraestructura. A falta de este, se aplicará el procedimiento aplicable de este Reglamento, garantizando siempre el derecho de audiencia y defensa.

La regularización no exime del pago de las multas o sanciones administrativas que correspondan por la falta de licencia al momento de la ejecución, las cuales se calcularán conforme a la normativa que resulte más favorable al infractor al momento de la regularización.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Independientemente de la normativa municipal aplicable, todo proceso de regularización deberá garantizar el cumplimiento de las leyes de orden público, especialmente las relativas a la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación y las Normas de Reducción de Desastres (NRD).

Artículo 69. Régimen de Establecimientos Abiertos al Público Preexistentes. Los Establecimientos Abiertos al Público que cuenten con autorización municipal vigente al momento de la entrada en vigor de este Reglamento, podrán continuar sus operaciones con su licencia actual, siempre que mantengan inalteradas las condiciones bajo las cuales fueron autorizados originalmente. No obstante, tendrán la obligación de solicitar su inscripción en el nuevo Registro de Establecimientos Abiertos al Público en un plazo perentorio de seis (6) meses calendario, contados a partir de la notificación oficial de la Municipalidad o de la vigencia de este Reglamento.

Las condiciones que deben permanecer inalteradas para gozar de este derecho son:

1. **Naturaleza del Establecimiento:** El giro o categoría de servicio prestado.
2. **Ubicación Física:** La dirección exacta y el inmueble donde opera.
3. **Actividad Económica:** El código o descripción de la actividad comercial registrada.
4. **Identidad:** El nombre comercial del establecimiento.
5. **Titularidad:** El nombre del propietario o del representante legal debidamente acreditado.

Se considerará como Establecimiento Nuevo, y por ende sujeto a la totalidad de los requisitos, parámetros de localización y procedimientos estipulados en este Reglamento, cualquier negocio que pretenda realizar modificaciones en cualquiera de los datos enumerados en el párrafo anterior.

En estos casos, el interesado deberá ingresar una nueva solicitud de Licencia de Uso del Suelo y Registro, sometiéndose a los criterios de compatibilidad y zonificación vigentes al momento de su nueva petición.

El vencimiento del plazo de seis (6) meses sin que el establecimiento haya solicitado su actualización registral, facultará a la Municipalidad para iniciar los procesos de suspensión temporal de actividades, hasta que se regularice la situación administrativa del local conforme a las nuevas normas de gestión.

Artículo 70. Régimen de Proyectos en Fase de Planificación y Diseño Preexistentes. Las propuestas de proyectos urbanísticos o de edificación que se encuentren en fase de planificación y diseño arquitectónico al momento de la publicación del presente Reglamento, podrán ser autorizadas conforme a la normativa técnica y legal derogada, sujetos estrictamente al siguiente procedimiento de validación:

Para acogerse al beneficio de la normativa anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles posteriores a la publicación de este Reglamento, los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y anteproyecto básico que identifique el inmueble objeto del diseño.
2. Documentación técnica que demuestre fehacientemente que el proceso de diseño se inició con anterioridad a la vigencia de esta norma.
3. Solicitud expresa de aplicación de la normativa técnica derogada.

El Departamento de Control Urbano verificará la veracidad de la información y, de proceder, emitirá una Certificación de Proyecto en Diseño, la cual servirá como título habilitante para continuar el trámite bajo las reglas anteriores.

El titular de una propuesta debidamente certificada dispondrá de un plazo máximo de seis (6) meses calendario, contados a partir de la fecha de la certificación, para ingresar el expediente administrativo completo. El expediente deberá incluir:

1. Todos los requisitos técnicos y legales exigidos por la Municipalidad.
2. Constancias de recepción o resoluciones de las instancias externas competentes (Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala, Ministerio de Ambiente, entre otros), según corresponda.

Vencido el plazo de seis (6) meses sin que se haya formalizado el ingreso del expediente completo, el derecho de optar a la normativa anterior caducará de pleno derecho. En consecuencia, cualquier solicitud posterior sobre dicho inmueble deberá ajustarse rigurosamente a los parámetros, índices y procedimientos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 71. Casos No Contemplados y Resolución de Discrepancias. El Concejo Municipal, en su calidad de máxima autoridad del gobierno del municipio y órgano responsable de la política de desarrollo integral, queda facultado para resolver cualquier situación, duda o conflicto técnico-jurídico que se derive de la aplicación, interpretación o ejecución de este Reglamento.

Corresponde privativamente al Concejo Municipal:

1. **Resolución de Vacíos Normativos:** Dictar las disposiciones necesarias para regular situaciones o casos especiales que no hayan sido previstos expresamente en este articulado.
2. **Decisiones de Ordenamiento:** Tomar determinaciones finales sobre el Ordenamiento Territorial del Municipio, siempre que estas se fundamenten en el interés público, la

protección del patrimonio y los dictámenes técnicos emitidos por las dependencias correspondientes.

Para la resolución de los casos no contemplados, el Concejo Municipal podrá requerir previamente el dictamen técnico de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el dictamen jurídico de la Unidad de Asesoría Jurídica, con el fin de garantizar que sus resoluciones se ajusten a los principios de legalidad, proporcionalidad y conveniencia pública.

Las decisiones tomadas por el Concejo Municipal en relación con casos no contemplados tendrán carácter de acto administrativo firme, sin perjuicio de los recursos de impugnación establecidos en el Código Municipal.

Artículo 72. Derogatoria. Con la entrada en vigor de este Reglamento, se produce la pérdida de vigencia y validez de las normas que se detallan a continuación, quedando expresamente derogados: el Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala; el Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público en la Zona de Restricción Máxima de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez; el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala; y el Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de La Antigua Guatemala.

Asimismo, quedan derogados todos los acuerdos municipales, ordenanzas, disposiciones administrativas, circulares o normas de igual o menor jerarquía emanadas por el Concejo Municipal o las dependencias municipales que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en este Reglamento.

En caso de duda o conflicto entre una disposición municipal anterior no expresada y el este Reglamento, prevalecerá lo dispuesto en este cuerpo normativo por ser la norma posterior y especial en materia de gestión administrativa, desarrollo y ordenamiento territorial.

Artículo 73. Procedimiento de Reforma y Actualización Normativa. Este Reglamento es un instrumento dinámico, sujeto a revisión periódica para asegurar su eficacia frente a la evolución del territorio y su articulación con el sistema vial y otras normativas municipales. Su modificación se ajustará al procedimiento establecido en este artículo.

La iniciativa para proponer reformas a este Reglamento podrá surgir del Departamento de Control Urbano, con base en la experiencia técnica derivada de su aplicación cotidiana, o por disposición directa del Concejo Municipal. Las propuestas de reforma deberán orientarse a la mejora de la gestión administrativa o a la armonización del ordenamiento territorial con nuevas disposiciones legales o técnicas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Una vez que el Concejo Municipal considere necesaria la revisión o reforma de este Reglamento, deberá solicitar de forma obligatoria los siguientes pronunciamientos:

1. **Dictamen Técnico:** Emitido por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que evalúe el impacto urbanístico y operativo de la reforma propuesta.
2. **Dictamen Jurídico:** Emitido por la Unidad Asesoría Jurídica, que garantice la constitucionalidad y legalidad de la enmienda en relación con el Código Municipal y leyes aplicables.

Dada la importancia del Ordenamiento Territorial para el desarrollo del municipio, toda reforma, adición o derogación de este Reglamento deberá ser aprobada por el Concejo Municipal mediante el voto favorable de las dos terceras partes (mayoría calificada) del total de sus integrantes, de conformidad con la ley.

Las reformas aprobadas deberán ser publicadas en el Diario Oficial y entrarán en vigor según lo estipulado en el acuerdo municipal respectivo.

Artículo 74. Armonización y Actualización de la Estructura Orgánica Funcional. Con la finalidad de garantizar la eficacia operativa de este Reglamento y la unidad del régimen jurídico municipal, se establece un proceso de adecuación institucional.

Se otorga un plazo perentorio de seis (6) meses calendario, contados a partir de la entrada en vigencia de este Reglamento, para que todas las dependencias municipales competentes procedan a la actualización de sus reglamentos internos, manuales de organización, funciones y procedimientos, así como cualquier acuerdo municipal relacionado con el desarrollo y ordenamiento territorial.

Durante el plazo de seis (6) meses estipulado para la actualización, las dependencias ejercerán las facultades que este Reglamento les confiere de forma directa, prevaleciendo estas disposiciones sobre cualquier manual o reglamento interno preexistente que se le oponga.

Artículo 75. Vigencia y Publicidad. Este Reglamento es de interés y observancia general. Para su plena validez y eficacia jurídica, deberá ser publicado en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado, y empezará a regir ocho (8) días después de su publicación.

Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

---------- **Vo. Bo.** ----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

REGLAMENTO DE PLANES PARCIALES Y PLANES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

CONSIDERANDO:

Que el Municipio, en ejercicio de su autonomía y conforme a lo establecido en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, tiene atribuida la facultad de ordenar y planificar el uso del territorio dentro de su jurisdicción, promoviendo el desarrollo sostenible y la organización urbana y rural;

CONSIDERANDO:

Que los planes locales y parciales de ordenamiento territorial constituyen instrumentos técnicos y normativos esenciales para concretar el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, permitiendo adecuar las disposiciones generales a las particularidades de cada área o suelo de expansión y/o consolidación;

CONSIDERANDO:

Que la formulación, modificación, ejecución y control de los planes locales y parciales de ordenamiento territorial deben realizarse bajo criterios de legalidad, participación ciudadana, transparencia, sostenibilidad ambiental y equidad social, con el fin de garantizar el interés público y el bien común;

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario contar con un marco normativo específico que establezca los procedimientos, requisitos, responsabilidades y mecanismos de participación aplicables a la elaboración y gestión de los planes locales y parciales, en armonía con el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio;

CONSIDERANDO:

Que el presente reglamento busca asegurar la coherencia entre las decisiones de ordenamiento territorial y las políticas públicas sectoriales, tales como vivienda, transporte, medio ambiente, patrimonio cultural y gestión del riesgo, facilitando su implementación en el ámbito local;

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos; 253, 254, 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 52, 53, 67, 68, 72, 95, 99, 100, 101, 142, 143, 144, 146, 150, 151 y 155 del Código Municipal; Ley Protectora de la Ciudad de Antigua Guatemala, Decreto 60-69; Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto 26-97; 1, 4 y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 21, 22, 27, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86 del Congreso de la República; 6 de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala; 6, 12 y 13 de la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República de Guatemala, artículos 80, 84, 98 y 109 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala;

REGLAMENTO DE PLANES PARCIALES Y PLANES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA

TÍTULO I
MARCO INSTITUCIONAL

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente reglamento tiene por objeto normar la formulación, diseño, evaluación, aprobación y ejecución de los planes locales y parciales de ordenamiento territorial, en el marco de las competencias atribuidas al Municipio en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, específicamente en lo concerniente al ordenamiento territorial.

Para tal fin, el reglamento establece los criterios, condiciones, requisitos y parámetros técnicos y legales aplicables a dichos planes.

Forman parte integrante del presente reglamento los siguientes documentos técnicos: a) Tablas de parámetros normativos, contenido en el Anexo I; b) Mapas de categorías y subcategorías del suelo, contenidas en el Anexo II; c) Tabla de uso del suelo, contenido en el Anexo III.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente reglamento son de orden público y observancia obligatoria en todo el territorio municipal. Se encuentran sujetas a su cumplimiento todas las personas físicas o jurídicas, de derecho público o privado, que intervengan directa o indirectamente en la formulación, modificación, ejecución o control de los planes locales y parciales de ordenamiento territorial, así como en cualquier actividad relacionada con la transformación del suelo, ya sea en áreas categorizadas como suelo urbano de consolidación o suelo de expansión urbana dentro del Municipio. Su aplicación es necesaria para garantizar el desarrollo ordenado del territorio, el uso racional del suelo y la armonización entre el crecimiento urbano y la protección del medio ambiente y los intereses colectivos.

Artículo 3. Definiciones. Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente reglamento se entenderá por:

a. **Alineación municipal:** línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y/o entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión pública. La superficie delimitada por la alineación municipal debe destinarse para conformar el espacio vial del municipio.

b. **Área bruta:** área que corresponde a las medidas del predio de acuerdo con la información de su inscripción de dominio. En caso de tratarse de varios predios que conforman un polígono, es el área correspondiente a la sumatoria de las medidas de todos ellos de acuerdo con sus inscripciones de dominio.

c. **Área de servicio**: superficies de terreno destinadas al espacio vial, equipamiento o infraestructura urbanos con acceso público.

d. **Área neta urbanizable:** área resultante de deducir del área bruta las superficies de suelo destinadas a lo siguiente: a) el cumplimiento de la cesión de áreas de espacio vial de acuerdo con la alineación municipal correspondiente a las vías públicas; b) Las áreas sobre las cuales exista una declaratoria como área protegida, área de conservación forestal, o sobre las cuales se fuese a constituir una reserva a favor del Municipio o que se registre a favor de entidades públicas o privadas para usos que tengan como objeto la conservación del medio ambiente, de especies de fauna y flora y/o del paisaje, siempre que la constitución de dicha reserva sea parte de un mismo proceso de autorización de licencia o se acredite el registro respectivo; c) las áreas sobre las que exista una declaratoria de riesgo o que sin contar con dicha declaratoria, deban reservarse por constituir zonas de riesgo de acuerdo con lo establecido en la ley y/o en el ordenamiento territorial del Municipio.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

e. **Equipamiento urbano:** constituyen aquellas superficies o inmuebles en donde se desarrollan actividades de educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, servicios públicos, de movilidad y de transporte, entre otros de similar naturaleza. La cantidad y distribución del equipamiento urbano en el territorio debe obedecer a criterios basados en las demandas poblacionales y la eficiente prestación de servicios públicos para generar condiciones de accesibilidad a dichos equipamientos que promuevan un desarrollo territorial incluyente y equilibrado.

f. **Espacio público**: área pública de acceso general y libre a todas las personas destinada al esparcimiento y encuentro y/o la recreación activa o pasiva, sean estos espacios abiertos o cerrados.

TÍTULO II
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I
PLANES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 4. Planes Locales de Ordenamiento Territorial. Los planes locales son instrumentos de planificación y gestión que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y crecimiento urbano definidos en el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial en áreas determinadas.

Estos planes son desarrollados por la Municipalidad según su programación o a requerimiento del Concejo Municipal. La elaboración, implementación y seguimiento de los planes locales estará a cargo del departamento de Planificación Urbana.

Artículo 5. Objetivos de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial. Los planes locales de ordenamiento territorial tendrán los siguientes objetivos:

a. Implementar con un grado de detalle más específico las normas, las directrices, los principios y los objetivos generales del ordenamiento territorial del municipio.

b. Dar cumplimiento a los fines sociales, ambientales y económicos previstos en el plan de desarrollo municipal y ordenamiento territorial y el presente reglamento.

c. Articular las regulaciones contempladas en la normativa y reglamentación del ordenamiento y desarrollo territorial del municipio con las necesidades de la población de las áreas definidas en el plan local, a través de una adecuada participación ciudadana, a manera de concretar en propuestas integrales, proyectos, fuentes de financiamiento, etapas y condiciones de ejecución de estas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

d. Mejorar el aspecto urbanístico y la imagen urbana de un sector en particular.

e. Establecer las condiciones y reglas específicas, entre particulares y la municipalidad, para la implementación de las herramientas de gestión del territorio que cada plan local de ordenamiento territorial identifique como mecanismo de gestión.

Artículo 6. Tipos de Planes Locales de Ordenamiento Territorial. Los planes locales de ordenamiento territorial pueden ser de los siguientes tipos:

a. Planes Locales de Conservación: Son aquellos que tienen por objeto la planificación y gestión de áreas con valor urbanístico, arquitectónico, paisajístico y forestal.

b. Planes Locales de Renovación: Son aquellos que tienen por objeto la planificación y gestión de áreas deterioradas o que por las características físicas del territorio no es compatible con sus usos del suelo actuales, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.

c. Planes Locales de Revitalización Urbana: Son aquellos que tienen por objeto la planificación y gestión de áreas para mantener el uso predominante o para generar nuevas dinámicas sociales y económicas.

Artículo 7. Contenidos de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. Un plan local de ordenamiento territorial tendrá los siguientes componentes básicos:

a. Ámbito, localización, contexto urbano, delimitación y características del área: incluye la topografía de los predios que conforma el área del plan local por medio de curvas de nivel a cada un metro (1.0 m). Además, incluirá la configuración predial del área delimitada para el plan local, según datos del departamento de Catastro y Administración de Impuesto Único sobre el Inmueble.

b. Parámetros normativos: los parámetros normativos específicos adaptados para el área delimitada del plan local, siempre y cuando no sean menores a lo normado para la categoría de suelo que le aplique:

i. Parámetros de desmembración:

1. Frente de predio.

2. Área de predio mínima.

ii. Parámetros de Obra:

1. Número de niveles.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. Índice de permeabilidad.
3. Altura máxima de la estructura y alturas máximas por nivel.
4. Separación a colindancias.

iii. Parámetros de Uso del Suelo: restricciones o incentivos para determinadas actividades según lo requieran las dinámicas socioeconómicas del área.

c. Alineación municipal, vías actuales y vías futuras proyectadas con sus respectivas secciones viales: el plan local de ordenamiento territorial deberá contemplar la infraestructura vial proyectada establecida en el Mapa de la clasificación del Sistema Vial del municipio y sus características, incluyendo las alineaciones municipales correspondientes según las secciones de diseño establecidas en el Reglamento de Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala y sus anexos.

i. En ningún caso podrán diseñarse vías públicas y/o vías de uso público y vías privadas con un ancho menor a seis metros (6.0m), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala.

ii. Las cuadras resultantes de la integración del espacio vial no podrán tener dimensiones menores a treinta metros lineales (30.0 m) por lado, ni mayores a doscientos metros lineales (200.0 m) por lado.

d. Determinación de las áreas de servicio: las áreas de servicio existentes no podrán variar su uso de suelo.

e. Definición de condiciones para integrar vivienda asequible en la superficie a desarrollar dentro del plan local, cumpliendo lo que indiquen las normativas y reglamentos relacionados al desarrollo y ordenamiento territorial vigentes, así como la normativa nacional vigente, en su caso.

f. Proceso de participación y representación ciudadana.

El área comprendida dentro de un plan local puede tener una o más categorías de suelo, definidas por los parámetros normativos de uso de suelo, atendiendo las características propias de una escala territorial menor.

Artículo 8. Asignación de las categorías de suelo en un Plan Local de Ordenamiento Territorial. A través de un plan local de ordenamiento territorial se podrá evaluar la variación en la categorización del suelo del área comprendida dentro del plan, de acuerdo con lo siguiente:

a. Las siguientes categorías del suelo no podrán variarse a otro tipo de categoría:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Suelo Urbano Patrimonial y Conservación Arqueológica SU-PAT
ii. Suelo Urbano Colonial SU-COL
iii. Suelo Urbano Centros Poblados SU-CP
iv. Áreas de Servicio Zonas Verdes y Espacios Libres AS-ZV
v. Áreas de Servicio Equipamiento AS-EQ
vi. Áreas de Servicio Infraestructuras AS-INF
vii. Suelo de Protección Forestal SP-FOR
viii. Suelo de Protección Cauces y Arroyos SP-CA
ix. Suelo de Protección Áreas Protegidas SP-AP

b. Si se propone la variación de una categoría de suelo, establecido en el mapa de categorías del suelo, a un área definida por el plan local, la variación deberá ser aplicada a todos los predios dentro del área definida en el proceso.

Artículo 9. Tipologías arquitectónicas en un Plan Local de Ordenamiento Territorial. A través de un plan local de ordenamiento territorial se podrán establecer parámetros de diseño arquitectónico de edificaciones que contribuyan a conformar una imagen urbana determinada del área. Un parámetro de diseño arquitectónico será considerado como tal, únicamente si puede ser representado gráficamente, siempre y cuando cumplan con las normativas, regulaciones, manuales y guías de diseño vigentes que el Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala establezca, así como de la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala, y cumpla con lo siguiente:

a. Aspectos que se permite regular:

i. Las tipologías arquitectónicas definidas en la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas, aplicando los parámetros de rango bajo, medio, alto de la Franja de Clasificación del Territorio que le corresponde.

b. Aspectos que no se permite regular:

i. Elementos arquitectónicos o situaciones de ubicación y localización del interior de una vivienda o de fachadas que no sean visibles desde el exterior del inmueble.

ii. Aspectos que directa o indirectamente impliquen un cambio en los parámetros normativos de desmembración, obra o uso del suelo, o que contradigan o tergiversen lo dispuesto en ellos

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

iii. Aspectos que directa o indirectamente regulen el uso del suelo o el funcionamiento de establecimientos abiertos al público por encima de los porcentajes de usos del suelo establecidos en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

iv. Aspectos que contradigan o sean incompatibles con los principios y objetivos de ordenamiento territorial establecidos en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 10. Procedimiento general para la formulación, aprobación y entrada de vigencia de Planes Locales de Ordenamiento Territorial. Un plan local de ordenamiento territorial debe seguir el siguiente procedimiento para alcanzar su aprobación:

a. El Departamento de Planificación establecerá el área a ser incluida dentro del diseño de un plan local de ordenamiento territorial y el tipo de plan a ser formulado según las necesidades de planificación y gestión identificadas para dicha área.

b. El Concejo Municipal emitirá un acuerdo municipal aprobando la formulación del plan de acuerdo con las características establecidas en opinión técnica por el departamento de Planificación Urbana. Este acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial.

c. Posterior a la emisión del acuerdo, el departamento de Planificación Urbana procederá a formular o a facilitar la elaboración de un plan local de ordenamiento territorial apoyado por otras dependencias municipales que considere convenientes.

d. El plan local de ordenamiento territorial formulado por el departamento de Planificación Urbana se enviará al Concejo Municipal para su aprobación.

e. El acuerdo del plan local de ordenamiento territorial aprobado por el Concejo Municipal deberá ser publicado en el Diario Oficial y en medios digitales que considere conveniente.

f. Una vez publicado el plan local de ordenamiento territorial y habiendo entrado en vigencia, el departamento de Planificación Urbana informará a las demás dependencias municipales sobre la existencia de este.

g. La Sección de Sistemas de Información Geográfica procederá a realizar las actualizaciones necesarias en los mapas relacionados con el desarrollo y ordenamiento territorial del municipio.

Artículo 11. Cambios o complementos posteriores a un Plan Local de Ordenamiento Territorial. Cuando un área cuente con un plan local de ordenamiento territorial aprobado por el Concejo Municipal y se desee realizar cambios al mismo, podrá realizar modificaciones a las

siguientes disposiciones técnicas y parámetros normativos sin necesidad de formular un nuevo plan, de acuerdo con la normativa vigente en el momento:

a. Secciones viales específicas y vías propuestas

b. Inclusión o modificación de tipologías arquitectónicas

Cualquier otra disposición técnica o parámetro normativo que desee modificarse se realizará por medio de la creación de un nuevo plan local de ordenamiento territorial de acuerdo con la normativa vigente en el momento.

Cuando se elabore un plan local de ordenamiento territorial luego que haya existido uno con anterioridad, deberá tomarse como referencia las disposiciones establecidas en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

Cuando se deseen incluir o modificar parámetros de tipología arquitectónica, éstos podrán someterse a aprobación del Concejo Municipal como complemento al mismo, sin necesidad de formular un nuevo plan.

CAPÍTULO II
PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 12. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Por medio del plan parcial se establecen los requisitos, condiciones y parámetros técnicos para el desarrollo de predios que se localizan en suelo no urbanizado y/o sin provisión de redes de infraestructura vial ni servicios básicos. A través de este plan se definen los componentes estructurantes del desarrollo y se designan las áreas de servicio, por medio de la aplicación de los parámetros técnicos de desarrollo establecidos en el presente reglamento. Los planes parciales son elaborados por los propietarios del suelo y presentados a la Municipalidad para su aprobación, cumpliendo con los requisitos y procedimientos que establece el presente reglamento

En todo caso, el Concejo Municipal deberá aprobar los planes parciales con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

La elaboración de un plan parcial de ordenamiento territorial es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente reglamento o las normas pertinentes que emita el Concejo Municipal. La evaluación y seguimiento de un plan parcial de ordenamiento territorial estará a cargo del departamento de Planificación Urbana.

En el caso de que un plan parcial de ordenamiento territorial comprenda predios que se ubiquen total o parcialmente dentro del Perímetro Urbano Colonial y/o Área de Influencia, de acuerdo con el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Guatemala y las disposiciones que la desarrollan, el plan parcial deberá contar con resolución favorable del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala.

Artículo 13. Objetivos de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Un plan parcial de ordenamiento territorial tendrá los siguientes objetivos:

a. Establecer las condiciones para el desarrollo urbano por medio de la aplicación de los parámetros de desmembración, obra y usos del suelo, promoviendo la generación de espacio público, la utilización de indicadores adecuados de calidad del entorno urbano y la distribución justa de las obligaciones y beneficios de desarrollo.

b. Habilitar como suelo urbano las diferentes áreas a desarrollar según los tipos de suelo establecidos en este reglamento.

c. Definir y diseñar las nuevas vías futuras proyectadas de tal manera que se integre a la red existente del sistema vial del municipio, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Movilidad del municipio y conforme al Plan de Movilidad vigente y demás normativa aplicable.

Artículo 14. Tipos de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. La formulación de un plan parcial de ordenamiento territorial procederá en los siguientes casos

a. Áreas o predios iguales o mayores a una hectárea cuando estén ubicados total o parcialmente en:

i. Suelo Urbano de Consolidación SU-CON

ii. Suelo Urbano Residencial Tipo A SU-R-A

iii. Suelo Urbano Residencial Tipo B SU-R-B

iv. Suelo Urbano Comercial SU-COM

v. Suelo Urbano Productivo SU-PRD

vi. Suelo Rural Agrícola SR-A

vii. Suelo Rural Núcleo Rural SR-NUR

viii. Suelo de Protección Forestal SP-FOR

b. Áreas o predios iguales o mayores de tres (3) hectáreas de área:

i. Suelo de Expansión Urbana SEU

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

En los predios localizados en Suelo Urbano de Consolidación SU-CON y Suelo de Expansión Urbana SEU la formulación de un Plan Parcial es obligatoria por lo que no se podrán extender licencias de desmembración, obra y uso del suelo sin previamente haberse aprobado el plan parcial.

Artículo 15. Contenido de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Un plan parcial de ordenamiento territorial deberá contener los siguientes aspectos técnicos:

- **a.** Ámbito, localización, contexto urbano, delimitación y características del área. Deberá incluir en este apartado un plano con la topografía de los predios que conforman el área del plan, en el cual se rectificarán el porcentaje de pendiente por medio de curvas de nivel a cada un metro (1m). Además, deberá incluir la configuración predial del área delimitada y sus colindancias.
- **b.** Análisis de prefactibilidad geológico, geotécnico, ambiental, delimitando las áreas de protección ambiental, zonas de amenaza y áreas de riesgo, así como un plan para disposición de desechos, plan maestro de agua, drenajes y energía eléctrica.
- **c.** Estudio arqueológico, cuando el área del plan se encuentre ubicada total o parcialmente dentro del Perímetro Urbano Colonial de acuerdo con el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.
- **d.** Descripción de las normativas municipales aplicables al área a desarrollar.
- **e.** La memoria descriptiva del plan que incluya como mínimo los siguientes componentes:
  - **i.** Objetivos y planteamiento urbanístico del plan.
  - **ii.** Planos que incluyan: alineación municipal, áreas de servicios, espacios públicos, red vial existente y vías futuras con secciones de diseño y sus puntos de conectividad con el sistema vial, modos de transporte existentes y futuros.
  - **iii.** Descripción de los sistemas de redes e infraestructura de servicios públicos existentes y futuros.
  - **iv.** Evaluación de impacto vial mediante la revisión de los potenciales impactos negativos al tránsito en el municipio a partir del proyecto, y determinar las contribuciones (cesiones del suelo y/u obras en infraestructura pública) que son necesarias por parte del interesado. Si el plan parcial se desarrollará en fases, únicamente será necesario realizar la evaluación de impacto vial previo a cada fase a desarrollar

v. Delimitación en planos de los polígonos a desarrollar en cada tipo de suelo, según lo establecido en el presente reglamento.

vi. Descripción detallada de la aplicación de los parámetros normativos de desmembración y obra por cada polígono a desarrollar

vii. Propuesta de usos del suelo permitidos y condicionados, incluyendo su clasificación, según lo establecido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás normativa aplicable.

viii. Delimitación en planos de las áreas destinadas a la integración del espacio vial.

ix. Vivienda asequible que se incluya del plan, en caso aplique.

f. La evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución. Dicha evaluación financiera será presentada por el interesado y validado por la unidad municipal encargada de supervisar dichas obras.

Todos los análisis, planos y documentos deberán ser respaldados por profesionales colegiados activos según la materia.

Artículo 16. Obligaciones urbanísticas en un Plan Parcial. La aprobación de planes parciales para la habilitación de suelo, o su redesarrollo, para usos urbanos, en cualquier categoría de suelo, estará sujeta al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a. Integración del espacio vial de acuerdo con la alineación municipal aplicable a las vías existentes.

b. Integración del espacio vial de las vías futuras proyectadas de acuerdo con las secciones viales aplicables y la infraestructura vial y de movilidad proyectada para el área comprendida en el plan. Cualquier modificación en el diseño de las vías futuras proyectadas deberá cumplir con los siguientes criterios:

i. Las vías futuras proyectadas podrán variar en el trazo para adecuarse al diseño del plan y sus características de topografía, áreas urbanizables, áreas delimitadas como áreas de servicio y/o equipamiento urbano proyectado, u otras.

ii. Las secciones de las vías futuras proyectadas podrán superar los mínimos establecidos en el Reglamento de Movilidad del municipio para cada tipo de vía.

iii. Las vías futuras proyectadas no podrán variar en su jerarquía ni disminuir los puntos de conectividad, pero si ampliar el número de éstos.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

iv. En ningún caso podrán diseñarse vías públicas o privadas con un ancho menor al definido para las calles denominadas Red Vial Complementaria, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Movilidad del Municipio.

v. Las cuadras resultantes de la integración del espacio vial no podrán tener dimensiones menores a treinta metros lineales (30.0 m) por lado, ni mayores a doscientos metros lineales (200.0 m) por lado.

Cualquier propuesta de diseño de estas vías está sujeta a revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

c. Provisión de la redes e infraestructura de servicios públicos.

d. Integración de las áreas de servicio de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente reglamento

e. Descripción de la forma y/o mecanismos que se utilizarán para la integración de las áreas necesarias para la materialización de las redes e infraestructura de servicio público y los equipamientos urbanos definidos por planes maestros que aborden las temáticas de drenajes y alcantarillado, manejo de residuos sólidos, agua, de equipamientos urbanos, espacios públicos, ambiente y recursos naturales, entre otros, en su caso.

CAPÍTULO III
PARÁMETROS TÉCNICOS APLICABLES AL DISEÑO DE PLANES PARCIALES

Artículo 17. Diseño de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. El diseño de planes parciales promoverá la generación y fortalecimiento de un desarrollo urbano basado en la mixtura de usos de suelo, con infraestructura de soporte adecuada que propicie el acceso próximo a bienes y servicios

Artículo 18. Tipos de suelo. Los tipos de suelo, establecidos como parte del diseño de un plan parcial de ordenamiento territorial, determinan las características y parámetros normativos aplicables a la generación de la infraestructura de movilidad, servicios básicos y equipamientos urbanos.

Los tipos de suelo se clasifican en:

a. TS4: Tipo de suelo uso mixto;

b. TS3: Tipo de suelo habitacional;

c. TS2: Tipo de suelo rural mixto;

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

d. TS1: Tipo de suelo agropecuario; y

e. TS0: Tipo de suelo de protección natural.

Artículo 19. Tipo de suelo uso mixto (TS4). Comprende las áreas con una alta concentración de actividades económicas y productivas de alto valor agregado, con predominancia de actividades relevantes para la generación de empleo, susceptibles de albergar economías de aglomeración y con mayor presencia de infraestructuras y equipamientos urbanos, servicios públicos y movilidad. En estas áreas se promueve la convivencia de usos no residenciales con el uso residencial según los parámetros normativos aplicables.

Artículo 20. Tipo de suelo habitacional (TS3). Comprende las áreas que se caracterizan por ser espacios con aglomeración de actividades económicas y residenciales de mediana intensidad y de tipo predominantemente habitacional. Estas áreas ocupan un lugar secundario para la generación de empleo y en ellas se promueven los equipamientos urbanos y las actividades económicas que prestan servicios a escala barrial.

Artículo 21. Tipo de suelo rural mixto (TS2). Comprende las áreas con baja concentración de personas, bienes y servicios. Se caracterizan por una mayor presencia de usos residenciales, en la que se mezclan las dinámicas relacionadas con la agricultura y con las de vivienda, con edificaciones de baja densidad.

Artículo 22. Tipo de suelo agropecuario (TS1). Corresponde a la tipología de las áreas en las cuales predominan las actividades productivas con una baja concentración de personas, y en las cuales los bienes y servicios presentes se encuentran dirigidos predominantemente al uso cotidiano de los residentes y/o al ecoturismo.

Artículo 23. Tipo de suelo de protección natural (TS0). Comprende las áreas destinadas a la conservación de los ecosistemas y prestación de servicios ambientales, incluyendo las áreas que integran el suelo de protección del municipio. En estas áreas se promueven los usos de bajo impacto ambiental y que sean compatibles con la protección de la cobertura forestal existente, la reforestación y la protección del paisaje.

Artículo 24. Parámetros de desmembración.

a. En las zonas clasificadas como Protección Natural (TS0) y Suelo Agropecuario (TS1) no se permite la desmembración predial para nuevos desarrollos, manteniendo los valores de frente y área mínima en cero.

b. En Suelo Rural Mixto (TS2) se establece un frente mínimo de predio de ocho metros (8.0 m) y un área mínima por predio de ciento veinte metros cuadrados (120.0 m²).

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

c. En Suelo Habitacional (TS3) y Uso Mixto (TS4) el frente mínimo de predio será de diez metros (10.0 m) y el área mínima de predio será de trescientos metros cuadrados (300.0 m²). En caso de tratarse de uso mono funcional, se deberá consultar lo dispuesto en las categorías de suelo de Suelo Urbano Comercial SU-COM y Suelo Urbano Productivo SU-PRD.

Artículo 25. Excepciones a la aplicación de parámetros de desmembración. Los parámetros de desmembración establecidos en el artículo anterior no serán aplicables a la subdivisión del o los predios incluidos en el diseño del plan parcial en los siguientes casos:

a. A las fracciones destinadas a la integración del espacio vial.

b. A las fracciones destinadas a la integración de áreas de servicio.

c. A las fracciones destinadas a la configuración de las manzanas o bloques urbanos.

d. Fracciones que se desmiembren y se unifiquen inmediatamente con otro predio, siempre que sean parte de una misma operación y solicitud.

e. Fracciones que se desmiembren y se destinen únicamente al uso de plazas de estacionamiento.

Artículo 26. Parámetros de obra.

a. El número de niveles de la edificación se establece según los usos de suelo aprobados y se limita a dos niveles en TS2 y TS3, y hasta tres niveles en TS4, según la aplicación de las franjas de tipologías establecidas en la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala.

b. El índice de ocupación del predio será:

i. Hasta el setenta por ciento (70 %) en TS2.

ii. Hasta el ochenta y cinco por ciento (85 %) en TS3 y TS4.

c. La permeabilidad mínima exigida será del diez por ciento (10 %) en TS2 y del cincuenta por ciento (50 %) en TS3 y TS4, sobre la superficie no ocupada.

d. La altura máxima permitida será de seis punto ochenta metros (6.80 m) en TS2, y de hasta doce metros (12.0 m) en TS3 y TS4, conforme a franjas de clasificación del territorio establecidas en la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala.

e. El retiro frontal deberá atender lo dispuesto en las alineaciones municipales aprobadas.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

f. Los retiros al fondo serán como mínimo de dos metros (2.0 m) para TS2, TS3 y TS4.

g. El retiro lateral será de dos metros (2.0 m) en TS2 y TS3, y se ajustará al límite lateral de predio en TS4.

Artículo 27. Parámetros de Usos del Suelo Permitidos.

a. Se autoriza el uso residencial, comercial y de servicios conforme a los siguientes criterios:

i. Usos permitidos hasta el cien por ciento (100%) del predio.

ii. Usos condicionados en función de la pendiente natural del terreno y compatibilidades específicas:

1. Máximo de treinta por ciento (30 %) en TS0, TS2 y TS4.

2. Hasta el cincuenta por ciento (50 %) en TS3.

3. Hasta el veinte por ciento (20 %) en TS1.

Artículo 28. Parámetros de Uso mixto.

a. En TS2, TS3 y TS4 se permite la coexistencia de usos de suelo residenciales y no residenciales bajo las siguientes condiciones:

i. Porcentaje máximo de suelo no residencial:

1. TS2: cincuenta por ciento (50 %)

2. TS3: cincuenta por ciento (50 %)

3. TS4: sesenta por ciento (60 %)

ii. Porcentaje condicionado de suelo no residencial:

1. TS2 y TS3: hasta el treinta y cinco por ciento (35 %)

2. TS4: hasta el cincuenta por ciento (50 %)

Artículo 29. Parámetros de integración de áreas de servicio. La habilitación de suelo para usos urbanos o su redesarrollo a través de la formulación de planes parciales estará sujeta al cumplimiento de la integración de las áreas de servicio de la siguiente forma:

a. Áreas para integración del espacio vial: El área destinada a circulación en vías públicas y/o vías de uso público y vías privadas deberá ser equivalente como mínimo al dieciséis por ciento (16 %) del área neta urbanizable del predio. El 6% del área de circulación deberá ser pública o de uso público. En todo caso podrán ser contabilizadas como parte de dicho

porcentaje el área destinada a la integración de las vías públicas en cumplimiento de la alineación municipal según lo establecido en el reglamento de movilidad y el mapa del sistema vial municipal.

b. Área verde: diez por ciento (10 %) del área neta urbanizable del predio en TS2, TS3 y TS4.

c. Área de equipamiento urbano: quince por ciento (15 %) del área neta urbanizable del predio en TS2, TS3 y TS4.

Artículo 30. Áreas destinadas a usos de suelo mono funcionales. En las áreas destinadas a usos mono funcionales dentro de un plan parcial podrán variarse los parámetros técnicos de desarrollo, exceptuando los parámetros de número de niveles y de altura máxima permitida, con base en la naturaleza especial del uso al cual se destinan, sus características intrínsecas, sus condiciones de operación, requerimientos de funcionamiento, u otras condiciones, a ser determinadas y evaluadas para el caso específico. En ningún caso estos cambios deberán resultar en eliminación de las vías futuras proyectadas en el Mapa del Sistema Vial del municipio, las cuales únicamente podrán modificarse de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento de Movilidad.

En ningún caso podrán ser consideradas como áreas destinadas a usos de suelo mono funcionales áreas con uso exclusivo residencial, comercial o de actividades de oficina, debiendo respetarse para tales usos los parámetros de mixtura de usos regulados en el presente reglamento para cada tipo de suelo dentro del plan.

Cuando el uso mono funcional constituya un uso condicionado o una actividad económica singular en el plan parcial respectivo, deberá contar con opinión técnica de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial previo a ser aprobado por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO IV
PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 31. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial. Previo a la aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial y antes de que se soliciten las licencias correspondientes, el interesado deberá presentar ante el departamento de Control Urbano para su aprobación un plano integrado para toda el área del plan que contenga lo siguiente:

a. Las áreas que se cederán para la integración del espacio vial y sus linderos, de conformidad con el reglamento de Movilidad vigente.

b. Las áreas que se cederán para equipamientos, con sus respectivos linderos.

c. Las áreas que se cederán para la integración del espacio público, así como para la ubicación de infraestructura de servicios, en su caso, con indicación de sus linderos.

d. Las áreas que conformarán las manzanas o bloques urbanos del plan con indicación de los usos en cada caso. Si el plan será desarrollado en fases, la indicación de usos será obligatoria únicamente para la primera fase a desarrollar.

e. La delimitación de predios privados individuales, con sus respectivos linderos en caso se trate de una urbanización o lotificación.

f. Una tabla de áreas donde, en términos de superficie y porcentaje, se indica la distribución de las distintas áreas correspondientes a los incisos anteriores de este listado en las que se desmembró el predio original.

g. Fases de ejecución, en su caso.

h. Cualquier otra información a solicitud del Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial o que el interesado considere pertinente.

Una vez obtenida la aprobación del Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, este plano deberá presentarse acompañado de la documentación para la inscripción al Registro General de la Propiedad.

Devuelta la documentación respectiva al interesado, este procederá a hacer las inscripciones correspondientes ante el Registro de la Propiedad. El departamento de Control Urbano, y el departamento de Catastro y Administración del IUSI no extenderán licencia de desmembración, obra y/o de uso del suelo alguna hasta que el interesado cumpla con presentar la constancia de las inscripciones respectivas. Posteriormente a la presentación de dichas constancias, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial remitirá la información a donde corresponda para la actualización del catastro municipal.

Artículo 32. Procedimiento general para la formulación, aprobación y entrada en vigencia de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Un plan parcial de ordenamiento territorial debe seguir el siguiente procedimiento para ser aprobado:

a. El interesado solicitará los requisitos y contenidos mínimos para la formulación de un plan parcial de ordenamiento territorial a la Dirección Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Así mismo deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas, según sea el caso.

b. El Departamento de Planificación Urbana recibirá el expediente de formulación y al verificar que el expediente esté completo y cumple con las normas establecidas en el presente Reglamento, notificará para que la Municipalidad realice una publicación en los

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

medios digitales que crea conveniente, informando sobre el inicio de un plan parcial de ordenamiento territorial en el sector que indica el expediente.

c. El departamento de Planificación Urbana convocará a la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el análisis del cumplimiento de las normas urbanísticas y solicitar opinión técnica.

d. El departamento de Planificación Urbana podrá requerir al interesado que lleve a cabo actualizaciones, correcciones o aclaraciones al expediente. El interesado contará con un plazo de seis (6) meses para dar respuesta al requerimiento del departamento de Planificación Urbana, de lo contrario se archivará el caso.

e. La Comisión de servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda del Concejo Municipal deberá conocer el expediente, con la opinión técnica de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo a presentarlo al Concejo Municipal.

f. Aprobado un plan parcial de ordenamiento territorial se deberá publicar el Acuerdo de Concejo Municipal en el Diario Oficial.

Artículo 33. Ejecución en fases. Cuando se solicite la aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial cuya ejecución se prevea en dos o más fases, una vez aprobado el plan parcial de ordenamiento territorial, el interesado podrá inscribir las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas de cada fase conforme se vayan ejecutando las mismas. El departamento de Catastro y Administración del IUSI deberá verificar la inscripción efectiva de las áreas de cesión respectivas en forma previa al otorgamiento de las licencias correspondientes a la fase a ejecutar.

Cuando como resultado de la ejecución de un plan parcial en fases se deba producir una variación en el total de las áreas de cesión que corresponda a una o más fases, según las características o naturaleza de los usos que se proponga en cada una de ellas, se podrán otorgar las licencias para la ejecución de dichas fases siempre que como parte del plan parcial aprobado se haya previsto la compensación de las cesiones faltantes en las fases subsiguientes. El departamento de Catastro y Administración del IUSI llevará el control de las cesiones realizadas para asegurar que cualquier cesión de área faltante sea compensada antes de la finalización de la ejecución del plan parcial.

Artículo 34. Modificaciones a un plan parcial de ordenamiento territorial. La Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Municipal podrá autorizar modificaciones a un plan parcial de ordenamiento territorial aprobado siempre que dichas modificaciones no tengan como efecto la disminución de las áreas que hayan sido cedidas o deban cederse a la Municipalidad para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. En todo caso, la solicitud de modificación al plan

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

parcial de ordenamiento territorial requerirá la evaluación del cumplimiento de los parámetros normativos para toda la unidad de aplicación en su conjunto.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 35. Casos no contemplados. El Concejo Municipal es la autoridad superior, resolverá cualquier situación que se derive de la aplicación del presente Reglamento y podrá tomar cualquier decisión en relación con el Ordenamiento Territorial del Municipio.

Artículo 36. Revisión del presente Reglamento a partir de su vigencia. Las dependencias municipales que se les denomina Autoridades Técnicas de Ordenamiento Territorial por el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial presentarán una revisión de los procedimientos, requisitos y parámetros normativos establecidos en este reglamento en virtud de incorporar cambios necesarios derivados de la aplicación del mismo. Esta revisión se realizará transcurridos tres meses a partir de la vigencia del reglamento y se entregará al departamento de Planificación Urbana quien analizará e integrará los cambios adecuados para luego presentar al Concejo Municipal quien aprobará con al menos dos terceras partes de votos.

El reglamento deberá ser evaluado por lo menos cada tres años para incorporar cambios necesarios que permitan una mejor aplicación del mismo. La evaluación se realizará por las dependencias municipales denominadas Autoridades Técnicas de Ordenamiento Territorial y entregadas al departamento de Planificación Urbana para su análisis e integración según sea el caso. Estos cambios deberán ser presentados al Concejo Municipal quien aprobará con al menos dos terceras partes de votos.

Artículo 37. Entrada en Vigencia. El presente reglamento es de observancia general y empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de La Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

---------- **Vo. Bo.** ----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ANEXO I: TABLAS DE PARÁMETROS NORMATIVOS PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
Suelo Urbano de Consolidación y Suelo de Expansión Urbana								
	Desmembración							
	Frente predio	M	0~	0~	8~	10~	10~	
	Área predio	M²	0~	0~	120~	300~	300~	
	Obra							
	Índice de edificabilidad	niveles	*	N/A	~2	~2	~3	Aplica franjas de clasificación del territorio * De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Índice de ocupación	% predio	*	N/A	~70	~85	~85	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Índice de permeabilidad	% de la superfi	N/A	N/A	10~	~50	~50%	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
		cie no ocupada						
	Altura máxima	m	~6.80	N/A	~6.80	~12	~12	Aplica franjas de clasificación del territorio
	Retiro frontal	m	*	N/A	Alineación municipal	Alineación municipal	Alineación municipal	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Retiro fondo	m	*	N/A	2.0~	2.0~	2.0~	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Retiro lateral	m	*	N/A	2.0~	2.0~	Limite lateral	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Usos del suelo							
	Permitidos	% predio	~100	~100	~100	~100	~100	
	Condicionados	% predio	~30	~20	~30	~30	~30	Pendiente natural del terreno

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
								menor 16%
	Mixto							
	Permitidos	% predio	*	N/A	~50 suelo no residencial	~50 suelo no residencial	~60 suelo no residencial	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	condicionados	% predio	*	N/A	~35 suelo no residencial	~40 suelo no residencial	~50 suelo no residencial	* De acuerdo con usos de suelo aprobados
	Cargas Urbanísticas							
	Área verde	% predio	*	*	10~	10~	10~	*de acuerdo con usos del suelo permitidos y condicionados
	Área equipamiento	% predio	*	*	15~	15~	15~	*de acuerdo con usos del suelo permitidos y

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
								condicionados
	Espacio vial	% predio	0~	0~	0~	0~	0~	Dependiendo de alineación municipal
	Usos del Suelo							
	Residencial A		N	N	S	S	S	
	Residencial B		N	N	S	S	S	
	Comercio A.1		C	C	S	S	S	
	Comercio A.2		C	C	S	S	S	
	Comercio A.3		N	N	S	S	S	
	Comercio A.4		N	N	S	S	S	
	Comercio A.5		C	C	S	S	S	
	Comercio B.1		C	C	S	S	S	
	Comercio B.2		N	N	S	S	S	
	Comercio B.3		N	N	C	C	C	
	Comercio B.4		N	N	S	C	C	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
	Comercio B.5		C	N	C	C	C	
	Comercio C.1		N	N	C	C	C	
	Comercio C.2		N	N	C	C	C	
	Comercio C.3		N	N	N	C	C	
	Comercio D		N	N	C	S	S	
	Comercio E		N	N	C	S	S	
	Comercio F		N	N	N	S	S	
	Terciario y Servicios A.1		N	N	S	S	S	
	Terciario y Servicios A.2		C	N	S	S	S	
	Terciario y Servicios A.3		N	N	C	S	S	
	Terciario y Servicios B.1		N	N	S	S	S	
	Terciario y Servicios B.2		C	N	S	C	C	
	Terciario y Servicios B.3		N	N	C	C	C	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
	Terciario y Servicios B.4		N	N	N	N	N	
	Terciario y Servicios C.1		C	N	S	S	S	
	Terciario y Servicios C.2		N	N	C	C	C	
	Terciario y Servicios C.3		N	N	N	N	C	
	Terciario y Servicios C.4		N	N	C	C	C	
	Terciario y Servicios D.1		N	N	C	C	C	
	Terciario y Servicios D.2		N	N	C	C	C	
	Terciario y Servicios D.3		N	N	N	N	C	
	Terciario y Servicios E		N	N	N	S	S	
	Terciario y Servicios F		N	N	N	N	N	
	Minería y Extracción de		C	N	N	N	N	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
	Hidrocarburos A							
	Logístico e Industrial A		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial B.1		N	N	N	N	C	
	Logístico e Industrial B.2		N	N	N	N	C	
	Logístico e Industrial B.3		N	N	N	C	C	
	Logístico e Industrial C.1		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial C.2		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial D.1		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial D.2		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial D.3		N	N	N	C	C	
	Logístico e Industrial D.4		N	N	C	C	C	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
	Logístico e Industrial E.1		N	N	C	C	C	
	Logístico e Industrial E.2		N	N	C	C	C	
	Equipamientos A.1		N	N	S	N	C	
	Equipamientos A.2		N	N	C	N	C	
	Equipamientos B		N	N	C	N	C	
	Equipamientos C		N	N	C	C	C	
	Equipamientos D		N	N	C	C	C	
	Equipamientos E		N	N	S	C	C	
	Equipamientos F		S	S	S	S	S	
	Equipamientos G		N	N	N	N	C	
	Infraestructura A		C	C	C	C	C	
	Infraestructura B		C	C	C	C	C	
	Infraestructura C		C	C	C	C	C	
	Infraestructura D		C	C	C	C	C	

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

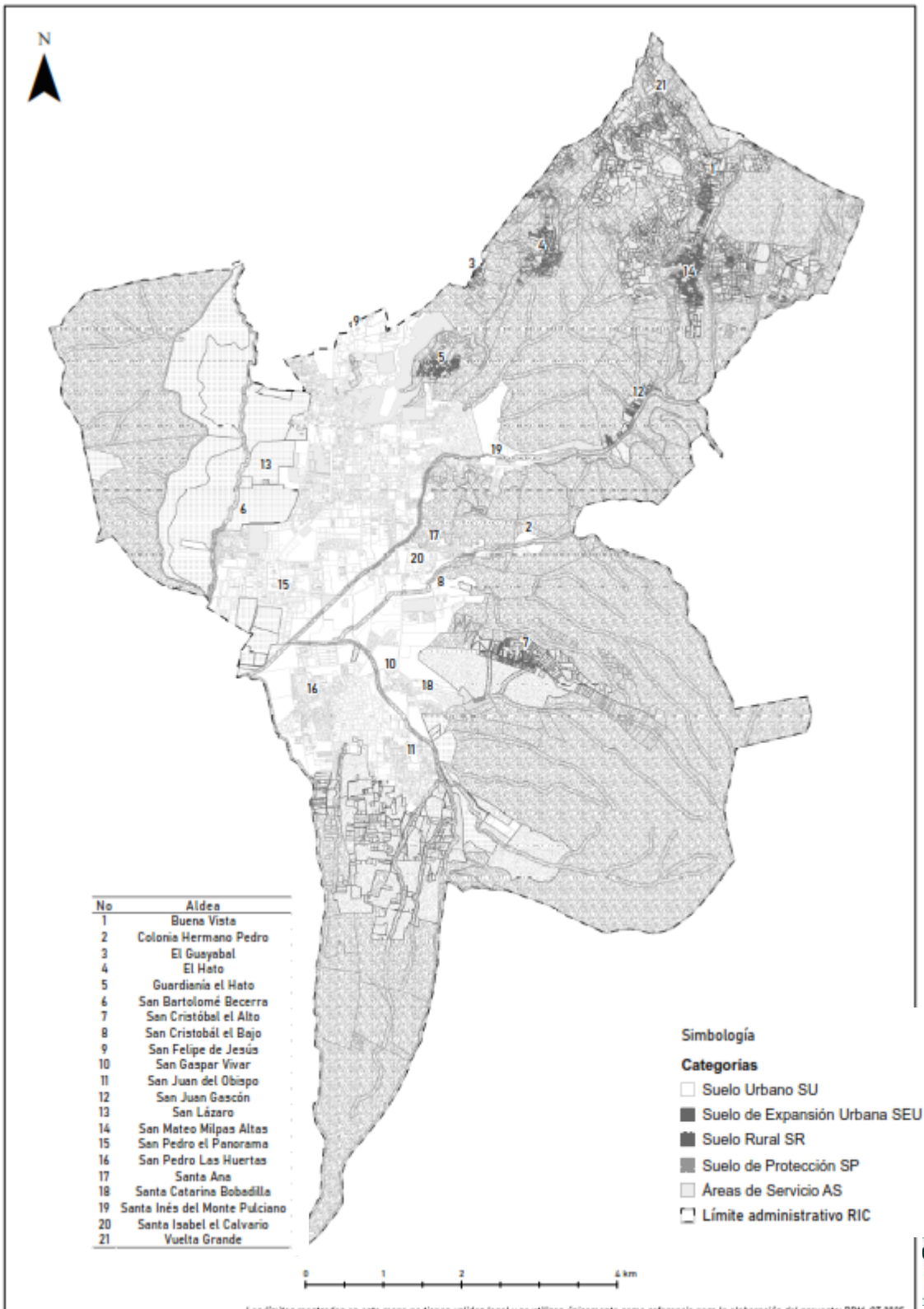
	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
	Infraestructura E		C	C	C	C	C	
	Agropecuario A		C	S	S	C	C	
	Agropecuario B		N	S	S	C	C	
	Agropecuario C		N	N	C	N	N	
	Agropecuario D		C	C	C	N	N	
	Protección A.1		S	S	C	N	C	
	Protección A.2		S	S	C	N	C	
	Protección A.3		S	S	C	N	C	
	Protección B		S	S	S	N	C	
	Estacionamiento A		C	C	S	S	S	
	Estacionamiento B		N	N	C	C	C	
	Estacionamiento C		N	C	N	N	C	
	Vialidad A		S	S	S	S	S	
N	No permitido							
S	Si permitido							

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	Parámetro	Unidad	Protección Natural	Suelo Agropecuario	Suelo Rural Mixto	Suelo habitacional	Uso mixto	
			Zonas dentro del polígono del Plan Parcial					
			TS0	TS1	TS2	TS3	TS4	
C	Condicionado							

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

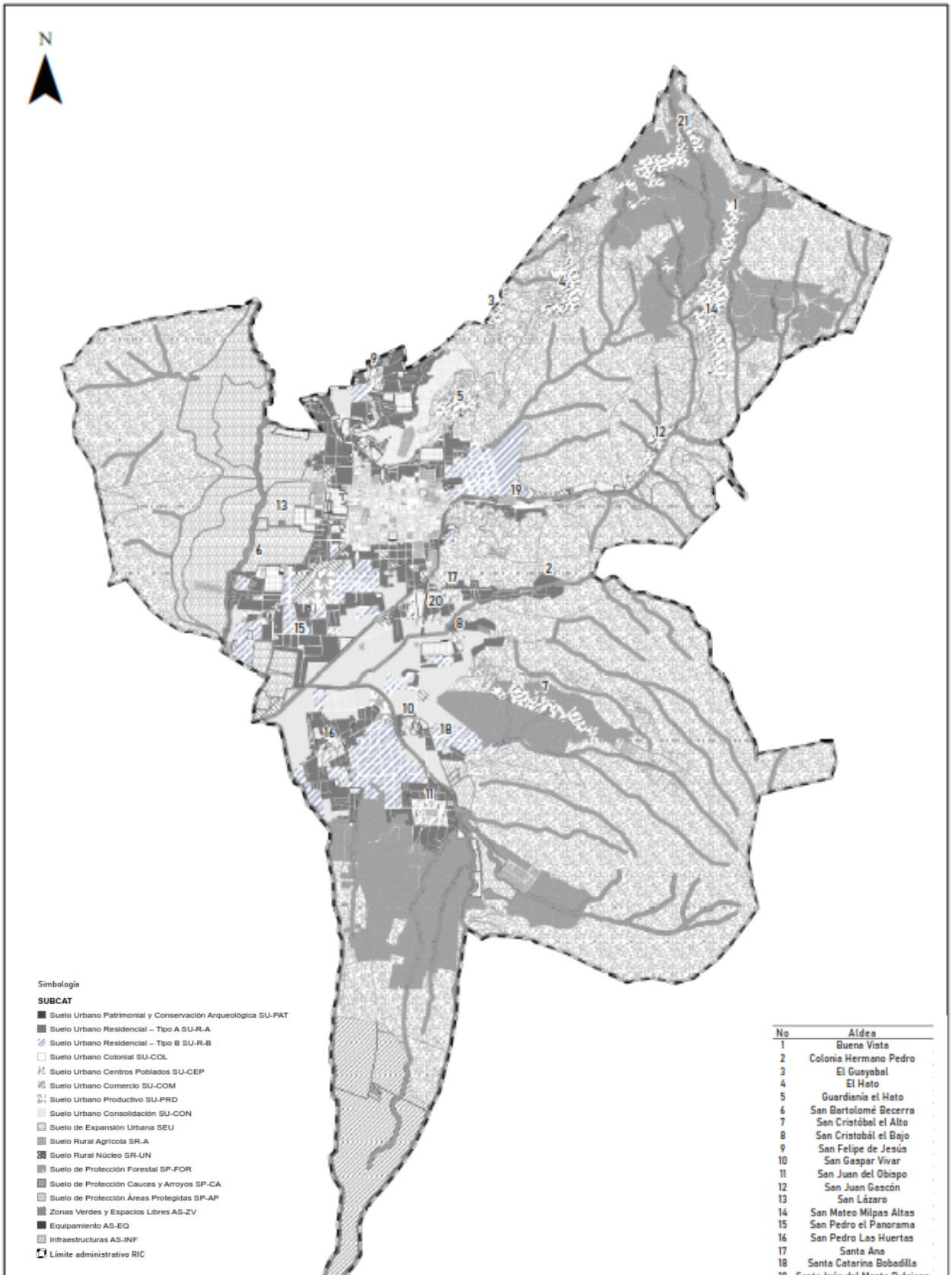
ANEXO II: MAPAS DE CATEGORIAS Y SUB-CATEGORÍAS DEL SUELO



No	Aldea
1	Buena Vista
2	Colonia Hermano Pedro
3	El Guayabal
4	El Hato
5	Guardianía el Hato
6	San Bartolomé Becerra
7	San Cristóbal el Alto
8	San Cristobál el Bajo
9	San Felipe de Jesús
10	San Gaspar Vivar
11	San Juan del Obispo
12	San Juan Gascón
13	San Lázaro
14	San Mateo Milpas Altas
15	San Pedro el Panorama
16	San Pedro Las Huertas
17	Santa Ana
18	Santa Catarina Bobadilla
19	Santa Inés del Monte Pulciano
20	Santa Isabel el Calvario
21	Vuelta Grande

MUNICIPALIDAD

DE ANTIGUA GUATEMALA



MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ANEXO III: TABLA DE USOS DEL SUELO

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
RESIDENCIAL	A - Vivienda unifamiliar	**Superficies dedicadas exclusivamente a vivienda:** Toda superficie dedicada a la morada usual y regular de las mismas personas que forman un núcleo familiar, que contengan como parte integrante de la unidad habitacional las áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, de dormir y de estar. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de pobladores.
	B - Vivienda Multifamiliar	**Superficies dedicadas exclusivamente a viviendas en construcción vertical u horizontal que está dividida en varias unidades habitacionales**: Toda superficie dedicada a la morada usual y regular de núcleos familiares. Funcionalmente son unidades independientes teniendo cada una; áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, de dormir y de estar, pero compartiendo áreas como un bien común. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de pobladores.
COMERCIO	A - Comercio y servicios de tipo vecinal (superficies hasta 200 m²)	**A.1 Venta de productos no alimenticios:** Superficies dedicadas a la venta de artículos de apoyo al uso residencial y venta de artículos de primera necesidad como medicamentos y productos

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		de higiene personal, ropa, calzado y accesorios
		A.2 Comercios de productos alimenticios básicos: Superficies dedicadas al comercio de productos alimenticios de la canasta básica y complementarios
		A.3 Servicios de higiene y arreglo personal: Superficies dedicadas a actividades de higiene y arreglo personal en donde es posible que el servicio sea prestado por alguien más o en donde el público utilice simplemente las instalaciones.
		A.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales: Superficies dedicadas a la higiene, atención médica veterinaria, hospitalización, hospedaje y venta de productos para animales domésticos.
		A.5 Expendio y consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas
	B - Comercio y servicios urbanos (superficie de más de 200 m²)	**B.1 Venta de productos no alimenticios:** Superficies dedicadas a la venta de artículos de apoyo al uso residencial y venta de artículos de primera necesidad como medicamentos y productos de higiene personal, ropa, calzado y accesorios
		B.2 Comercios de productos alimenticios básicos: Superficies dedicadas al comercio

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		de productos alimenticios de la canasta básica y complementarios
		B.3 Servicios de higiene y arreglo personal: Superficies dedicadas a actividades de higiene y arreglo personal en donde es posible que el servicio sea prestado por alguien más o en donde el público utilice simplemente las instalaciones.
		B.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales: Superficies dedicadas a la higiene, atención médica veterinaria, hospitalización, hospedaje y venta de productos para animales domésticos.
		B.5 Expendio y consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas
	C - Comercios especializados	**C.1** Superficies donde ordinariamente se vende para llevar bebidas alcohólicas y no alcohólicas, fermentadas o destiladas, incluyendo la cerveza y bebidas que tengan un porcentaje de alcohol sin consumo en el lugar
		C.2 Superficies donde ordinariamente se consumen alimentos preparados y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, fermentadas, incluyendo la cerveza y bebidas que tengan un porcentaje de alcohol, independientemente si se expenden en el mismo.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		C.3 Superficies dedicadas al comercio legal de armas, municiones y equipo de seguridad.
	D - Centro comercial	Concentran locales comerciales y de servicios de diferentes tipos en un mismo espacio colectivo; con la finalidad de servir como lugar de encuentro y compras para la población.
	E - Supermercados y Almacenes	Comercio básico de productos alimenticios y no alimenticios al menudeo y al mayoreo, con áreas de exhibición o pasillos con estanterías donde el público se provee directamente de ellas.
	F - Comercio con servicio de autoservicio	**Servicios o comercio con autoservicios:** Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se disponen los servicios al alcance del usuario, quien se moviliza por medio de un vehículo, y el servicio se presta a través de una ventanilla, o por altoparlante, o por cápsula de envío de documentos o medios análogos.
TERCIARIO O DE SERVICIOS	A - Servicios básicos	**A.1 Servicios de oficios básicos y técnicos:** Superficies dedicadas a la prestación de servicios básicos o técnicos en lugares a los que el público en general tiene acceso y se le atiende directamente en el lugar. Estas actividades complementan el uso residencial por su actividad económica a una escala menor.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		A.2 Servicios profesionales y administrativos: Superficies dedicadas a actividades corporativas, administrativas asociadas a actividades de oficina y para personal que usualmente se encuentra sentado que incluyen prestación de servicios al público directamente en el lugar y que pueden ser parte integrante superficies de áreas de espera. Pertenecen a esta categoría las oficinas dedicadas a servicios corporativos o profesionales donde la atención al público sucede, pero es actividad secundaria.
		A.3 Mensajería y paquetería: Superficies dedicadas a la logística y almacenamiento de paquetes, carga, mensajería y encomiendas.
	B - Hospedaje	**B.1 Servicios de hospedaje doméstico: Actividad que complementa al uso del suelo residencial en el mismo inmueble por su actividad económica de tipo familiar.** Superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, donde se incluyen áreas para dormir, sin la necesidad que éstas cuenten con áreas de cocina, de consumo de alimentos y de estar y entretenimiento.
		B.2 Servicios de hospedaje especializado: Superficies que, dentro de un entorno íntimo, no convencional y sin necesitar otros servicios complementarios se

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		dedicada a la morada transitoria de personas donde se incluyen áreas para dormir y servicios básicos de alimentación. Ocupan la totalidad de un edificio o una parte independizada del mismo. Existen para satisfacer una necesidad específica.
		B.3 Servicios de hospedaje con áreas complementarias: Superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, donde se incluyen necesariamente las áreas para dormir. Se tendrán áreas complementarias a las habitaciones como restaurantes, bares, salones y áreas administrativas, independientemente que éstas sean accesibles únicamente por los moradores o abiertas al público en general.
		B.4 Servicio de hospedaje por fracción de tiempo: Superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, y donde es posible la utilización subsiguiente de la misma habitación por huéspedes distintos a lo largo de un mismo día, o que prevea como tarifa por hora o fracción de tiempo.
	C - Recreativo, ocio y espectáculo	**C.1 Servicios de recreación y esparcimiento:** Superficies dedicadas usual y regularmente a actividades de diversión, entretenimiento, pasatiempo al aire libre, práctica de danza o de algún arte marcial o ejercitación por medio actividades físicas

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		en donde todos participan ya sea de manera individual o grupal.
		C.2 Servicios relacionados al ocio estancial: Superficie dedicada usual y regularmente en proporcionar ciertos servicios al público, pudiendo ser utilizados para distintos tipos de eventos en áreas techadas o al aire libre, y que incluyen el expendio de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Se incluyen las superficies catalogadas como amenidades de un proyecto habitacional que constituyan áreas comunes en copropiedad y sean accesibles a otros usuarios diferentes a los residentes tales como salones sociales, entre otros de similar naturaleza.
		C.3 Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados: Incluye todos aquellos lugares donde ordinariamente se dan actividades de diversión, entretenimiento o distracción a través de algún juego o utilización de máquinas o mecanismos de azar, siempre y cuando existan apuestas o aportes económicos de algún tipo de por medio con el objeto de ganar o gastar dinero, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, sea el lugar un Establecimiento Abierto al Público o no, y no importando que existan cobros, horarios o controles

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		para el ingreso al inmueble o que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto. Adicionalmente, este concepto se extiende a todo establecimiento que permita, tolere o no se oponga a que personas ajenas al propietario, dueño del establecimiento o personal de alguno de ellos realice alguna de las actividades anteriormente descritas, sea al interior del inmueble o en las inmediaciones del mismo.
		C.4 Superficies dedicadas a espectáculos, certámenes deportivos, presentaciones, proyecciones, servicios y actividades de diversa índole, pero no de tipo religioso, dentro de un recinto cerrado donde los espectadores se encuentran usualmente sentados en filas o en grupos para presenciar el acontecimiento.
	D - Servicios condicionados	**D.1 Servicios de velación:** Superficies que se dedican donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el sepelio, velación, vigilia de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.
		D.2 Servicios de embalsamiento: Superficies que se dedican a donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.
		D.3 Servicios de enterramiento, inhumación y/o cremación: Superficies que se dedican a donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia, enterramiento, inhumación, cremación o ubicación final de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos. Incluye los cementerios de mascotas.
	E- Servicios tecnológicos	**Servicio por centros de llamadas o actividades de tercerización:** Superficies dedicadas a la prestación de servicios en donde se atiende al público por medio de un centro de llamadas, o por medio de internet. Se incluyen las actividades de tercerización de procesos de negocios.
	E - Servicios prohibidos	**Servicios relacionados al comercio o al servicio sexual:** Incluye sitios donde ordinariamente se dan actividades o de prestación de servicios relacionados directa o indirectamente con el sexo, el erotismo o la sensualidad, exista o no contacto físico, carnal o sexual, sea considerado prostitución o no, haya o no un pago por el producto o el servicio adquirido, y no importando que existan cobros, horarios, o controles para el ingreso al inmueble y que

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto.
MINERIA Y EXTRACIÓN DE HIDROCARBUROS	A - Superficies dedicadas a la extracción de materiales geológicos	**Explotación minera y de hidrocarburos:** Superficies dedicadas a la explotación, extracción, manejo, almacenamiento, procesamiento, depósito o ubicación de materiales en grandes cantidades como actividad económica predominante en el predio especialmente de hidrocarburos y minerales.
LOGISTICO E INDUSTRIAL	A- Industria de bajo impacto y manufactura.	Superficies dedicadas a la producción, manufactura o transformación de productos ya sea de manera artesanal o con maquinaria liviana en lugares en donde el público tiene acceso y se le atiende directamente en el lugar. Estas actividades se complementan al uso residencial por su actividad económica de tipo familiar.
	B- Industria mecanizada y automatizada.	**B.1 Producción, distribución y/o almacenamiento de productos o servicios públicos a gran escala**: Incluye todas aquellas superficies donde se dan actividades de explotación, extracción, producción, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, depósito o distribución de productos o servicios públicos a gran escala.
		B.2 Producción, reparación o almacenamiento de productos peligrosos: superficies dedicadas a actividades de

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		explotación, extracción, procesamiento, producción, manufactura, manejo, almacenamiento, depósito, comercio, expendio o ubicación final de sustancias peligrosas en concentraciones que impliquen riesgo para los ocupantes de cualquier inmueble vecino, incluyendo sustancias explosivas, inflamables, corrosivas, tóxicas, comburentes, nocivas, irritantes o radioactivas.
		B.3 Plantas de transformación y ventas al por mayor de gas licuado del petróleo GLP: Superficies dedicadas a la transformación y terminales de almacenamiento de -GLP- y estaciones de servicio y expendios de GLP a granel.
	C- Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes.	**C.1 Manufactura de productos alimenticios y no alimenticios:** Superficies dedicadas a la producción, manufactura, transformación, ensamblaje, reparación, almacenamiento o distribución de productos alimenticios o no perecederos a baja escala, mecanizada, incluyendo áreas dedicadas a talleres y plantas de producción donde usualmente los clientes y el público no tienen acceso. Puede predominar la utilización de máquinas, instrumentos, herramientas o utensilios por sobre el trabajo manual, independientemente si hay operadores de las mismas o no.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		C.2 Bodegaje y almacenaje de alimentos y productos no perecederos: Incluye superficies donde ordinariamente se dan actividades de entrada, espera, estacionamiento, entrada y salida de vehículos pesados de carga con fines variados, principalmente el depósito, almacenamiento, acopio, carga, trasiego, logística, administración, descarga, suministro, distribución, dotación o abastecimiento. Predomina la utilización de máquinas, e instrumentos para el manejo de los productos sobre el trabajo manual, en los que no se incluyen productos peligrosos o que se requieran de un manejo especial.
	D- Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, peligrosas y combustibles.	D.1 Superficies dedicadas al manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio o expendio de sustancias que producen energía para vehículos.
		D.2 Depósito y expendio de gas propano: superficies dedicadas al almacenamiento y expendio de cilindros de gas propano al por menor al público en general
		D.3 Superficies donde se manejan, tratan y desechan desechos provenientes de hospitales, centros de atención médicos, laboratorios clínicos y atención veterinaria, así como desechos de servicios sanitarios portátiles

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		D.4 Manejo, separación, clasificación y transformación de productos reciclables: superficies dedicadas a la clasificación incluyendo la transformación del material reciclable.
	E- Talleres de servicio, reparación y mantenimiento.	**E.1 Venta de vehículos automotores y maquinaria en general:** Superficies dedicadas a la venta de vehículos livianos y pesados con áreas de exhibición
		E.2 Servicios para vehículos automotores y maquinaria en general: Superficies dedicadas al ensamblaje, reparación, almacenamiento, mantenimiento, limpieza o distribución de productos y servicios para vehículos automotores, maquinaria pesada, electrodomésticos fijos, etc. y de objetos de un tamaño tal que regularmente deban ser cargados por maquinaria especial.
EQUIPAMIENTOS	A - Educación	**A.1 Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases de enseñanza preprimaria, primaria y secundaria.** Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas y puede o no incluir espacios complementarios como laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		estudiantes mismos y no el público en general.
		A.2 Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional para enseñanza técnica y superior. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas y puede o no incluir espacios complementarios como laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general. Se incluyen dentro de esta categoría los centros de servicio de enseñanza técnica y superior que tengan por objeto descentralizar las actividades de un complejo de enseñanza de mayor escala.
	B - Salud y asistencia social	**Servicios de cuidado, salud y encamamiento:** Estas superficies contemplan la morada institucional de las personas en más de un día, ya que poseen área de encamamiento. Incluye las superficies destinadas a proporcionar a la población servicios dedicados al cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud, de futuras madres, lactantes, infantes y ancianos.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
	C - Centros religiosos	**Servicios religiosos:** Superficies donde se dan actividades de celebración de ceremonias, alabanzas o servicios religiosos, independientemente de la religión, confesión, credo o secta que se trate.
	D - Equipamientos Culturales	**Servicios culturales básicos:** Superficies dedicadas a instrucción, estudio, cultura y el saber, abierto al público en general con material especializado y que es consultado a nivel individual por las personas, actividades pasivas de ocio que tengan fin de diversión, entretenimiento, pasatiempo o cultural en los barrios, y donde generalmente se combinan personas de pie y sentadas. Puede estar o no vinculado con un área de enseñanza institucionalizada.
	E - Estaciones de Transporte	**Servicio de transporte público y privado, y de turismo para personas y servicios de encomiendas:** Superficies donde se dan actividades peatonales de llegada, concentración, espera, transferencia y partida de al menos cincuenta pasajeros por día, de rutas de transporte privadas y de turismo. Se incluyen las actividades de envío y recepción de mercadería, objetos, paquetes y encomiendas a través de unidades de transporte de pasajeros.
	F - Deportivo	**Superficies dedicadas usual y regularmente a la práctica de deportes** sea de manera individual o grupal

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		independientemente de si éstas están cubiertas o no.
	G - Centros de detención preventiva, de cumplimiento de condena y especiales	**Cárceles e instalaciones de rehabilitación social:** Superficies dedicadas a actividades institucionales de equipamiento en seguridad con áreas dedicadas a la morada obligatoria de población por su detención preventiva, condena o rehabilitación social. Además, poseen áreas complementarias dedicadas a áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, sin que sean accesibles al público en general.
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	A - Energía eléctrica	Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación, transporte de energía eléctrica.
	B - Abastecimiento de agua	Superficies dedicadas a la extracción, producción, almacenamiento, distribución, tratamiento, potabilización, purificación, transporte de agua.
	C - Alcantarillado	Superficies dedicadas a actividades de captación, tratamiento, oxigenación, retención de aguas negras o pluviales.
	D - Telecomunicaciones	Superficies dedicadas a actividades de transmisión, transformación, emisión de señales y frecuencias que faciliten los servicios de comunicación.
	E - Tratamiento y eliminación de	Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
	residuos sólidos y líquidos.	ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación. Entre ellos: Botaderos, centros de reciclaje, plantas de tratamiento y/o separación, rellenos sanitarios y centros de acopio. Exceptuando las aguas negras.
AGROPECUARIO	A - Actividades agrícolas	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de alimentos y productos de fibra. Se incluyen además los semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas y vergeles cuando existan con fines económicos.
	B - Actividades agrícolas mecanizadas	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, como labrar, arar, plantar, cultivar y cosechar plantas para la producción de alimentos y productos de fibra, utilizando para estas actividades maquinaria y equipo especializado para acelerar o mejorar la eficiencia de los procesos. También se incluyen aquellas actividades de elaboración de productos agropecuarios cuando no pueda separarse la producción de la elaboración de estos mismos.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
	C - Actividades pecuarias, ganaderas o avícolas	Todas aquellas superficies dedicadas a actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, cría y producción de ganado y aves e inclusive peces y mariscos. Así como la producción o almacenaje de alimentos para el sustento de estos animales, por ejemplo: pasto, silos o bodegas para almacenaje de los alimentos de dichos animales.
	D - Actividades forestales de producción	Actividades de plantación, renovación y tala de árboles maderables mediante técnicas sostenibles que respeten la capacidad de carga del bosque y el suelo, sin alterar, degradar o destruir los sistemas naturales propios. Entre estos: semilleros, siembra de árboles, aserraderos, bosques energéticos, productos no maderables.
ÁREAS DE PROTECCIÓN	A - Áreas naturales de protección	**A.1 Superficies destinadas para actividades recreativas, educativas y ecológicas:** Se realizan por medio de actividades de bajo impacto respetando el entorno y con infraestructura mínima.
		A.2 Superficies dedicadas al ecoturismo: donde se desarrollan actividades para el confort de visitantes como lo son alojamiento, restaurantes, senderos, centros de visitantes, todos de bajo impacto ambiental y de acuerdo con un plan de gestión y manejo de visitantes, presentado y

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		aprobado por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas.
		A.3 Espacios protegidos y declarados legalmente bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP) por su valor ambiental y natural. El grado de intervención y las actividades que puedan realizarse deben regirse por la Ley de Áreas Protegidas y los Planes de Manejo, a cargo del SIGAP y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas.
	B - Actividades forestales de conservación	Superficies destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, incluidos los incentivos forestales del Instituto Nacional de Bosques (INAB).
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	A - Estacionamiento de vehículos livianos abierto al público y privados	**Servicios de estacionamiento de vehículos livianos:** Incluye todos los sitios o áreas de edificaciones en donde ordinariamente se estacionan, se almacenan o depositan vehículos livianos como una actividad económica en sí misma, ya se trate de estacionamientos de pago, predios para la venta o arrendamiento de vehículos o para otra actividad.
	B - Estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.	**Estacionamiento de vehículos pesados y de pasajeros:** Incluye todos los sitios o áreas de edificaciones en donde ordinariamente se estacionan, se almacenan

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO	DEFINICIÓN
		o depositan vehículos pesados o de transporte de pasajeros como una actividad económica en sí misma, ya se trate de estacionamientos de pago.
	C - Estacionamiento de vehículos aéreos	Actividades de parqueo, guarda y custodia de vehículos aéreos.
VIALIDAD	A- Vialidad	Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ANEXO 06. TABLA DE USOS DEL SUELO Y SU LOCALIZACIÓN.

USOS ESPECÍFICOS		DESCRIPCIONES	CATEGORIAS DEL SUELO																				
			URBANO								EXPANSION URBANA		RURAL			PROTECCIÓN				SERVICIO			
			RESIDENCIAL A	RESIDENCIAL B	COLONIAL	CENTROS POBLADOS	COMERCIAL	PRODUCTIVO	CONSOLIDACIÓN				AGRICOLA	NUCLEO RURAL		FORESTAL	CAUCES Y ARROYOS	ÁREAS PROTEGIDAS		ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURAS
RESIDENCIAL	A	Superficies dedicadas exclusivamente a vivienda	S	S	S	S	S	C	S		S		N	S		N	N	N		N	N	N
	B	Superficies dedicadas exclusivamente a viviendas en	S	S	S	S	S	N	S		S		N	S		N	N	N		N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		construcción vertical u horizontal que esta dividida en varias unidades habitacionales																	
COMERCIO	A.1	Venta de productos no alimenticios	S	S	S	S	S	S	S	S	C	S	C	N	C	C	C	N
	A.2	Comercios de productos alimenticios básicos	S	S	S	S	S	S	S	S	C	S	C	N	C	C	C	N
	A.3	Servicios de higiene y arreglo personal	S	S	S	S	S	S	S	S	N	S	N	N	N	N	N	N
	A.4	Servicios de cuidado, salud y atención a animales	S	S	S	C	S	N	S	S	N	S	N	N	N	N	N	N
	A.5	Expendio y Consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas	S	S	S	S	S	S	S	S	C	S	C	N	C	C	C	N
	B. 1	Venta de productos no alimenticios	S	S	S	C	S	S	S	S	C	S	C	N	C	C	C	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

B.2	**Comercios de productos alimenticios básicos**	C	C	S	C	S	C	S	S	N	S	N	N	N	C	C	N
B.3	**Servicios de higiene y arreglo personal**	C	C	S	C	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
B.4	**Servicios de cuidado, salud y atención a animales:**	C	C	S	C	S	N	S	S	N	S	N	N	N	N	N	N
B.5	**Expendio y Consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas**	C	C	S	C	S	C	S	S	N	C	C	N	C	C	C	N
C.1	**Superficies donde ordinariamente se vende para llevar bebidas alcohólicas**	C	N	S	S	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
C.2	**Superficies donde ordinariamente se consumen alimentos preparados y**	C	N	C	N	S	N	S	S	N	C	C	N	N	N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		bebidas alcohólicas y fermentadas																	
	C.3	**Superficies dedicadas al comercio legal de armas, municiones y equipo de seguridad.**	N	N	N	N	S	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
	D	**Concentran locales comerciales y de servicios de diferentes tipos en un mismo espacio colectivo**	C	N	N	N	S	N	S	S	N	N	N	N	N	N	N	N
	E	**Comercio básico de productos alimenticios y no alimenticios al menudeo y al mayoreo**	C	N	C	N	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
	F	**Servicios o comercio con autoservicios**	C	N	N	N	S	N	S	S	N	N	N	N	N	N	N	N
TERCIARIO O DE SERVICIOS	A.1	**Servicios de oficios básicos y técnicos**	S	S	S	S	S	S	S	S	N	S	N	N	N	N	C	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

A.2	**Servicios profesionales y administrativos**	S	S	S	S	S	S	S	S	N	S	C	N	C	C	C	C
A.3	**Mensajería y Paquetería**	C	N	C	C	S	S	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
B.1	**Servicios de hospedaje doméstico**	S	S	S	S	N	N	S	S	N	S	N	N	N	N	N	N
B.2	**Servicios de hospedaje especializado**	S	N	S	C	S	N	S	S	N	S	C	N	C	C	N	N
B.3	**Servicios de hospedaje con áreas complementarias**	C	N	S	C	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
B.4	**Servicio de hospedaje por fracción de tiempo**	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
C.1	**Servicios de recreación y esparcimiento**	S	S	S	S	S	N	S	S	N	S	C	N	C	S	S	N
C.2	**Servicios relacionados al ocio estancial**	C	C	C	C	S	N	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
C.3	**Realización de juegos pasivos o de apuestas**	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		debidamente autorizados																	
C.4		**Superficies dedicadas a espectáculos, dentro de un recinto cerrado donde los espectadores se encuentran usualmente sentados en filas o en grupos para presenciar el acontecimiento**	C	N	C	N	S	N	S	S	N	C	N	N	N	C	S	N
D.1		**Servicios de velación**	S	N	S	C	N	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
D.2		**Servicios de embalsamiento**	C	N	C	N	N	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
D.3		**Servicios de enterramiento, inhumación y/o cremación**	N	N	N	N	N	N	C	S	N	N	N	N	N	N	N	N
E		**Servicio por centros de llamadas o**	C	N	C	C	S	N	S	S	N	N	N	N	N	N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		actividades de tercerización																		
	F	Servicios relacionados al comercio o al servicio sexual	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
MINERIA Y EXTRACIÓN DE HIDROCARBUROS	A	Explotación minera y de hidrocarburos	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C
LOGISTICO E INDUSTRIAL	A	Superficies dedicadas a la producción, manufactura o transformación de productos ya sea de manera artesanal o con maquinaria liviana	C	N	C	C	S	S	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
	B. 1	Producción, distribución y/o almacenamiento de productos o servicios públicos a gran escala	N	N	N	N	N	S	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
	B. 2	Producción, reparación o almacenamiento	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		de productos peligrosos																		
B.3		Plantas de transformación y ventas al por mayor de GLP	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
C.1		Manufactura de productos alimenticios y no alimenticios	C	N	C	C	C	S	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
C.2		Bodegaje y almacenaje de alimentos y productos no perecederos	C	N	N	N	C	S	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
D.1		Superficies dedicadas al manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio o expendio de sustancias que producen energía para vehículos.	C	N	C	C	S	C	S	S	N	C	N	N	N	N	C	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	D.2	**Deposito y expendio de gas propano**	C	N	N	N	C	S	C		C		N	C		N	N	N		N	N	N
	D.3	**Superficies donde se manejan, tratan y desechan desechos provenientes de hospitales**	C	N	N	N	C	S	C		S		N	N		N	N	N		N	N	N
	D.4	**Manejo, separación, clasificación y transformación de productos reciclables**	C	N	N	N	C	S	C		C		N	C		N	N	N		N	C	C
	E.1	**Venta de vehìculos automotores y maquinaria en general:** Superficies dedicadas a la venta de vehìculos livianos y pesados con àreas de exhibiciòn	C	N	N	N	S	S	C		C		N	C		N	N	N		N	N	N
	E.2	**Servicios para vehículos**	C	N	N	N	S	S	C		C		N	C		N	N	N		N	C	C

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		automotores y maquinaria en general																	
EQUIPAMIENTOS	A.1	**Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber de enseñanza pre primaria, primaria y secundaria.**	S	N	S	S	S	N	S	S	N	S	N	N	N	N	N	N
	A.2	**Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, de entrenamiento vocacional para enseñanza técnica y superior**	C	N	C	N	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
	B	**Servicios de cuidado, salud y encamamiento**	C	N	C	C	S	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N
	C	**Servicios religiosos**	C	C	C	C	C	N	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
	D	**Servicios culturales básicos**	C	C	C	C	C	N	S	S	N	C	N	N	N	N	N	N

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	E	**Servicio de transporte público y privado, y de turismo para personas y servicios de encomiendas**	C	N	N	N	S	N	S		S		N	S		N	N	N		C	S	N
	F	**Superficies dedicadas usual y regularmente a la práctica de deportes sea de manera individual o grupal independientemente de si éstas están cubiertas o no.**	S	S	S	S	S	S	S		S		S	S		S	N	S		S	S	S
	G	**Cárceles e instalaciones de rehabilitación social:**	N	N	N	N	N	N	N		C		N	N		N	N	N		N	N	N
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	A	**Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación,**	C	C	C	C	C	C	C		C		C	C		C	N	C		C	C	C

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		transporte de energía eléctrica.																		
	B	Superficies dedicadas a la extracción, producción, almacenamiento, distribución, tratamiento, potabilización, purificación, transporte de agua.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	C	Superficies dedicadas a actividades de captación, tratamiento, oxigenación, retención de aguas negras o pluviales.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	S
	D	Superficies dedicadas a actividades de transmisión, transformación, emisión de señales y frecuencias que	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	S

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

	E	faciliten los servicios de comunicación. Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	S
AGROPECUARIO	A	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura para la producción de alimentos y productos de fibra.	C	C	N	N	N	C	C	C	S	S	C	C	C	N	N	N		
	B	Todas aquellas superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a	N	N	N	N	N	N	S	S	S	S	N	N	N	N	N	N		

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		actividades de agricultura, utilizando para estas actividades maquinaria y equipo especializado																				
	C	Actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, cría y producción de ganado y aves e inclusive peces y mariscos.	N	N	N	N	N	S	C	C	N	C	N	N	N	N	N	N
	D	Actividades de plantación, renovación y tala de árboles maderables mediante técnicas sostenibles	N	N	N	N	N	S	C	C	C	C	C	N	C	N	N	N
ÁREAS DE PROTECCIÓN	A.1	Superficies destinadas para actividades recreativas,	N	N	N	N	N	N	S	S	S	C	S	S	S	S	S	S

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		educativas y ecológicas																		
	A.2	Superficies dedicadas al ecoturísmo	N	N	N	N	N	N	S	S	S	C	S	S	S	S	S	S
	A.3	Espacios protegidos y declarados legalmente bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP)	N	N	N	N	N	N	N	S	S	C	S	S	S	S	S	S
	B	Superficies o destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, incluidos los incentivos forestales de INAB.	N	N	N	N	C	S	C	C	S	S	S	S	S	S	S	S
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	A	Servicios de estacionamiento	S	S	S	S	S	S	S	S	C	S	C	N	C	S	S	C

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

		de vehículos livianos:																											
	B	**Estacionamiento de vehículos pesados y de pasajeros:**	C	C	N	N	S	S	C		S		N	C		N	N	C		C	C	N
	C	**Actividades de parqueo, guarda y custodia de vehículos aéreos, como hangares.**	N	N	N	N	C	C	C		C		C	N		N	N	N		C	C	N
VIALIDAD	A	**Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte**	S	S	S	S	S	S	S		S		S	S		S	C	S		S	S	S

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

REGLAMENTO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA, SACATEPÉQUEZ

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPATAMENTO DE SACATEPEQUEZ

CONSIDERANDO:

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

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo planteado en el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial del municipio de Antigua Guatemala, es preciso aprobar el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que incorpore el modelo de desarrollo territorial, la visión de desarrollo, ejes estratégicos, objetivos y estrategias que accionan en los temas de protección del patrimonio cultural y natural del municipio, en el desarrollo sostenible del municipio, en la creación de nuevas infraestructuras y equipamientos urbanos, en la conformación de planes maestros e instrumentos de gestión que transformen la dinámica territorial, en medidas para combatir las presiones inmobiliarias y territoriales sobre la conservación del patrimonio histórico del municipio, el cambio climático y sus efectos, y en una gestión del ambiente y los recursos naturales, especialmente de las áreas priorizadas de recarga hídrica. Dichas normativas se realizan desde un enfoque de inclusión, participación ciudadana, sostenibilidad, seguridad y accesibilidad.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 142 y 147 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, es obligación de las municipalidades formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial con el fin de promover el desarrollo integral de su jurisdicción, y por consiguiente, les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato; así mismo el artículo 143 establece que en los planes de ordenamiento territorial se determinará el uso de suelo dentro de la circunscripción

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

territorial del municipio, de acuerdo con la vocación del mismo y las tendencias de crecimiento de los centros poblados y desarrollo urbanístico.

CONSIDERANDO:

Que la visión de desarrollo del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial del municipio de Antigua Guatemala establece que en el año 2032, la población de Antigua Guatemala tiene acceso pleno a servicios básicos eficientes, movilidad segura y accesible, condiciones económicas favorables para su desarrollo, crecimiento y resiliencia, con normas claras y transparentes de uso del suelo que garanticen la protección de la naturaleza y el patrimonio cultural, que lo hacen un lugar ideal para vivir, visitar, invertir y lo consolida como el motor de desarrollo de los municipios de Sacatepéquez.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos; 253, 254 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 52, 53, 67, 68, 72, 95, 99, 100, 101, 142, 143, 144, 146, 150, 151 y 155 del Código Municipal; Ley Protectora de la Ciudad de Antigua Guatemala, Decreto 60-69; Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto 26-97, 1, 4 y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 21, 22, 27, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86 del Congreso de la República; 6 de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala; 6, 12 y 13 de la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República de Guatemala, artículos 80, 84, 98 y 109 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala.

ACUERDA:

Aprobar, como instrumento de observancia general, el siguiente

REGLAMENTO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA, SACATEPÉQUEZ

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

TÍTULO I
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Aprobación. Se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala, y anexos.

Formarán parte del presente Reglamento los siguientes anexos:

1. Mapa de categorías del suelo del municipio
2. Mapa de subcategorías del suelo del municipio
3. Mapa de la clasificación del sistema vial del municipio
4. Mapa de ciclovías del municipio
5. Mapa de ejes centrales de vía del sistema vial del municipio
6. Tabla de Usos del Suelo y su localización

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. El presente reglamento es de observancia general y su aplicación es para toda la jurisdicción del Municipio de Antigua Guatemala del departamento de Sacatepéquez. Cualquier persona pública o privada, los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes inmuebles, que pretendan realizar desmembraciones, obras, cambios de uso de suelo o localización de uno o más establecimientos abiertos al público, o cualquier actividad conexa con las anteriores que implique una transformación del suelo municipal o de sus usos, deberá obtener las autorizaciones municipales correspondientes de conformidad con lo que establece el presente reglamento.

Artículo 3. Objeto. El objeto del presente reglamento consiste en establecer:

1. Los principios y objetivos que deberán guiar la actividad de los actores públicos y privados en relación con el ordenamiento territorial del municipio.
2. La categorización del suelo dentro de la jurisdicción del municipio.
3. Los criterios y estándares aplicables a la edificación nueva o la modificación de las edificaciones existentes y cualquier actividad que implique la transformación del suelo en el municipio, incorporando lo establecido para el área de protección delimitada por el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la ciudad de Antigua Guatemala.
4. La determinación de herramientas para la gestión del presente Reglamento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 4. Principios de Ordenamiento Territorial. Los principios rectores de ordenamiento territorial en el municipio son los siguientes:

1. Desarrollo sostenible del territorio y protección del patrimonio cultural y natural: la armonización de las dinámicas territoriales y el desarrollo económico con la preservación de los bienes y valores históricos y culturales existentes en el municipio que constituyen patrimonio cultural y natural.
2. Interés social: la prevalencia del interés social sobre el interés particular.
3. Coherencia: coherencia e integración del ordenamiento territorial del municipio con las dinámicas territoriales de los municipios vecinos para mejorar la competitividad a nivel regional.
4. Información y participación ciudadana: toda persona tendrá derecho a consultar y obtener la información urbanística y de ordenamiento territorial.
5. Conservación ambiental: entendida como la administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales, acorde con un modelo de ocupación concentrado y dirigido a controlar la expansión urbana.
6. Resiliencia y cambio climático: entendida como la capacidad del territorio municipal y de su población de minimizar pérdidas frente a desastres de origen natural o humano a través de la adecuada gestión del suelo y de generar los recursos necesarios para la recuperación.
7. La distribución equitativa de obligaciones y beneficios entre los actores que intervienen en la transformación del suelo y sus usos.
8. La protección del paisaje como parte integrante del patrimonio cultural.
9. La gestión del suelo rural como medio para integrar un sistema productivo eficiente y dinámico que favorezca el desarrollo económico.

Artículo 5. Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente reglamento se entenderá por:

1. **Acceso público**: condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea el propietario.
2. **Alineación municipal**: línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y/o entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión pública. La superficie delimitada por la alineación municipal debe destinarse para conformar el espacio vial del municipio.
3. **Área bruta:** área que corresponde a las medidas del predio de acuerdo con la información de su inscripción de dominio. En caso de tratarse de varios predios que conforman un polígono, es el área correspondiente a la sumatoria de las medidas de todos ellos de acuerdo con sus inscripciones de dominio.
4. **Área construida**: superficie impermeable de una edificación, esté techada o no.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

5. **Áreas de servicio**: superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamiento o infraestructura urbanos con acceso público.
6. **Área de predio**: superficie total de un inmueble.
7. **Área neta urbanizable:** área resultante de deducir del área bruta las superficies de suelo destinadas a lo siguiente: a) el cumplimiento de la cesión de áreas de espacio vial de acuerdo con la alineación municipal correspondiente a las vías públicas; b) Las áreas sobre las cuales exista una declaratoria como área protegida, área de conservación forestal, o sobre las cuales se fuese a constituir una reserva a favor del Municipio o que se registre a favor de entidades públicas o privadas para usos que tengan como objeto la conservación del medio ambiente, de especies de fauna y flora y/o del paisaje, siempre que la constitución de dicha reserva sea parte de un mismo proceso de autorización de licencia; c) las áreas sobre las que exista una declaratoria de riesgo o que sin contar con dicha declaratoria, deban reservarse por constituir zonas de riesgo de acuerdo con lo establecido en la ley y/o en el ordenamiento territorial del Municipio.
8. **Área útil de predio:** superficie de un predio que se obtiene a partir de deducir de su área bruta las áreas correspondientes al cumplimiento de cesiones urbanísticas.
9. **Beneficios**: las características intrínsecas de un bien inmueble, localizado en suelo urbano o rural, que se materializan en el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas o rurales definidas en el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial o por las herramientas de gestión del territorio que lo desarrollen. Estos beneficios pueden consistir en mayores aprovechamientos del suelo urbano, la sostenibilidad del suelo rural y/o la disposición de usos del suelo distintos al residencial.
10. **Cambio de uso del suelo**: acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades a las que está destinado un inmueble o parte de él o es el cambio del estado natural del terreno a cualquier actividad humana que incluya o no la construcción de edificaciones fijas de uso permanente.
11. **Densidad habitacional**: es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea.
12. **Densidad poblacional**: es la cantidad de personas por hectárea.
13. **Derecho de vía:** es el derecho que tiene la Municipalidad sobre la faja de terreno en que se construyen las vías de uso público, definido por alineaciones municipales a ambos lados de la faja, el cual es inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble.
14. **Edificación**: construcción física, temporal o permanente, erigida en el suelo o en el subsuelo con fines de ocupación o uso humano o que, sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble, del predio o de la finca independiente en la que esté ubicada. Se considerará como parte de la misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en, debajo o sobre ella.
15. **Equipamientos urbanos**: constituyen aquellas superficies o inmuebles en donde se desarrollan actividades de educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales,

de asistencia social, servicios públicos, de movilidad y de transporte, entre otros de similar naturaleza. La cantidad y distribución del equipamiento urbano en el territorio debe obedecer a criterios basados en las demandas poblacionales y la eficiente prestación de servicios públicos para generar condiciones de accesibilidad a dichos equipamientos que promuevan un desarrollo territorial incluyente y equilibrado.

16. **Espacio vial**: superficie del suelo destinada al uso público común para el libre tránsito de personas y bienes, sean estas superficies existentes o proyectadas conforme criterios urbanísticos técnicos y racionales.
17. **Espacio público**: área pública de acceso general y libre a todas las personas destinadas al esparcimiento y encuentro y/o la recreación activa o pasiva, sean estos espacios abiertos o cerrados.
18. **Establecimiento abierto al público**: es el espacio o superficie donde se desarrollan actividades, labores o acciones vinculadas a la atención al público para el intercambio o consumo de productos o servicios, independientemente de la existencia de cobros, controles u horarios para ingresar al mismo.
19. **Estructura**: construcción física sin fines de ocupación humana erigida o fijada en un inmueble o en una edificación, ya sea en forma temporal o permanente, y que forma parte de un inmueble.
20. **Etapas de transformación del suelo:** se refiriere a los procesos que puede tener un predio por medio de desmembración o subdivisión de una propiedad, ejecución de obra, cambio de uso parcial o total o cualquier otra actividad de desarrollo urbano y para lo cual necesita solicitar previamente las licencias definidas en el presente reglamento.
21. **Fachada**: cara o superficie externa de una edificación que es visible desde el espacio público o espacio vial y se encuentra dentro de la franja de fachada la cual se mide con respecto a un plano vertical imaginario a partir del nivel de acceso al predio.
22. **Índice de ocupación**: es la superficie de un predio que puede ser ocupada por una edificación en primer piso, o superficie que puede ser cubierta.
23. **Juegos infantiles:** los elementos que comprenden los juegos infantiles pueden ser los siguientes: columpios, resbaladeros o toboganes, hamacas o redes de trepa, puentes colgantes o pasarelas de equilibrio, péndulos o balancines (de resorte, de barra o en forma de animal), estructuras de cuerda, muros de escalada, postes de bombero o tubos de descenso, escaleras y rampas inclinadas, casitas de juego, circuitos sensoriales (con texturas, sonidos y colores), juegos de agua (fuentes interactivas, chorros y canales de agua), además que se podrán integrar juegos inclusivos adaptados para sillas de ruedas, y para niños con discapacidad visual o auditiva.
24. **Manzana:** grupo de uno o más predios espacialmente contiguos entre sí, rodeados de todos los lados por espacio vial.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

25. **Obligaciones urbanísticas**: las obligaciones urbanísticas, representadas por cesiones de suelo, habilitación de suelo de acceso público y la ejecución de obra pública que deban hacerse a favor de la Municipalidad para la configuración de vías de uso público y áreas de servicio.
26. **Obra**: cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que modifique las características funcionales, ambientales, estructurales de un predio, edificación o estructura.
27. **Ocupación humana:** utilización común, habitual o recurrente de superficies de predios, edificaciones o estructuras por parte de seres humanos, independientemente que estén cubiertos o que exista permeabilidad, excluyendo las superficies de circulación peatonal o vehicular, o instalaciones de una edificación sin ánimo de permanencia humana.
28. **Parámetros normativos**: aspectos técnicos establecidos para normar la desmembración, la densidad habitacional, los porcentajes de suelo permeables requeridos, el número máximo de niveles de la edificación, la realización de obras y el uso del suelo en inmuebles según su localización en las subcategorías del suelo definidos en el presente Reglamento.
29. **Plan Local de Ordenamiento Territorial:** es el instrumento de planificación y gestión que tiene por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y crecimiento urbano definidos en el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial en áreas determinas.
30. **Plan Parcial de Ordenamiento Territorial:** es el instrumento que tiene por objeto establecer los requisitos y condiciones para el desarrollo de predios que se localizan en suelo de expansión urbana y/o sin provisión de redes de infraestructura vial ni servicios básicos. A través de este plan se definen los componentes estructurantes del desarrollo y se designan las áreas de servicio, por medio de la aplicación de los parámetros técnicos de desarrollo establecidos en su normativa específica. Los planes parciales son elaborados por los propietarios del suelo y presentados a la Municipalidad para su aprobación.
31. **Proyecto:** propuesta presentada a la Municipalidad de Antigua Guatemala para obtener la respectiva licencia o autorización municipal para su ejecución o implementación.
32. **Proyectos en fases:** propuesta presentada a la Municipalidad de Antigua Guatemala como parte de una solicitud en la que se propone una o varias edificaciones que en su conjunto se ejecutan en uno o varios inmuebles, en distintas etapas, pudiendo emitirse licencias o autorizaciones para cada una de ellas.
33. **Retiro:** línea imaginaria paralela a las alineaciones municipales o, en su defecto, a los límites del predio, medida perpendicularmente desde los mismo, que establece el desplazamiento de una edificación hacia el interior del predio en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos.
34. **Sistema vial**: espacio público dedicado al desplazamiento de personas y vehículos y sobre el cual se estructuran las diferentes modalidades de transporte.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

35. **Sistema vial privado**: superficie en propiedad privada dedicada a la circulación de personas y bienes por medio de peajes. El sistema vial privado no forma parte del espacio vial.
36. **Sótano:** nivel o niveles de la edificación que quedan debajo de la línea natural del terreno con respecto al acceso y edificaciones colindantes.
37. **Suelo Urbanizable**: es el suelo que por su vocación y características puede, por medio de los procesos establecidos en el presente reglamento, permitir una desmembración, cambio de uso del suelo, o un desarrollo inmobiliario, sea para fines de urbanización o no.
38. **Trama permeable:** característica de la red vial que permite múltiples alternativas de movilización, a través de una o varias vías para desplazarse de distintas maneras de un punto a otro.
39. **Urbanizar o urbanización**: es el proceso de dotar de la infraestructura urbana necesaria a un territorio para que sean susceptibles para su desarrollo inmobiliario. Dentro de este concepto están comprendidos todo tipo de parcelamientos, lotificaciones, urbanizaciones, condominios, régimen de copropiedad, propiedad horizontal o cualquier otra forma de desarrollo urbano de similar característica, independientemente del régimen de propiedad de sus infraestructuras de servicios.
40. **Uso del suelo:** es el conjunto de actividades físicas u observables que se desarrollan, implementan o se planifican llevar a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble, superficie, edificación o estructura o en una parte estos, independientemente de que el uso del suelo implique ocupación humana.
41. **Uso del suelo mixto**: uso del suelo donde coexiste el uso del suelo residencial con uno o más usos no residenciales.
42. **Vías privadas de uso común:** calles interiores de un fraccionamiento o condominio de dominio privado que son para uso de los residentes del sector, bajo restricciones y limitantes o normativas que le son aplicables a quien las utilizare.
43. **Vías privadas de uso público:** calles en propiedad privada pero que por el uso consuetudinario por la población no se tienen restricciones o limitantes para utilizarlas más que las normativas de circulación aplicables a una calle de dominio público. Sobre este tipo de vías privadas pueden constituirse servidumbre de uso público que garanticen su accesibilidad pública.
44. **Vías públicas**: son las calles y carreteras de uso y dominio público.
45. **Vivienda asequible**: es la vivienda destinada a los estratos socioeconómicos medio y bajo, la cual puede o no estar subsidiada por el Estado, además podrá ser de tipología unifamiliar o multifamiliar.
46. **Vivienda unifamiliar**: es el espacio habitacional independiente no sujeto a un régimen de propiedad horizontal en donde se desarrollan predominantemente actividades residenciales y donde los usuarios constituyen un grupo familiar.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

47. **Vivienda multifamiliar**: es la agrupación de dos o más viviendas que albergan a un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. Comparten servicios y bienes. Este tipo de viviendas puede desarrollarse tanto vertical como horizontalmente. Puede o no estar en régimen de condominio.

CAPÍTULO II
AUTORIDADES TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6. Autoridades técnicas de Ordenamiento Territorial. Son autoridades técnicas del ordenamiento territorial las siguientes:

1. Gerencia de Planificación e Infraestructura
2. Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
3. Departamento de Planificación Urbana
4. Departamento de Catastro y Administración del IUSI
5. Departamento de Control Urbano
6. Sección de Sistemas de Información Geográfico
7. Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Artículo 7. Gerencia de Planificación e Infraestructura. Es el órgano de carácter sustantivo, que lidera los procesos y funciones relacionadas al ordenamiento territorial en cumplimiento a la misión municipal; liderando la correcta planificación, formulación, ejecución y supervisión de los proyectos de infraestructura y servicios públicos, cuya finalidad sea el desarrollo y ordenamiento territorial del municipio.

Artículo 8. Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Es la dependencia, perteneciente a la Gerencia de Planificación e Infraestructura, responsable de implementar el presente reglamento y sus normas complementarias, con visión prospectiva. Es la responsable de organizar, sistematizar, actualizar y administrar la información geográfica de ordenamiento territorial y de recursos naturales, además de realizar las funciones relacionadas con el trámite de licencias de desmembración, construcción, cambio de uso de suelo, urbanización, dictaminar sobre la autorización de establecimientos abiertos al público, verificar la legalidad de las construcciones que se realizan en el municipio, la información catastral de los bienes inmuebles públicos y privados del municipio, asesorar a usuarios y desarrolladores sobre los asuntos de su competencia, lo cual implementará a través de cada una de sus dependencias.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 9. Atribuciones de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Son atribuciones de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, las siguientes, las cuales deben cumplirse a través de los departamentos y secciones que conforman la misma:

a. Formular, implementar y dar seguimiento al Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, sus reglamentos y anexos.
b. Vigilar que el Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, sus reglamentos y anexos cumplan con las normas y requisitos técnicos legales establecidos, en concordancia con el sistema nacional de planificación y la legislación vigente en el país.
c. Revisar y proponer las actualizaciones a los reglamentos y normativa vigente aplicable al territorio del municipio.
d. Realizar las propuestas de proyectos urbanos que tengan relación con el desarrollo territorial y la movilidad.
e. Actualizar los sistemas de información geográfica que contengan información municipal, con el fin de fortalecer el catastro municipal, a través del departamento correspondiente.
f. Llevar la adecuada administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- a través del departamento correspondiente.
g. Gestionar el procedimiento para la emisión de licencias, para efectuar intervenciones en el territorio municipal, a través del departamento correspondiente.
h. Convocar y conformar la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
i. Participar en las mesas técnicas relacionadas con el ordenamiento territorial, movilidad y proyectos en general.
j. Solicitar y conocer las opiniones técnicas relativas al cumplimiento de las obligaciones de integración del espacio vial que deban ser emitidas por el Departamento de Control Urbano como parte de los procesos de solicitud de autorizaciones y/o licencias municipales.
k. Solicitar y conocer las opiniones técnicas relativas al cumplimiento de las obligaciones de integración del espacio vial que deban ser emitidas por el Departamento de Planificación Urbana como parte de los procesos de aprobación de, planes parciales y planes locales de ordenamiento territorial o planes de mejora vial.
l. Emitir el visto bueno y las recomendaciones que estime convenientes en relación con las opiniones técnicas relativas al cumplimiento de las obligaciones de integración del espacio vial que deban ser emitidas por el Departamento de Control Urbano.
m. Aprobar los diseños geométricos viales correspondientes a las vías de uso público proyectadas en el Mapa de clasificación del sistema vial del municipio.
n. Emitir opinión técnica en relación con el cumplimiento de los parámetros y criterios para la integración del espacio vial municipal establecidos en el Reglamento Del Sistema Vial del Municipio como parte de los procesos para la aprobación de autorizaciones y licencias

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

municipales, así como de los procesos para la aprobación de planes parciales y planes locales de ordenamiento territorial.

o. Formular y aprobar los planes de mejora vial de acuerdo con las necesidades del Municipio.
p. Diseñar los procedimientos administrativos necesarios para el adecuado cumplimiento de las disposiciones contenidas en los reglamentos de movilidad, sistema vial, y desarrollo y ordenamiento territorial.
q. Autorizar el uso temporal del espacio vial del Municipio de acuerdo con las condiciones y procedimientos que se establezca en la normativa correspondiente.
r. Proponer y asesorar técnicamente al Concejo Municipal en materia de movilidad, desarrollo y ordenamiento territorial.
s. Evaluar periódicamente los indicadores de gestión, respuesta y solución de las solicitudes relacionadas o referentes al ordenamiento territorial, para proponer mejoras a los mismos.
t. Proveer a la Gerencia de Planificación e Infraestructura información oportuna sobre el funcionamiento de los servicios que presta cada una de las dependencias.

Artículo 10. Departamento de Planificación Urbana. Es el departamento, perteneciente a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, responsable de establecer los lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano, rural y el ordenamiento territorial del municipio, implementando nuevas normativas e instrumentos técnicos, así como la actualización y fortalecimiento de los ya existentes.

Artículo 11. Atribuciones del departamento de Planificación Urbana. Son atribuciones del departamento de Planificación Urbana las siguientes:

a. Dar seguimiento a la implementación del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, sus reglamentos y anexos, en materia de planificación urbana.
b. Formular y actualizar ordenanzas y reglamentos municipales en materia de planificación urbana.
c. Promover la participación ciudadana en los distintos procesos de formulación, actualización e implementación del plan.
d. Desarrollar propuestas de diseño urbano y análisis territorial en concordancia con el plan.
e. Asesorar y acompañar en el diseño y desarrollo de proyectos de movilidad en el municipio.
f. Dar seguimiento, emitir opiniones técnicas y recomendaciones durante el desarrollo de proyectos urbanos relacionados con el plan.
g. Elaborar manuales y guías de aplicación de los reglamentos vigentes
h. Participar en las mesas técnicas de movilidad, infraestructura y proyectos en general.
i. Asesorar y orientar en materia de planificación urbana a inversionistas y desarrolladores, en el marco del Plan de Desarrollo Municipal y su reglamento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

j. Elaborar y coordinar la recopilación de información para generar informes técnicos en materia de planificación urbana.
k. Participar y completar los instrumentos que respalden la planificación estratégica y operativa del departamento.

Artículo 12. Departamento de Catastro y Administración del IUSI. Es el departamento, perteneciente a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, responsable de llevar a cabo el registro, control y actualización de los bienes inmuebles, construcción e infraestructura del municipio, a través del registro de los propietarios de los bienes inmuebles ya sean rústicos o urbanos, públicos o privados, con el fin de mantener el catastro municipal y establecer las políticas de recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en observación de la justicia y equidad tributaria, con el fin de mejorar la recaudación conforme a las condiciones y características que presentan cada uno de los bienes inmuebles.

Artículo 13. Atribuciones del departamento de Catastro y Administración del IUSI. Son atribuciones del departamento de Catastro y Administración del IUSI las siguientes:

a. Conformar técnicamente el registro catastral del municipio conforme a las disposiciones legales existentes.
b. Acompañar el proceso de definición de límites del municipio en coordinación con el Concejo Municipal y la Dirección Municipal de Planificación.
c. Aprobar con base en los parámetros técnicos las licencias de desmembración de inmuebles, sean rústicos o urbanos, atendiendo las leyes de la materia y su registro.
d. Atender las denuncias de vecinos respecto a problemas de linderos y de uso de predios, procurando la solución del conflicto en forma conciliatoria. De no ser posible la conciliación únicamente deberá orientar a las partes para que acudan a la vía judicial a solucionar el conflicto.
e. Llevar a cabo el inventario de los bienes inmuebles municipales y de los inmuebles propiedad del Estado dentro del Municipio, atendiendo a las leyes de la materia.
f. Establecer y ejecutar las políticas de recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en observancia de lo establecido en la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto 15-98 del Congreso de la República y sus reformas.
g. Implementar los procesos de descentralización del IUSI, en apego al uso de mecanismos y herramientas técnicas, legales y administrativas facilitadas por la Dirección de Catastro y Avaluó de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas.
h. Proveer a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, información vigente y actualizada sobre los bienes inmuebles del municipio, recaudación derivada del IUSI u otra según requerimiento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Practicar, revisar y autorizar los avalúos que se efectúen sobre los bienes inmuebles para determinar la base impositiva y el Impuesto Único Sobre Inmuebles.
j. Desarrollar estrategias e implementar mecanismos de recaudación y cobranza del IUSI, considerando estudios demográficos y características propias del municipio.
k. Extender los productos catastrales que los contribuyentes y demás instituciones públicas le soliciten y requieran, previo pago del arancel correspondiente.

Artículo 14. Departamento de Control Urbano. Es el departamento, perteneciente a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, encargado de gestionar el trámite de licencias de construcción, urbanización, cambio de uso de suelo, autorización de establecimientos abiertos al público, verificar la legalidad de las construcciones que se realizan en el municipio y asesorar a usuarios y desarrolladores sobre los asuntos de su competencia.

Artículo 15. Atribuciones del Departamento de Control Urbano. Son atribuciones del departamento de Control Urbano las siguientes:

a. Aplicar y verificar el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y aquellas que complementen el marco normativo del mismo.
b. Implementar estrategias para el control y regularización urbana dentro del municipio.
c. Gestionar y emitir opinión de expedientes de solicitudes de licencias de acuerdo a los procesos y requisitos establecidos en el presente reglamento.
d. Gestionar y emitir opinión de expedientes de solicitudes de establecimientos abiertos al público de acuerdo con los procesos y requisitos establecidos en el presente reglamento.
e. Solicitar opinión al Consejo Nacional de Protección de la Antigua Guatemala CNPAG cuando la solicitud de licencia en cuestión se vea afecta a las disposiciones del perímetro urbano de conservación.
f. Emitir licencias que hayan obtenido la resolución favorable de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y que hayan sido aprobadas por la Gerencia de Planificación e Infraestructura.
g. Emitir licencias de Establecimientos Abiertos al Público que hayan obtenido resolución favorable por parte de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
h. Emitir las opiniones técnicas necesarias relativas al cumplimiento de las obligaciones de integración del espacio vial correspondientes para la autorización de las licencias municipales de cambio de uso del suelo, desmembración y obra.
i. Emitir las opiniones técnicas necesarias previo a la aprobación de los diseños geométricos viales contenidos en los planes parciales y planes locales de ordenamiento territorial
j. Realizar los diseños geométricos viales a ser incluidos en los planes de mejora vial.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

k. Realizar las inspecciones de campo correspondientes para realizar el trazo de la alineación municipal de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial del Municipio de Antigua Guatemala.
l. Reportar de oficio al Juzgado de Asuntos Municipales el incumplimiento de las condiciones que fueran parte de una licencia, dictamen o autorización.
m. Recibir y verificar las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones para la emisión de las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
n. Supervisar las construcciones y obras según lo autorizado en las licencias de construcción, si la ejecución de las mismas no se encuentra de acuerdo con: a) lo autorizado con los planos, b) con las disposiciones contenidas en este Reglamento y c) las condiciones en que se hubiere concedido la licencia, se procederá de inmediato a elaborar el informe circunstanciado y lo remitirá al Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 16. Sección de Sistemas de Información Geográfica. Es la sección, perteneciente a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, encargada de elaborar, actualizar y mantener la administración de la información geográfica y mapas base del municipio, brindando los insumos necesarios que fortalezcan las atribuciones de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y des sus departamentos.

Artículo 17. Atribuciones de la Sección de Sistemas de Información Geográfica. Son atribuciones de la Sección de Sistemas de Información Geográfica:

a. Realizar mapeo de todos los objetos espaciales que contribuyan a la gestión, administración, actualización y visualización de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y sus departamentos.
b. Elaborar bases de datos alfanuméricos y geoespaciales que contribuyan a mejorar la gestión, administración, actualización y visualización de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y sus departamentos.
c. Administración de Geo portal de la municipalidad de Antigua Guatemala.
d. Elaborar mapas según solicitud de los departamentos de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y otras Direcciones de la municipalidad de Antigua Guatemala.
e. Realizar actualización de los mapas base.
f. Realizar levantamientos y visitas de campo de datos que solicite la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y sus departamentos.
g. Realización de levantamientos fotogramétricos 2D y 3D.
h. Elaboración de aplicaciones para levantamiento de datos en campo a todas las dependencias municipales, según requerimiento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Crear sistemas de monitoreo espacial y satelital que permitan conocer la dinámica de usos del suelo.
j. Análisis espaciales que sustente la aplicación del reglamento.

Artículo 18. Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Está integrado por las personas y representantes de las entidades mencionadas a continuación:

a. Dos miembros integrantes del Concejo Municipal de Antigua Guatemala, Síndicos y/o concejales, uno de ellos deberá ser el Coordinador de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.
b. El Gerente de Planificación e Infraestructura.
c. El director de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
d. El jefe del departamento de Control Urbano.
e. El jefe del departamento de Catastro y Administración de IUSI

Artículo 19. Atribuciones de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Son funciones principales de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial las siguientes.

a. Unificar criterios técnicos en la aplicación del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
b. Opinar técnicamente en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.
c. Emitir resolución favorable de los expedientes conocidos, para que el Gerente de Planificación e Infraestructura apruebe dichos expedientes y se proceda a la emisión de las licencias indicadas por la dependencia municipal correspondiente. Los expedientes de funcionamiento de establecimientos abiertos al público deben ser trasladados a Concejo Municipal para su aprobación.
d. Llevar un registro en medio físico y electrónico de todas las opiniones técnicas emitidas.

En los casos que se considere pertinente podrá generarse de manera temporal la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Ampliada, en la que se incluya a un representante de los actores involucrados por disposiciones excepcionales, quienes únicamente podrán participar por invitación.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Los miembros de la Unidad Técnica de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se reunirán por lo menos una vez a la semana y no devengarán dietas por su participación en dichas sesiones.

Artículo 20. Otras dependencias municipales. Sin perjuicio de las atribuciones establecidas para las dependencias municipales descritas anteriormente, se podrá contar con la colaboración de otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y que se encuentren dentro del ámbito de sus competencias.

TÍTULO II
NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 21. Categorización del suelo. El suelo del municipio se clasifica en las siguientes categorías:

a. **Suelo Urbano SU:** está constituido por las áreas del territorio con dotación de redes de infraestructuras vial y de servicios públicos (redes primarias de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado) con pendientes naturales del suelo de dieciséis por ciento (16 %) o menor. Estas áreas son susceptibles de ser transformadas mediante el redesarrollo de las mismas, para mejorar la dotación de vivienda, servicios públicos y equipamientos urbanos. Esta categoría se divide en ocho subcategorías:

   i. Suelo Urbano Patrimonial y Conservación Arqueológica SU-PAT
   ii. Suelo Urbano Colonial SU-COL
   iii. Suelo Urbano Centros Poblados SU-CEP
   iv. Suelo Urbano Residencial – Tipo A SU-R-A
   v. Suelo Urbano Residencial – Tipo B SU-R-B
   vi. Suelo Urbano Comercial SU-COM
   vii. Suelo Urbano Productivo SU-PRD
   viii. Suelo Urbano de Consolidación SU-CON

b. **Suelo de Expansión Urbana SEU:** Lo constituyen las áreas del territorio situadas fuera del suelo urbano que no poseen los servicios y redes de infraestructura pública de soporte para la habilitación del suelo con pendientes naturales del suelo de dieciséis por ciento (16 %) o menor.

La habilitación del suelo de expansión urbana como suelo urbano se condiciona al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el plan parcial respectivo, según los parámetros y procedimientos establecidos en la normativa específica.

c. Suelo Rural SR: Está categoría de suelo está constituida por áreas en donde se realizan actividades agropecuarias, con edificaciones habitables dispersas y dinámicas económicas basadas en la producción de materias primas de la agricultura, ganadería, silvicultura y otros. Esta se divide en dos subcategorías:

i. Suelo Rural Agrícola SR-A
ii. Suelo Rural Núcleo SR-NU

d. Suelo de Protección SP: Constituido por las áreas con pendiente natural del suelo igual o mayor al dieciséis por ciento (16 %), que, por sus características topográficas, geográficas, paisajísticas, ambientales u otras, poseen especial interés para su preservación, por lo cual en esta categoría no se permiten procesos de urbanización o construcción que tengan como objeto la consolidación de asentamientos humanos, Esta categoría se divide en tres subcategorías:

i. Suelo de Protección Forestal SP-FOR
ii. Suelo de Protección Cauces y Arroyos SP-CA
iii. Suelo de Protección Áreas Protegidas SP- AP

Si en el Suelo de Protección existieran edificaciones habitadas y/o habitables a partir de la vigencia del presente Reglamento constituirán áreas en las que se permitirá la modificación de lo existente siempre y cuando no impliquen la ampliación del área actualmente destinada a ese uso. Así mismo se permitirán las obras y medidas de mitigación ante los riegos de las amenazas presentes o para proteger y promover sus valores ambientales.

e. Áreas de Servicio AS: Son áreas destinadas a la prestación de servicios públicos o privados en apoyo a la estructura y las dinámicas del municipio atendiendo a su localización estratégica y potencial de servicio a la comunidad.

i. Zonas Verdes y Espacios Libres AS-ZV
ii. Equipamiento AS-EQ
iii. Infraestructuras AS-INF

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 22. Sistema Vial. El sistema vial del municipio está conformado por las vías establecidas en el Mapa de clasificación del sistema vial del municipio y normado por el Reglamento Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala.

CAPÍTULO II
USOS DEL SUELO

Artículo 23. Usos del suelo. Se entenderá como uso del suelo al conjunto de actividades físicas u observables que se desarrollan, implementan o se planifican llevar a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble, superficie, edificación o estructura o en una parte de estos, independientemente de que el uso del suelo implique ocupación humana.

Artículo 24. Tipos de usos de suelo. Para efectos de su identificación y según su función, el uso del suelo principal o predominante que determina el destino de uso de una superficie, estructura o edificación se describe de la siguiente forma:

a. **Residencial:** superficies dedicadas específicamente para el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar.
b. **Comercio:** Comercio de productos alimenticios y no alimenticios básicos, de servicios de higiene y arreglo personal, y de atención a animales; consumo de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
c. **Terciario o de servicios:** Superficies dedicadas a la prestación de servicios básicos o técnicos, actividades corporativas, administrativas asociadas a actividades de oficina, centros de llamadas o actividades de tercerización, logística y almacenamiento de paquetes, carga, mensajería y encomiendas. Así mismo se incluyen las superficies dedicadas a la morada transitoria de personas, con o sin áreas complementarias, y por fracción de tiempo. De igual forma se incluyen los servicios dedicados a la recreación, entretenimiento, pasatiempo, ocio estancial, realización de juegos pasivos o de apuestas autorizadas, espectáculos, certámenes, presentaciones en recintos cerrados.
d. **Logístico e Industrial:** Superficies dedicadas a la producción, bodegaje, almacenaje manufactura o transformación de productos, pudiendo ser productos alimenticios, o no alimenticios. Incluye los servicios de venta, ensamblaje, reparación, almacenamiento, de vehículos, electrodomésticos y maquinaria en general, así como de los productos de servicios para estos.
e. **Equipamientos:** Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, servicios de cuidado, salud y encamamiento, servicios religiosos, servicios culturales, servicios de transporte público y privado y servicios de encomiendas, y superficies dedicadas a la práctica de deportes en general.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

f. **Infraestructuras de Servicios:** Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación, transporte de energía eléctrica, agua, aguas negras o pluviales, servicios de comunicación, y desechos sólidos, instaladas por instituciones públicas.
g. **Agropecuario:** Superficies dedicadas a actividades de agricultura, pecuarias y de producción de ganado, aves, peces y mariscos, así como la producción o almacenaje de alimentos para el sustento de estos animales, elaboración de productos agropecuarios, actividades de plantación, renovación y tala de árboles maderables.
h. **Áreas de Protección:** Superficies dedicadas a al ecoturismo, recreativas, educativas y ecológicas de bajo impacto en el entorno, y espacios protegidos y declarados bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas.
i. **Estacionamiento de Vehículos:** Superficies o área de edificaciones en donde se estacionan, almacenan o depositan vehículos livianos, vehículos pesados, vehículos de transporte de pasajeros, y vehículos aéreos como actividad económica.
j. **Vialidad:** Superficies en que se desarrollan la comunicación y transporte, espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

CAPÍTULO III
PARÁMETROS NORMATIVOS

Artículo 25. Parámetros Normativos. Toda solicitud de desmembración, obra y/o cambio de uso del suelo deberá observar los elementos técnico-normativos aplicables según la categoría y subcategoría de suelo en la que se ubique el predio.

Artículo 26. Parámetros normativos de desmembración. Para la desmembración se establecerán los siguientes parámetros normativos:

1. **Frente mínimo de predio:** La longitud mínima del frente del predio aplica de forma independiente al régimen de propiedad de la vía que le de acceso, ya sea que se trate de vías públicas, vías privadas, servidumbres de paso u otras. Cuando el frente del predio colinde con más de una vía, la medida mínima aplica a las colindancias con cada una de ellas. En predios con frentes irregulares, el frente se medirá a lo largo de estos. En los predios con más de una categoría de suelo sujetos a la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, deberá aplicarse el parámetro normativo de mayor longitud
2. **Área mínima de predio:** Área mínima en metros cuadrados con que debe contar un predio según la categoría de suelo que le aplique, este aplica independientemente del régimen de propiedad que corresponda sobre el mismo.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Los parámetros normativos de desmembración no serán aplicables en los siguientes casos:

a. Fracciones destinadas a espacio vial o áreas de servicio.
b. Fracciones que se desmiembren y se unifiquen inmediatamente con otro predio, siempre que sean parte de una misma operación y solicitud.
c. Fracciones que se desmiembren y se destinen únicamente al uso de plazas de estacionamiento.

Artículo 27. Parámetros normativos de obra. Para ejecuciones de obra se establecen los siguientes parámetros normativos:

1. **Número de niveles:** es el número máximo de niveles que la estructura o edificación propuesta puede construir, utilizando la altura máxima permitida.
2. **Índice de ocupación:** Es la superficie de un predio que puede ser ocupada por una edificación en primer piso, o superficie que puede ser cubierta.
3. **Índice de permeabilidad:** Es el área dentro del predio que debe estar provista de suelo permeable con vegetación o pavimentos permeables que permitan la infiltración de las aguas de lluvia, sin sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, estructuras o pavimentaciones impermeables de ningún tipo. El índice de permeabilidad se puede combinar con el porcentaje de área verde, siempre y cuando no se impermeabilice más de una quinta parte para la colocación de mobiliario urbano.
4. **Altura máxima:** Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas. Así mismo se indica la altura máxima por nivel, ocupado o no. Estas dimensiones deberán aplicar lo establecido por las normativas municipales vigentes sobre tipologías arquitectónicas.
5. **Retiros a colindancias:** distancia mínima de separación que debe mantenerse entre los bloques de una edificación o estructura, con los linderos de los predios vecinos y el espacio vial. Esta distancia se medirá en metros lineales y en los casos que fueran aplicables, predominan las restricciones que impone el Código Civil.
6. Número de plazas de estacionamiento.

A los predios a los cuales les aplique la reserva forestal de las vías categorizadas como V5.2 Paseo Ambiental, no se les aplicará el índice de permeabilidad, siempre y cuando el área de reserva forestal sea mayor al porcentaje de área calculado por el índice de permeabilidad.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 28. Parámetros normativos de usos del suelo. Los usos del suelo se calcularán sumando la totalidad de las áreas destinadas a cada uso del suelo que exista en todos los pisos de la edificación o estructura, estén techadas o no.

La localización de usos del suelo y sus actividades dentro de las categorías de suelo quedan sujetos a los porcentajes definidos para cada categoría que define el presente Reglamento. Los usos del suelo permitidos, condicionados y no permitidos se establecen en el Anexo 06 en la tabla de usos de suelo y su localización.

1. Usos del suelo permitidos: son aquellas actividades que representan una relación directa con la vocación principal de la subcategoría del suelo en donde se desarrollará.
2. Usos del suelo no permitidos: son aquellas actividades que representan un potencial impacto negativo en su entorno y en contra de la vocación principal de la subcategoría del suelo en donde no puede ser desarrollado.
3. Usos del suelo condicionados: son aquellas actividades que por los flujos de personas y vehículos que provocan, o que por el tipo de producto o actividad su impacto al entorno inmediato requiere un mayor análisis técnico para su control y evaluación e impacto directo o indirecto previo a su autorización.

Los horarios de funcionamiento de cada Establecimiento Abierto al Público estarán sujetos a los Acuerdos Municipales vigentes respectivos.

Artículo 29. Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno. Se prohíbe realizar en inmuebles actividades que incidan negativamente sobre el entorno, entendiendo como tal a los inmuebles vecinos o al espacio vial. Dicha prohibición es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido o no una Licencia de Uso del Suelo o una Licencia de Establecimiento Abierto al Público.

La prohibición contemplada en este artículo comprende los siguientes aspectos:

i. La generación directa o indirecta de ruido, vibraciones o trepidaciones sustanciales, continuos o recurrentes, o que sobrepasen los niveles máximos establecidos en las leyes y reglamentos vigentes en el municipio.
ii. La promoción de productos, servicios, marcas o establecimientos a través de aparatos reproductores de la voz y el sonido cuando estos sean perceptibles sustancialmente desde el exterior del inmueble, en base a la normativa municipal de sonido.

iii. La generación directa o indirecta de polvo, humo, malos olores o corrientes de aire generadas de forma artificial o mecánica, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes.
iv. La descarga de fluidos, gases o materias de cualquier consistencia hacia el entorno o hacia el subsuelo, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes o se encuentren por encima de los niveles máximos permitidos por la ley.
v. El manejo o disposición de desechos sólidos o líquidos incumpliendo el reglamento municipal establecido para el efecto.
vi. La colocación, exhibición o venta de productos en el espacio vial.
vii. La colaboración directa o indirecta con la ubicación o la operación de ventas no autorizadas ocupando, de cualquier forma, el espacio vial.
viii. La fabricación, reparación, mantenimiento o limpieza de objetos, artículos, materiales, aparatos o vehículos en el espacio vial, o la instalación u operación de equipos y mecanismos continua o recurrentemente, para los indicados o similares propósitos.
ix. La tolerancia o colaboración dentro de los inmuebles o establecimientos abiertos al público, con actividades ilegales o que no cuenten con las autorizaciones requeridas por la ley.

Artículo 30. Medidas de mitigación para evitar conflictos viales. Los propietarios o responsables legales de un establecimiento abierto al público deberán desarrollar las medidas necesarias para evitar que éste afecte negativamente la movilidad u ocasione el congestionamiento de vehículos en el espacio vial derivado de:

i. La parada o estacionamiento indebido de vehículos, ya sea en doble fila, bloqueando accesos a inmuebles vecinos, o en lugares prohibidos.
ii. Operaciones de carga y descarga de cualquier material o producto que provoque problemas de circulación en lugares inadecuados o prohibidos, según el tiempo establecido en la normativa vigente.
iii. La espera de personas o vehículos en la vía pública para operaciones de des abordaje y abordaje de pasajeros en lugares inadecuados o prohibidos por tiempo excesivo.
iv. La generación directa o indirecta de filas peatonales o vehiculares sobre el espacio vial que causen ostensibles molestias a la libre circulación peatonal o vehicular.
v. La operación o utilización de máquinas, aparatos, artefactos, instrumentos, herramientas, utensilios, elementos constructivos, instalaciones u otros objetos.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

SECCIÓN I
SUELO URBANO

Artículo 31. Suelo Urbano Patrimonial y Conservación Arqueológica SU-PAT. Son las áreas ocupadas por edificios y espacios públicos o privados de alto valor patrimonial cultural, artístico, arquitectónico, histórico y/o cultural, que poseen un valor excepcional y deben ser conservados íntegramente, manteniendo sus características originales.

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido en el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 32. Suelo Urbano Residencial – Tipo A SU-R-A. Áreas de uso predominantemente residencial, en las que puede existir diversificación de actividades compartiendo el mismo predio o edificación con trama permeable que facilita el flujo de personas y vehículos, una mayor conexión entre diferentes zonas y la continuidad de los recorridos dentro del centro poblado.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: diez (10.0) metros.
ii. Área mínima de predio: trescientos (300.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número de niveles: hasta dos (2) niveles según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: ochenta y cinco por ciento (85.0 %) del total de la superficie del predio.
iii. Índice de permeabilidad: mínimo de siete punto cinco por ciento (7.5 %) de la superficie del predio.
iv. Altura máxima: seis punto ochenta (6.80) metros, con una altura máxima por nivel de dos punto ochenta (2.8) metros, según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Frontal: la edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación municipal.
2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.
3. Lateral: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados de construcción o fracción.
2. Para uso del suelo Comercio tipo D se aplicará uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. Usos del suelo permitidos: hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.

ii. Usos del suelo condicionados: hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías V4, V3, V2 y V1.
2. Equipamientos: porcentaje máximo de área de uso es cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación.
3. Supermercados y almacenes hasta un máximo de dos mil quinientos metros cuadrados (2,500.0m²) de área construida destinada a ventas.
4. Industria de bajo impacto y manufactura artesanal: sólo en las plantas bajas de la edificación.

iii. Usos del suelo mixto:

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: hasta cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.
2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: hasta cuarenta por ciento (40.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido en el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 33. Suelo Urbano Residencial – Tipo B SU-R-B. Áreas de uso predominantemente residencial, caracterizado por la presencia de urbanizaciones y condominios privados. Poseen un nivel bajo de mezcla de actividades no residenciales, y áreas de deporte o recreación. Abarca aquellas áreas conformadas por viviendas principalmente de tipo unifamiliar; y constituye, junto con el predio una sola unidad catastral, con acceso independiente por medio de la urbanización que se conecta con la vía pública.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: doce (12.0) metros.
ii. Área mínima de predio: cuatrocientos (400.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número máximo de niveles: hasta dos (2) niveles según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: ochenta por ciento (80.0 %) de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: mínimo ocho por ciento (8.0 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: seis punto ochenta (6.80) metros, con una altura máxima por nivel de dos punto ochenta (2.80) metros, según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

1. Frontal: la edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación municipal.
2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.
3. Lateral: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción
2. Para uso del suelo Comercio tipo D se aplicará uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el de cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.

ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta el veinticinco por ciento (25.0 %) del índice de ocupación.

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías V3, V2 y V1.

iii. **Usos del suelo mixto:**

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.
2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: treinta y cinco por ciento (35.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido en el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 34. Suelo Urbano Colonial SU-COL. Son áreas dentro del casco urbano colonial del municipio caracterizadas por la predominancia de usos comerciales y de prestación de servicios, en las cuales el uso residencial es menos relevante. Presenta bajas densidades poblacionales y altos niveles de ocupación del suelo con concentraciones de múltiples usos que abarcan el residencial, equipamientos, comercio vecinal, comercio urbano y de servicios, ocio y espectáculo, recreativos, institucionales, entre otros.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: diez metros (10.0 m).

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ii. Área mínima de predio: trescientos (300.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número máximo de niveles: un (1) niveles según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: ochenta y cinco por ciento (85.0 %) de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: siete punto cinco por ciento (7.5 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: cinco punto setenta metros (5.70 m), según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

1. Frontal: la edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación municipal.
2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.
3. Lateral: la edificación se situará obligatoriamente sobre el límite lateral del predio.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción.
2. Para uso del suelo Comercio tipo D se aplicará uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Centros Comerciales / Supermercados y Almacenes hasta un máximo de mil metros cuadrados (1,000.0 m²) de área construida destinada a ventas o locales.

iii. **Usos del suelo mixto:**

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: sesenta por ciento (60.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial
2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 35. Suelo Urbano Centros Poblados SU-CEP. Son las áreas circundantes a la iglesia y plaza de San Juan del Obispo, San Cristóbal el Alto, San Pedro Las Huertas, San Bartolomé Becerra, Santa Ana, San Cristóbal el Bajo y San Felipe de Jesús que presentan altos niveles de ocupación del suelo con concentraciones usos a escala barrial que abarcan el residencial, equipamientos, comercio y de servicios, entre otros.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: diez metros (10.0 m).
ii. Área mínima de predio: doscientos cincuenta (250.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número máximo de niveles: un (1) nivel según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: ochenta por ciento (80.0 %) de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: siete punto cinco por ciento (7.5 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: cinco punto setenta metros (5.70 m), con una altura máxima por nivel de dos punto ochenta (2.8) metros, según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

1. Frontal: la edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación municipal

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.
3. Lateral: la edificación se situará obligatoriamente sobre el límite lateral del predio.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción.
2. Para uso del suelo Comercio tipo D se aplicará uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías V4, V3, V2 y V1
2. Centros Comerciales / Supermercados y Almacenes hasta un máximo de un mil metros (1,000.0 m) de área construida destinada a ventas o locales.

iii. **Usos del suelo mixto:**

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: sesenta por ciento (60.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.
2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 36. Suelo Urbano Comercio SU-COM. Son las áreas, edificaciones y predios cuyas actividades están destinadas exclusivamente a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

i. Frente mínimo de predio: veinte metros (20.0 m).
ii. Área mínima de predio: un mil (1,000.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número máximo de niveles: dos (2) niveles según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: setenta por ciento (70.0 %) de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: quince por ciento (15.0 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: nueve punto cinco metros (9.5 m), con una altura máxima por nivel de dos punto ochenta (2.8) metros, según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

1. Frontal: cinco metros (5.0 m).
2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de tres (3) metros.
3. Lateral: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:**

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías V3, V2 y V1.
2. Logístico e industrial (D y E) podrán admitirse estos usos siempre que se apliquen las medidas de mitigación y se cumpla con los reglamentos que establezcan las entidades correspondientes.

iii. **Usos del suelo mixto:**

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: ochenta por ciento (80.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial, aplicando los parámetros normativos de subcategoría Residencial Tipo A.
2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: setenta por ciento (70.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial, aplicando los parámetros normativos de subcategoría Residencial Tipo A.

Toda edificación dentro del Perímetro Urbano Colonial deberá acatarse a lo contenido Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 37. Suelo Urbano Productivo SU-PRD. Comprende áreas, instalaciones, edificaciones y predios cuyas actividades están destinadas principalmente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos, así como áreas tecnológicas, logísticas, empresas de investigación, desarrollo e innovación (I+D+I) y servicios.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: veinte (20.0) metros.
ii. Área mínima de predio: dos mil (2,000.0) metros cuadrados.

b. Parámetros normativos de obra

i. Número máximo de niveles: dos (2) niveles según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: sesenta por ciento (60.0 %) de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: mínimo diez por ciento (10.0 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: doce punto cinco metros (12.5 m), según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

1. Frontal: diez metros (10.0 m).
2. Fondo: cinco metros (5.0 m).
3. Lateral: cinco metros (5.0 m).

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. Usos del suelo permitidos: hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías clasificadas como V3, V2 y V1

ii. Usos del suelo condicionados: hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Localizados únicamente en predios con frente a vías clasificadas como V3, V2 y V1
2. Logístico e industrial (F): podrán admitirse este uso siempre que cumplan con las medidas de seguridad que se establezcan por las entidades correspondientes.
3. Infraestructuras de servicio (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes de infraestructuras urbanas, así como la ubicación de elementos de estas infraestructuras, siempre que se cumplan con la normativa aplicable de seguridad.
4. Infraestructuras de servicios (E): solo se admitirán instalaciones que estén destinadas a la clasificación y transferencia de los residuos (nunca instalaciones para la deposición final o eliminación de los residuos).
5. Estacionamiento de vehículos (C): siempre que se cumplan con las determinaciones de navegación aérea.

iii. Usos del suelo mixto:

1. Residencial (A): se admitirán viviendas de tipo unifamiliar, destinada a personal operativo de las instalaciones productivas, con una superficie máxima construida de doscientos (200.0) metros cuadrados por cada vivienda, aplicando las condiciones especiales descritas para esta categoría de suelo.

Artículo 38. Suelo Urbano Consolidación SU – CON. Son áreas con pendientes naturales menores al dieciséis por ciento (16.0 %) que por sus características y ubicación permiten la densificación de la trama urbana actual, mejorando la permeabilidad y la cohesión del tejido urbano.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Las áreas de consolidación sujetas a planes parciales para su habilitación se localizan en el mapa de subcategorías del suelo del municipio, y será el departamento de Planificación Urbana quién acompañará el desarrollo de los planes parciales.

Los proyectos que se pretendan desarrollar en las áreas de consolidación habilitadas mediante planes parciales deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Planes Locales y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial y demás normativa aplicable.

SECCIÓN II
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 39. Suelo de Expansión Urbana SEU. Lo constituyen las áreas del territorio situadas fuera del suelo urbano que no poseen los servicios y redes de infraestructura pública de soporte para la habilitación del suelo, con pendientes naturales de dieciséis por ciento (16.0 %) o menor.

La habilitación e incorporación de estas áreas al suelo urbano se realizará por medio de la formulación de uno o más planes parciales de ordenamiento territorial según los parámetros normativos, requisitos y procedimientos establecido en el Reglamento de Planes Locales y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial y otra normativa específica que sea emitida para el efecto.

SECCIÓN III
SUELO RURAL

Artículo 40. Suelo Rural Agrícola SR-A. Comprende los suelos localizados generalmente en las faldas de las montañas y también en la falda del volcán de Agua, destinados a la producción agrícola, ganadera y agroforestal sin presencia de edificaciones o con presencia de edificaciones dispersas directamente asociadas a sus actividades productivas.

Parámetros Normativos

a. **Parámetros normativos de obra**

i. Las construcciones existentes que se ubiquen dentro de esta categoría podrán mantener su situación actual, se admite únicamente obras e intervenciones de mantenimiento. Para aumentar el área construida deberá solicitar cambio de uso del suelo.
ii. Se permiten las obras, edificaciones, instalaciones y facilidades destinadas a la gestión de los cultivos y productos forestales, agroforestales y perennes.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

b. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta veinte por ciento (20.0 %) del índice de ocupación, cuando la pendiente del terreno natural sea inferior al dieciséis por ciento (16 %).

1. Logístico e industrial (C.2): sólo se permitirán depósitos o construcciones de carácter liviano, complementarias a la actividad agropecuaria principal, y cuando la pendiente del terreno natural sea inferior al treinta por ciento (30.0 %).
2. Infraestructuras de servicios (A, B, C, D y E); se admiten los trazados de redes y elementos constructivos de las mismas. En cualquier caso, es necesario el estudio de evaluación de impacto ambiental y de riesgo.

Artículo 41. Suelo Rural Núcleo SR-NU. Es el suelo ocupado por centros de población no conurbados, ubicados en el medio rural, de baja y media densidad y dedicados principalmente a actividades económicas propias del sector primario, ligadas a las características físicas y los recursos naturales de su entorno próximo.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de desmembración

i. Frente mínimo de predio: ocho metros (8.0 m).
ii. Área mínima de predio: ciento veinte metros (120.0 m).

b. Parámetros de obra

i. Número máximo de niveles: dos (2) niveles, según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de ocupación: 70.0 % de la superficie total del predio.
iii. Índice de permeabilidad: no podrá ser menor al diez por ciento (10 %) de la superficie total del predio.
iv. Altura máxima: seis punto ochenta metros (6.80 m), según la Norma General de Construcción y de Tipologías Arquitectónicas.
v. Retiros a colindancias:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Frontal: la edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación municipal.
2. Fondo: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.
3. Lateral: cuando las edificaciones no se adosen al predio colindantes el retiro mínimo será de dos (2) metros.

vi. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción.
2. Para uso del suelo Comercio tipo D se aplicará uno (1) por cada sesenta (60.0) metros cuadrados de construcción o fracción.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Hospedaje (B): se admitirán hoteles según las características definidas por la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas, con una superficie máxima construida de un mil quinientos (1,500.0) metros cuadrados, siempre y cuando cumpla con todos los parámetros normativos.
2. Logístico e industrial (C, D y E): podrán admitirse estos usos siempre que se tomen las medidas de seguridad que se establezca por las autoridades en la materia.
3. Infraestructuras de servicios (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes y elementos constructivos de las mismas. En cualquier caso, es necesario el estudio de evaluación de impacto ambiental.
4. Agropecuario (C y D): se permitirán estas actividades siempre que se cumplan con la normativa aplicable del sector.
5. Estacionamiento de vehículos (B): como máximo se admitirán estacionamientos para veinte (20) vehículos.

iii. **Usos del suelo mixto: porcentaje máximo de área de uso no residencial es:**

1. Para los usos del suelo no residenciales permitidos: cincuenta por ciento (50.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. Para los usos del suelo no residenciales condicionados: cuarenta por ciento (40.0 %) del índice de ocupación, el porcentaje restante debe ser de usos del suelo residencial.

SECCIÓN IV
SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 42. Suelo de Protección Forestal SP-FOR. Son las áreas que responden a las necesidades de preservar valores paisajísticos, ambientales, naturales y/o forestales. Representa la zona natural que define el paisaje de las áreas urbanas y que se encuentran fuera del Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP). Se prohíbe la tala de árboles y bosques existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Decreto 101-96, Ley Forestal, por lo que en ellas no podrá autorizarse cambios en la categoría del suelo, ni cambios de uso del suelo con fines de urbanización.

Se permiten actividades y ejecución de infraestructura de bajo impacto destinadas a la recreación y educación ambiental, así como para el ecoturismo como alojamientos, restaurantes, senderos, centros de visitantes, puntos de vigilancia, rutas y reconocimiento de especies y observación de ecosistemas, programas de rescate de flora y fauna, centros interpretativos, museos, siempre que su diseño tenga como principio el respeto y protección del entorno y el paisaje.

Parámetros Normativos

a. **Parámetros normativos de obra**

i. Instalaciones permitidas: veredas peatonales, juegos infantiles, educación ambiental, casetas de refugio contra sol y/o lluvia, actividades de ecoturismo, senderismo interpretativo, entre otros vinculados al uso principal de conservación forestal. Se permiten todas aquellas actividades para la recuperación forestal y mitigación ante la posible pérdida de cobertura.

ii. Las instalaciones propuestas deberán promover el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios y priorizar la creación de infraestructura y soluciones basadas en la naturaleza.

b. **Parámetros normativos de uso del suelo**

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta treinta por ciento (30.0 %) del índice de ocupación.

1. Terciario o de servicios (A y C): construcciones de bajo impacto ambiental, con una altura máxima de seis punto cinco (6.5) metros y no superiores a doscientos cincuenta (250.0) metros cuadrados construidos.
2. Logístico e industrial (C.2): sólo se permitirán depósitos o construcciones complementarias a la actividad agropecuaria principal y de conservación.
3. Equipamiento (D y F): construcciones de bajo impacto ambiental, con una altura máxima de seis punto cinco (6.5) metros y no superiores a los quinientos (500.0) metros cuadrados construidos.
4. Infraestructuras de servicios (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes y elementos constructivos de las mismas. En cualquier caso, es necesario el estudio de evaluación de impacto ambiental y riesgo.

Artículo 43. Suelo de Protección Cauces y Arroyos SP-CA. Son las áreas reservadas como medida de protección de los cauces hidrográficos (ríos, arroyos y otros cuerpos de aguas menores) y bosques de galería que tendrán una extensión hasta de veinticinco (25.0) metros a ambos lados de los cauces.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de obra

i. Instalaciones permitidas: veredas peatonales, juegos infantiles, casetas de refugio contra sol y/o lluvia, actividades de ecoturismo, senderismo interpretativo, ciclovías recreativas, sitios de contemplación y paseo, educación ambiental, entre otros vinculados al uso principal de protección de cauces y arroyos, espacio público y zonas verdes. Los arroyos y cauces que se encuentren dentro de las áreas reguladas por el Decreto 4-89 Ley de Áreas Protegidas deberán sujetarse al mismo.

b. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados**

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

1. Infraestructuras de servicio (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes de infraestructuras urbanas, así como la ubicación de elementos de estas infraestructuras, siempre que en su diseño y construcción se cumpla con la normativa aplicable de seguridad. En cualquier caso, es necesario el estudio de evaluación de impacto ambiental y de riesgo.

Artículo 44. Suelo de Protección Áreas Protegidas SP-AP. Son las áreas protegidas por alguna normativa medioambiental y/o incluidas en el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP) por su valor biológico y natural, así como su importancia para la conservación de la biodiversidad, los valores culturales y el paisaje. El grado de intervención permitida en estas áreas va desde la absoluta protección hasta el manejo integral de las tierras de acuerdo con el decreto 4-89 del Congreso de la República, Ley de Áreas Protegidas y sus reglamentos, planes de manejo y categorías definidas.

Estas zonas estarán reguladas por el correspondiente plan de manejo o instrumento de gestión oportuno, a cargo del Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP) y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) como ente rector para el cumplimiento de la ley. En caso de no existir Plan de Manejo para una determinada Área Natural Protegida, subsidiariamente, se aplicarán las determinaciones de la presente normativa correspondientes a la subcategoría SP-FOR.

Esta subcategoría del suelo incluye la Zona de Veda Definitiva del Volcán de Agua. Esta se define desde el cráter del volcán hasta las pendientes de treinta por ciento (30.0 %) con un régimen de gestión especial dirigido a la efectividad de su manejo, control y administración con la finalidad de preservar y proteger los ecosistemas involucrados, las reservas hídricas, la belleza escénica, la diversidad biológica y la promoción de la actividad recreativa sostenible.

SECCIÓN V
ÁREAS DE SERVICIO

Artículo 45. Zonas Verdes y Espacios Libres AS-ZV. Son los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados exclusivamente al ocio, recreo, esparcimiento y encuentro de la población, y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Los zonas verdes y espacios libres mantendrán su carácter, prioritariamente con árboles y jardines, admitiendo instalaciones de juegos infantiles, culturales y deportivas de superficie no cubierta ni

cerrada. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas a equipamiento e instalaciones al servicio del espacio libre, en ningún caso estas actividades distorsionarán el destino del suelo.

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de obra

i. Índice de permeabilidad: mínimo un cuarenta por ciento (40.0 %) y máximo un setenta y cinco por ciento (75.0 %) de la superficie total del predio.
ii. Altura máxima: cuatro (4.0) metros.
iii. Retiros a colindancias:

1. Lateral: dos (2.0) metros para edificaciones que no se adosen al predio colindante.

iv. Número de plazas de estacionamiento:

1. Uno (1) por cada cien (100.0) metros cuadrados construidos o fracción.

b. Condiciones especiales de obra

i. Mobiliario urbano mínimo:

1. Asientos: uno por cada cincuenta metros cuadrados (50.0m²) del predio;
2. Basureros: uno por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250.0m²) del predio;
3. Juegos infantiles, dos (2) elementos por cada quinientos metros cuadrados (500.0m²) del predio (pudiendo ser: columpios, resbaladeros, hamacas, subibaja, redes para escalar, trampolines, entre otros);
4. Fuente de agua: una (1) por cada quinientos metros cuadrados (500.0m²) del predio.
5. Si por el tamaño del predio no pudiera ser posible cumplir con las condiciones descritas se debe de incluir al menos un elemento de cada mobiliario urbano.

ii. Instalaciones permitidas: veredas peatonales, juegos infantiles, canchas deportivas, casetas de refugio contra sol y/o lluvia, sitios de contemplación y paseo, teatro al aire libre y similares.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

iii. Las únicas edificaciones autorizables serán las destinadas a los equipamientos e instalaciones al servicio de la zona verde, admitiendo bajo este concepto los usos condicionados enumerados anteriormente.
iv. Sólo se permitirá el uso vial para el acceso rodado a la zona verde, para labores de mantenimiento.
v. No se permitirá la modificación del uso de suelo en los lotes designados bajo este reglamento, con la finalidad de preservar los parques y zonas verdes.

c. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice ocupación
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta cinco por ciento (5.0 %) del índice de ocupación

1. Equipamiento (E, F e G): la superficie máxima a construir destinada a este uso del suelo será equivalente a un quince por ciento (15.0 %) de la superficie total del predio con categoría AS-ZV. No se contabilizarán las áreas libres como canchas deportivas, gradas al aire libre y similares, dentro del quince por ciento (15.0 %).
2. Infraestructuras de servicio (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes de infraestructuras urbanas, así como la ubicación de elementos de estas infraestructuras, siempre que se cumplan con la normativa aplicable de seguridad.
3. Infraestructuras de servicio (E): solo se admitirán instalaciones de este tipo de uso del suelo que estén destinadas a la clasificación y transferencia de los residuos (no se permitirán infraestructuras que sean utilizadas para la deposición final o eliminación de los residuos), y que no ocupen más de un cinco por ciento (5.0 %) de la superficie total del predio.

Todos los predios que estén dentro del perímetro urbano colonial e islas de conservación deberán acatar lo dispuesto en el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de La Antigua Guatemala.

Artículo 46. Equipamiento AS-EQ. Comprende áreas, edificaciones y predios, municipales, o del Estado de Guatemala, así como privadas, cuyas actividades están destinadas exclusivamente a dotar a las personas de los espacios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar, recreación y deporte, en general para mejora la calidad de vida.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de obra

i. Índice de ocupación: según el tipo de equipamiento y normativas aplicables, y según la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas.
ii. Índice de permeabilidad: mínimo diez por ciento (10.0 %) de la superficie total del predio.

b. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta veinte por ciento (20.0 %) del índice de ocupación

1. Infraestructuras de servicios (A, B, C y D): se admiten los trazados de redes de infraestructuras urbanas, así como la ubicación de elementos de estas infraestructuras, siempre que el diseño cumpla con la normativa aplicable de seguridad.
2. Infraestructuras de servicios (E): solo se admitirán instalaciones de uso que estén destinadas a la clasificación y transferencia de los residuos (nunca instalaciones para la deposición final o eliminación de los residuos), que no ocupen más de un cinco por ciento (5.0 %) de la superficie total del predio.
3. Estacionamiento de vehículos (B): como máximo se admitirán estacionamientos para veinte (20) vehículos.

Artículo 47. Infraestructuras AS-INF. Son las áreas destinadas a la instalación o construcción de infraestructuras, que sirven de soporte para el desarrollo de las actividades y el funcionamiento de la ciudad. Entre estos se encuentran las infraestructuras para servicios de manejo de aguas (plantas de tratamiento de aguas residuales, depósitos de agua, etc.), energía (subestaciones eléctricas), telecomunicaciones (centrales de telecomunicaciones), residuos sólidos (centros de tratamiento, eliminación y aprovechamiento de residuos), transporte y tránsito de personas, vehículos, bienes y servicios (servidumbres de tránsito o derecho de vía).

Parámetros Normativos

a. Parámetros normativos de obra

Los parámetros normativos de obra se adecuarán a las características singulares del uso de las infraestructuras, así como a las características de su entorno, según lo indique el departamento de Control Urbano, y la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas del Municipio de Antigua Guatemala.

b. Parámetros normativos de uso del suelo

i. **Usos del suelo permitidos:** hasta el cien por ciento (100 %) del índice de ocupación.
ii. **Usos del suelo condicionados:** hasta veinticinco por ciento (25 %) del índice de ocupación.

1. Estacionamiento de vehículos C): siempre que se cumplan con las determinaciones de navegación aérea.

Artículo 48. Áreas o predios inscritos dentro de dos o más subcategorías del suelo distintos. El propietario podrá solicitar la rectificación de las subcategorías del suelo asignadas a un predio según el mapa de subcategorías del suelo del municipio.

Toda solicitud de rectificación deberá incluir el estudio de planimetría y altimetría de toda el área del predio avalado por un especialista colegiado activo, con el objeto de delimitar adecuadamente las superficies.

Toda rectificación deberá ser analizada por el departamento de Planificación Urbana quien emitirá una opinión técnica en donde quede establecida la subcategoría del suelo que le corresponda, debiendo posteriormente ser considerado por la Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial para su opinión favorable, previo a realizar los cambios en los mapas y anexos si fuera el caso. La Sección de Sistemas de Información Geográfica es la encargada de realizar los cambios en los mapas correspondientes a las categorías y subcategorías del suelo.

El departamento de Planificación Urbana es la dependencia responsable de llevar un registro de todos los tipos de cambios solicitados y aprobados, de las actualizaciones, así como de trasladarlos a las dependencias técnicas correspondientes.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 49. Cambios de una categoría del suelo a otra diferente. Cuando las condiciones de un área igual o mayor a una (1) hectárea de un sector territorial han cambiado por el mejoramiento de su infraestructura, servicios, equipamientos y las características y objetivos de la subcategoría asignada ya no le son aplicables, el departamento de Planificación Urbana someterá el cambio a consideración del Concejo Municipal, quién de encontrarlo viable y justificable, aprobará o improbará. Quedan excluidos de estos cambios las categorías:

a. Suelo de Protección

1. Forestal
2. Cauces y Arroyos
3. Áreas Protegidas

b. Suelo Urbano

1. Patrimonial y Conservación
2. Colonial
3. Centros Poblados

c. Áreas de Servicio

1. Zonas Verdes y Espacios Libres
2. Equipamiento
3. Infraestructuras

d. Suelo de Espacio Vial

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

CAPÍTULO IV
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 50. Obligaciones Urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas son los actos relativos a la integración del espacio vial, áreas verdes y área de servicio, a través de las cesiones de suelo respectivas que debe cumplir el interesado en la obtención de una licencia de desmembración, obra o cambio de uso del suelo en forma previa a la autorización de dicha licencia.

Las cesiones de suelo, salvo las definidas para espacio vial, que sean realizadas a favor de la Municipalidad pasarán a formar parte de las áreas de servicio público de acuerdo con las categorías establecidas en los artículos 45, 46 y 47 del presente reglamento.

Artículo 51. Áreas de cesión. Las áreas de cesión correspondientes al cumplimento de las obligaciones urbanísticas son las siguientes:

a. **Área de espacio vial:** el área dentro del predio correspondiente a la sección de diseño de la vía que colinda con los frentes del predio. Esta sección de diseño está designada por la clasificación del sistema vial del municipio y los esquemas gráficos de secciones de diseño de las vías, contenidos en el Anexo III del Reglamento del Movilidad del Municipio de Antigua Guatemala. Dicha área no está sujeta a transferencia, a compensación dineraria o a ningún otro tipo de mecanismo alterno de cumplimiento de obligaciones urbanísticas descrito en el artículo 54 de este reglamento.
b. **Área verde:** diez por ciento (10.0 %) del área neta urbanizable en suelo urbano, suelo rural o suelo de expansión urbana. Del área total definida como área verde el cincuenta por ciento (50.0 %) será cedida a la Municipalidad y se categorizará como área de servicio público y subcategoría Zonas Verdes y Espacios Libres ZV. El otro cincuenta por ciento (50.0 %) es privado.
c. **Área de equipamiento:** quince por ciento (15.0 %) del área neta urbanizable en suelo urbano o suelo de expansión urbana. El área total definida como área de equipamiento será cedida a la Municipalidad y se categorizará como área de servicio público.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas es aplicable a todas las solicitudes de licencias de cambio de uso de suelo, u obra, ubicadas en todas las subcategorías del suelo del municipio con excepción de las indicadas en el artículo 57 de este reglamento.

Los predios en los cuales sea inviable el cumplimiento de las obligaciones de área de equipamiento de conformidad con el análisis técnico y financiero respectivo, la Dirección de Ordenamiento y

Desarrollo Territorial podrá emitir opinión técnica favorable para la utilización de los mecanismos de cumplimiento de obligaciones urbanísticas definidos en el artículo 54 del presente reglamento.

Los proyectos desarrollados en suelo arrendado accederán al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a través de los siguientes mecanismos:

a. Transferencia de área de cesión, a través del procedimiento correspondiente definido en el artículo 54 de este reglamento
b. Construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio público, a través del procedimiento correspondiente definido en el artículo 54 de este reglamento.

Artículo 52. Características de las áreas de cesión. Las áreas de cesión por cumplimiento de obligaciones urbanísticas deberán de presentar las siguientes características:

1. Las áreas de cesión delimitadas como obligaciones urbanísticas deberán ubicarse tal y como lo establece el presente Reglamento.
2. Estar libre de gravámenes, sin restricciones ambientales de ninguna índole que hagan inviable su uso.
3. Estas áreas no podrán presentar amenazas de erosión, socavamiento o similares y deberán de presentar una pendiente menor o igual a cuarenta por ciento (≤ 40.0 %), cuando se localicen en Suelo de Protección.
4. El área de cesión para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se deberá de ubicar en un solo bloque, a excepción cuando dicha área sea igual o mayor a los mil metros cuadrados (≥ 1,000.0 m²), caso en el cual se podrá generar un bloque igual o mayor al cincuenta por ciento (50.0 %) del total del área de cesión y el resto de los bloques con áreas no menores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250.0 m²). Lo anterior podrá ser modificado dentro del procedimiento de formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, siempre que no contradiga los requerimientos establecidos por otros planes o reglamentos municipales. Esta característica no aplica para las áreas de espacio vial, que deberán cumplirse por medio del retiro por alineación municipal.
5. Toda área de cesión pública deberá ser accesible desde cualquier espacio público.

Las áreas de cesión que se destinen a espacio vial como parte del sistema vial público del municipio deberán presentar las siguientes características:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

a. Las vías públicas serán espacios de libre acceso por cualquier persona. En este sentido, no se permitirá la construcción de condominios cerrados con muros o cualquier otro elemento restrictivo.

Artículo 53. Destino de las áreas cedidas a favor del Municipio. Todas aquellas áreas cedidas a favor del Municipio para la integración de áreas de servicio estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

a. Las superficies que sean cedidas como áreas de servicio deben ser inscritas en el Registro General de la Propiedad.
b. En las áreas cedidas a la municipalidad sólo podrán llevarse a cabo las obras que correspondan al servicio para el que fueron designadas.

Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

a. **Integración por cesión obligatoria.** Procede en aquellos casos que, según lo dispuesto en el presente reglamento, sus normas complementarias, la normativa específica a los planes parciales de ordenamiento territorial corresponde la cesión obligatoria de áreas de servicio público a favor de la Municipalidad. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en los porcentajes definidos, las superficies delimitadas y designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno o más de los siguientes mecanismos:

i. **Por cesión voluntaria:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntariamente, de manera gratuita u onerosa, el área para servicios públicos municipales.
ii. **Por acuerdo voluntario entre las partes:** Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor del área para servicios municipales.

Artículo 54. Mecanismos alternos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Los mecanismos de cumplimiento de las áreas de cesión pueden ser los siguientes:

a. Cesión de suelo en el área del proyecto. Es cuando el interesado debe materializar las obligaciones urbanísticas dentro del área del proyecto, siempre y cuando cumpla con las características definidas en el artículo 52 del presente reglamento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

b. Transferencia de área de cesión. El interesado únicamente podrá transferir el porcentaje de área de cesión que supere el treinta por ciento (30.0 %) del área neta urbanizable del predio, cumpliendo las siguientes características.

i. El área por ceder deberá ser mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (> 250.0 m²).
ii. Se deberá aplicar el procedimiento establecido en el artículo 57 inciso b de este reglamento.
iii. La propuesta del interesado sobre el predio receptor de la transferencia del área de cesión deberá localizarse dentro de un área de influencia donde se ubica el proyecto, a partir de un análisis de prioridades realizado por el departamento de Planificación Urbana.

Los proyectos que se desarrollen a través de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial no pueden realizar transferencia de área de cesión.

c. Compensación dineraria. Es cuando el interesado puede cumplir las obligaciones urbanísticas de forma dineraria.

Valor de las áreas de cesión. Para cumplir con las áreas de cesión el interesado puede hacerlo mediante un mecanismo de compensación dineraria en dos casos:

i. En caso de que el total de las áreas de cesión sean menores a doscientos cincuenta (250.0) metros cuadrados;
ii. En caso de que el total de las áreas de cesión sea mayor a doscientos cincuenta (250.0) metros cuadrados y el interesado no pueda cumplir el total de las obligaciones urbanísticas dentro del proyecto, deberá enviar su propuesta al Concejo Municipal, quien aprobará si aplica el poder cumplir por medio de compensación dineraria el excedente de la cesión.

Para el efecto del presente Reglamento, el valor de las áreas de cesión corresponderá a la siguiente formula:

$$V_{AC} = (A_c \times V_s)$$

Donde:

$\mathbf{V_{AC}}$ = Valor de las áreas de cesión en quetzales (Q).

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

$\mathbf{A_C}$ = Área de cesión generadas por las obligaciones urbanísticas en metros cuadrados (m^2).

Vs = Valor de suelo en quetzales (Q) por metro cuadrado del predio donde se efectúa el proyecto. Para lo cual el interesado deberá de presentar un avalúo conforme a los parámetros de valores de Zona Homogéneas establecidos en el Mapa de Distribución de valores de Zonas Homogéneas físicas y económicas para el Municipio de Antigua Guatemala, vigentes al momento de practicarlo, del suelo donde se efectuará el proyecto, debiendo de ser elaborado por un valuador autorizado y avalado por el departamento de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles. Dicho avalúo debe ser de no más de seis (6) meses de vigencia.

El interesado deberá hacer efectivo el pago de forma dineraria o en especie a la Municipalidad de Antigua Guatemala por el valor de las obligaciones urbanísticas. El comprobante del pago se deberá adjuntar a los expedientes de solicitud de las licencias municipales. El pago en especie se podrá realizar siempre y cuando no exceda el veinticinco por ciento (25.0 %) del valor total de las áreas de cesión.

d. **Construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio público**. Es cuando el interesado puede cumplir con las obligaciones urbanísticas a través de la construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano en áreas de servicio público, a partir de la autorización por parte de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Los proyectos desarrollados a través de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial pueden aplicar a este mecanismo, y será la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial quien indicará los equipamientos urbanos para realizar la construcción, el mejoramiento o la ampliación, así como el procedimiento a seguir para que se realice este mecanismo de cumplimiento. La construcción, mejoramiento o ampliación, se realizará con base en el valor de las obligaciones urbanísticas, definido según procedimiento descrito en el inciso anterior.

Artículo 55. Usufructo de las áreas de cesión. La Municipalidad podrá dar en usufructo las áreas de servicio siempre que el usufructuario las habilite para la finalidad para la cual fueron concebidas y se tenga un beneficio de uso público.

Artículo 56. Excepción en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Los predios y proyectos que se describen a continuación estarán exentos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

a. Cumplir únicamente con espacio vial por alineación municipal:

i. Proyectos realizados en predios, en cualquier subcategoría del suelo, que estén inscritos en el Registro General de la Propiedad como propiedad del Estado
ii. Proyectos realizados en predios municipales ubicados en cualquier subcategoría del suelo.
iii. Proyectos o ampliación de vivienda unifamiliar ubicados en cualquier subcategoría del suelo
iv. Predios ubicados en subcategoría de suelo Urbano Colonial,
v. Predios ubicados en Suelo de Protección salvo que apliquen a licencia de cambio de usos del suelo y licencia de funcionamiento de Establecimiento Abiertos al Público
vi. Predios ubicados en subcategoría de suelo Rural Agrícola
vii. Proyectos de equipamiento público o privado cumplirán con la alineación municipal correspondiente.

b. Cumplir con las áreas verdes y espacio vial por alineación municipal:
i. Proyectos de desarrollo de vivienda asequible
c. Cumplir con el área de equipamiento y espacio vial por alineación municipal:

i. Predios ubicados en subcategoría de suelo Rural Núcleo

Artículo 57. Procedimientos para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. La autorización de los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se sujetará a los siguientes procedimientos:

a. Cesión en el área del proyecto:

i. Solicitud para dar cumplimiento al mecanismo de cesión del suelo en el área del proyecto con los siguientes contenidos:

1. Los parámetros normativos del proyecto
2. Las ubicaciones de las áreas a ceder, correspondientes a las obligaciones urbanísticas.
3. En los proyectos sujetos a un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, esto debe cumplirse dentro del procedimiento de su formulación

ii. El Departamento de Control Urbano recibirá los documentos y de cumplir con los contenidos evaluará la propuesta de distribución conforme a los establecido en el artículo

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

52 de este reglamento que define las características de las áreas de cesión, pudiendo solicitar al interesado correcciones o redistribuciones dentro del proyecto.

iii. Verificando los requisitos de la solicitud de cumplimiento de áreas cesión del suelo en el área del proyecto se traslada a las siguientes dependencias municipales:

1. Departamento de Catastro y Administración de IUSI para llevar a cabo la investigación registral de las áreas a ceder y verificar dichas áreas con las delimitaciones de los polígonos catastrales.
2. Dirección Municipal de Planificación, Sección de Topografía, para que se realice una levantado topográfico que verifique en campo las áreas de cesión.

iv. Con el informe del Departamento de Catastro y Administración del IUSI y el levantamiento efectuado por la Dirección Municipal de Planificación, se procederá a analizar la solicitud y emitir el dictamen favorable, para posteriormente trasladarlo a la Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial.

v. Con las verificaciones cumplidas y el informe correspondiente, la Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial procederá a revisar el expediente y emitir resolución por medio de la cual se acepte la cesión.

vi. Posteriormente se traslada el expediente al departamento de Asesoría Jurídica Municipal para realizar el trámite correspondiente de registro de las áreas de cesión a favor de la Municipalidad de Antigua Guatemala.

vii. Al finalizar el trámite registral de las áreas de cesión el departamento de Asesoría Jurídica trasladará una copia al departamento de Control Urbano para que se adjunte al expediente de la Licencia Municipal correspondiente.

viii. El departamento de Control Urbano notificará al departamento de Planificación Urbana y Sección de Sistemas de Información Geográfico para la actualización de las categorías y subcategorías del suelo y de los mapas correspondientes.

b. Transferencia de áreas de cesión:

i. Solicitud para dar cumplimiento al mecanismo de cesión del suelo en el área del proyecto con los siguientes contenidos:

1. Los parámetros normativos del proyecto
2. Los metros cuadrados de cesión correspondientes a las obligaciones urbanísticas a cumplir.
3. El valor de las obligaciones urbanísticas de acuerdo con lo que indica el artículo 54 inciso c) de este reglamento.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

4. Predio propuesto por el interesado para efectuar el traslado del área de cesión, el cual deberá cumplir con las siguientes disposiciones:
    a. Ser equivalente en valor al valor de las obligaciones urbanísticas, conforme al procedimiento de valuación establecido en el artículo 54 inciso c) de este Reglamento.
5. En los proyectos sujetos a un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, esto debe cumplirse dentro del procedimiento de su aprobación.

ii. El departamento de Control Urbano recibirá los documentos y de cumplir con los contenidos evaluará la propuesta de distribución conforme a los establecido en el artículo 52 de este reglamento que define las características de las áreas de cesión, pudiendo solicitar al interesado correcciones o redistribuciones dentro del proyecto, además:

1. Identificar sectores en donde el interesado pueda cumplir con la transferencia.

iii. El departamento de Control Urbano solicitará opinión técnica al departamento de Planificación Urbana para que se defina el uso del suelo y equipamiento a desarrollar conforme al Plan Maestro de Equipamientos vigente o en su defecto a un estudio de necesidades de equipamiento.

iv. Habiendo sido aceptada la propuesta del predio donde se transferirá el área de cesión, el interesado deberá cumplir con el procedimiento señalado en el artículo 54 inciso c) de este reglamento. Dicho avalúo se deberá de realizar únicamente sobre el valor del suelo, excluyendo el valor de estructuras que pueda haber en él, si fuera el caso. El avalúo presentado, previo a su aceptación, deberá ser avalado y autorizado por el departamento de Catastro y Administración de IUSI, dicho dictamen será parte del expediente.

v. En caso donde no se pueda llegar a tener una equivalencia al valor total de las obligaciones urbanísticas del proyecto, se podrá aceptar una propuesta hasta de veinte por ciento (20.0 %) menor al valor de las obligaciones urbanísticas, debiendo compensar el porcentaje restante a través del mecanismo de construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio.

vi. Al aprobarse la solicitud de cumplimiento de transferencia de áreas cesión del suelo en el área del proyecto se traslada a las siguientes dependencias municipales:

1. Departamento de Catastro y Administración de IUSI para verificar las áreas de cesión con las delimitaciones de los polígonos catastrales, en el predio propuesto.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

2. Dirección Municipal de Planificación, Sección de Topografía, para que se realice una levantado topográfico que verifique en campo las áreas de cesión.

vii. Con las verificaciones cumplidas y el informe correspondiente, la Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial procederá a revisar el expediente y emitir resolución por medio de la cual se acepte la cesión.

viii. Con las verificaciones cumplidas se traslada la solicitud al departamento de Asesoría Jurídica Municipal para realizar el trámite correspondiente de registro de las áreas de cesión a favor de la Municipalidad de Antigua Guatemala.

ix. Al finalizar el trámite registral de las áreas de cesión el departamento de Asesoría Jurídica trasladará una copia al departamento de Control Urbano para que se adjunte al expediente de la Licencia Municipal correspondiente.

x. El departamento de Control Urbano notificará al departamento de Planificación Urbana y Sección de Sistemas de Información Geográfico para la actualización de las categorías y subcategorías del suelo y de los mapas correspondientes.

c. Compensación dineraria:

i. Solicitud para dar cumplimiento al mecanismo de compensación dineraria con los siguientes contenidos técnicos:

ii. Los parámetros normativos del proyecto.

iii. El valor de las obligaciones urbanísticas acorde a lo definido en el artículo 54 inciso c del presente Reglamento.

iv. Habiendo cumplido con todos los requerimientos el departamento de Control Urbano, por medio de dictamen, presentará la solicitud ante el Concejo Municipal quien de encontrar la propuesta favorable emitirá resolución donde rectifique el monto correspondiente por cancelación dineraria del valor de las obligaciones urbanísticas de acuerdo a la solicitud presentada y si fuera el caso solicitar al interesado compense el valor de las obligaciones urbanísticas ejecutando una obra para habilitar áreas de servicio o ejecutar un proyecto de infraestructura pública dentro del municipio. La priorización de los proyectos de habilitación de áreas de servicio público o ejecución de proyectos de infraestructura pública deberá ser aprobada por la Dirección Municipal de Planificación.

v. El departamento de Control Urbano, con base en la Resolución del Concejo Municipal, solicitará al interesado la cancelación de las obligaciones urbanísticas de su proyecto de acuerdo con lo siguiente:

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

vi. El interesado deberá hacer efectivo el pago a la Municipalidad de Antigua Guatemala por el valor total de las obligaciones urbanísticas. El comprobante del pago se deberá adjuntar a los expedientes de solicitud de las licencias Municipales.

d. Construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio:

i. Solicitud para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas mediante el mecanismo de construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio público con los siguientes contenidos:

1. Los parámetros normativos del proyecto
2. El valor de las obligaciones urbanísticas acorde a lo definido en el artículo 54 inciso c del presente reglamento.
3. En los proyectos sujetos a un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, esto debe cumplirse dentro del procedimiento de su formulación

ii. El departamento de Control Urbano recibirá los documentos y de cumplir con los contenidos evaluará la propuesta para establecer las mejores opciones para la materialización de las obligaciones urbanísticas

iii. El interesado con base a las opciones propuestas por la Municipalidad deberá presentar al departamento de Control Urbano una propuesta del proyecto con presupuesto por renglones la cual será evaluada por la Dirección Municipal de Planificación, quien de encontrarla técnicamente correcta y equivalente al valor de las obligaciones urbanística emitirá opinión favorable

iv. El Concejo Municipal, de encontrar favorable los presentado por el departamento de Control Urbano, aprobará la solicitud y se le informará al interesado sobre la viabilidad de su propuesta de proyecto.

v. El interesado deberá de suscribir un Contrato de Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Ejecución de Obra, el cual deberá ser adjuntado a los expedientes de solicitud de las licencias municipales.

vi. El interesado que deba construir, mejorar o ampliar equipamiento urbano y obras en áreas de servicio deberá de cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Invertir como mínimo el valor determinado por la fórmula de Valor de las obligaciones urbanísticas descrita en el artículo 54 inciso c del presente reglamento.

2. En el caso que para la construcción y habilitación de un área cesión como área de servicio se requiera de una inversión menor a la calculada según la fórmula de Valor de las obligaciones urbanísticas descrita en el artículo 54 inciso c del presente reglamento, la Municipalidad podrá determinar el equipamiento urbano a donde dirigir los fondos remanentes siempre y cuando su destino sea para el mejoramiento o ampliación de áreas de servicio público en propiedad municipal.

3. En el caso que el proceso de habilitación de las áreas de servicio, construcción o ampliación del equipamiento definido requiera de una inversión mayor a la determinada según la fórmula en el artículo 54 inciso c del presente reglamento, este se deberá de formular en fases, de tal modo que otros proyectos a través de los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas puedan apoyar a su finalización.

vii. Todo proceso de cumplimiento de obligaciones urbanísticas por medio de habilitación de áreas de servicio, construcción o ampliación de equipamiento urbano, el interesado deberá de suscribir un contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de ejecución de obra con la Municipalidad de Antigua Guatemala y contar con Licencia de Ocupación cuando la obra se haya finalizado.

Artículo 58. Contenidos y formalidades del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de ejecución de obra. El Contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de ejecución de obra se formalizará en escritura pública, ante Notario, en la cual comparecerán el interesado y el Alcalde Municipal de Antigua Guatemala. Su contenido constará de lo siguiente:

i. El monto total que el interesado debe hacer efectiva la construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento y obra en área de servicio público, definido según los distintos mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
ii. La delimitación y ubicación de las áreas de servicio público, junto al equipamiento que el interesado debe construir, mejorar o ampliar, o la obra de infraestructura a realizar, acorde a lo definido por los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
iii. En caso de incumplimiento de las construcción, mejora o ampliación de la obra de infraestructura realizada, la Municipalidad de Antigua Guatemala procederá a efectuar la cancelación de la o las licencias otorgadas, ya sea de manera temporal o definitiva.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

TÍTULO III

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 59. Salvedad de las disposiciones contenidas en normativas anteriores. Se establece la salvedad de que en caso de impugnación, total o parcial, de la normativa contenida en el presente reglamento y que deje como inoperante su aplicación, se deberá de acudir a lo establecido en la disposiciones y reglamentos anteriores que regulen la misma materia.

Artículo 60. Revisión del presente Reglamento a partir de su vigencia. Las dependencias municipales que se les denomina Autoridades Técnicas de Ordenamiento Territorial por el presente reglamento presentarán una revisión de los procedimientos, requisitos y parámetros normativos establecidos en este reglamento en virtud de incorporar cambios necesarios derivados de la aplicación del mismo. Esta revisión se realizará transcurridos tres meses a partir de la vigencia del reglamento y se entregará al departamento de Planificación Urbana quien analizará e integrará los cambios adecuados para luego presentar al Concejo Municipal quien aprobará con al menos dos terceras partes de votos.

El reglamento deberá ser evaluado por lo menos cada tres años para incorporar cambios necesarios que permitan una mejor aplicación del mismo. La evaluación se realizará por las dependencias municipales denominadas Autoridades Técnicas de Ordenamiento Territorial y entregadas al departamento de Planificación Urbana para su análisis e integración según sea el caso. Estos cambios deberán ser presentados al Concejo Municipal quien aprobará con al menos dos terceras partes de votos.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

Artículo 61. Desmembraciones de área previas a la vigencia del Reglamento. Los predios que hayan sido desmembrados anterior a la vigencia del presente Reglamento y que no cumplan con las dimensiones mínimas requeridas según su categoría del suelo, serán analizados como casos no contemplados por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. En este caso el departamento de Control Urbano analizará la propuesta del interesado para definir los parámetros normativos de obra y usos del suelo que le aplicarán para poder desarrollar.

Artículo 62. Usos del suelo y obras en proceso de ejecución. Para los usos de suelo existentes se deberá tramitar la respectiva licencia conforme el presente reglamento.

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

Artículo 63. Regularización de proyectos ejecutados previo a la vigencia del Reglamento. Aquellas acciones de desmembración, obra o cambio de uso del suelo que se hayan efectuado previo a la vigencia del presente Reglamento, sin que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal, podrán regularizarse siempre que cumplan con todas las normativas que hayan estado vigentes al momento de su ejecución.

No obstante, en aquellos casos donde las restricciones impuestas por el presente Reglamento sean menos restrictivas que la normativa que le sería aplicable, el interesado podrá, voluntariamente, regularizar su situación con respecto al presente Reglamento, por el Concejo Municipal, lo cual deberá solicitar expresamente. En este supuesto, deberá cumplir con todos los requisitos que impone la ley y todas las normativas municipales vigentes al momento de su solicitud.

A efecto de lograr la regularización, deberá seguirse el procedimiento indicado, de no estar establecido el mismo, será la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial quien emita la resolución. En caso de duda sobre la aplicación de lo contenido en este artículo, en términos generales o para cualquier caso concreto, la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial podrá solicitar la opinión del Concejo Municipal previo a proceder.

Corresponde al interesado demostrar que la desmembración, la construcción o el cambio de uso del suelo se realizaron previo a la vigencia de este Reglamento. En caso de no demostrarlo, se presumirá que la desmembración, la construcción o el cambio de uso del suelo fue realizado

encontrándose el presenta reglamento vigente y por lo tanto deberá cumplir con los requerimientos establecidos.

Artículo 64. Establecimientos Abiertos al Público autorizados antes de la vigencia de este Reglamento. Los Establecimientos Abiertos al Público que no presenten cambios en la naturaleza del establecimiento, su ubicación, actividad económica registrada, nombre del establecimiento, o nombre del propietario o representante legal -cuando aplique-, podrán seguir funcionando, debiendo únicamente solicitar su registro de Establecimiento Abierto al Público en un período máximo de seis (6) meses a partir de la vigencia del presente Reglamento, previa notificación.

De cambiar cualquiera de los datos antes mencionados, el establecimiento se considerará como nuevo y por lo tanto deberá ingresar su solicitud y cumplir con la normativa establecida en el presente Reglamento.

Artículo 65. Proyectos en proceso de planificación y diseño previo a la entrada en vigencia del presente Reglamento. Las propuestas de proyecto que estén en proceso de planificación y diseño al momento de aprobación del presente Reglamento podrán aprobarse según la normativa anterior a la vigencia del presente Reglamento. Para poder gozar de este derecho, el interesado deberá presentar su propuesta de proyecto y la documentación respectiva ante la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la publicación del presente Reglamento, para que ésta verifique que la propuesta se encuentra efectivamente en proceso de diseño para el inmueble en cuestión. El departamento de Control Urbano certificará aquellas propuestas de proyecto que demuestren fehacientemente esa circunstancia.

El titular de una propuesta certificada tendrá seis (6) meses luego de la fecha de certificación para ingresar el expediente completo cumpliendo todos los requisitos municipales y las constancias de recepción de documentos requeridos por instancias externas. Vencido este plazo, toda propuesta de proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente.**Artículo 66. Casos no contemplados.** El Concejo Municipal es la autoridad superior, resolverá cualquier situación que se derive de la aplicación del presente Reglamento y podrá tomar cualquier decisión en relación con el Ordenamiento Territorial del Municipio.

Artículo 67. Derogatoria. Se derogan expresamente los siguientes reglamentos en su totalidad:

a. Reforma al Reglamento Municipal Denominado “Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala”;

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

b. Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público en la Zona de Restricción Máxima de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez;
c. Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala; y
d. Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de Antigua Guatemala.

Y se deroga cualquier otra norma, acuerdo municipal o disposición que contrarie lo establecido en el presente reglamento

Artículo 68. Actualización de normativas y reglamentos. A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento, se da un plazo no mayor a seis meses calendario para que las normativas, reglamentos, acuerdos y manuales municipales relacionados con el desarrollo y ordenamiento territorial sean actualizados, por las diferentes dependencias municipales a su cargo, para ser compatibles con el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. De tal manera se debe realizar la actualización de las atribuciones, funciones y facultades que este reglamento asigna a la Gerencia de Planificación e Infraestructura, a la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y a los departamentos de Planificación Urbana, Control Urbano, Catastro y Administración del Impuesto Único sobre el Inmueble, y la Sección de Sistemas de Información Geográfico, y otras que deben actualizadas por medio del procedimiento establecido.

Dichas actualizaciones se entregarán a la Gerencia Administrativa quien integrará los cambios para ser presentados al Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 69. Entrada en vigencia. El presente reglamento es de observancia general y empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

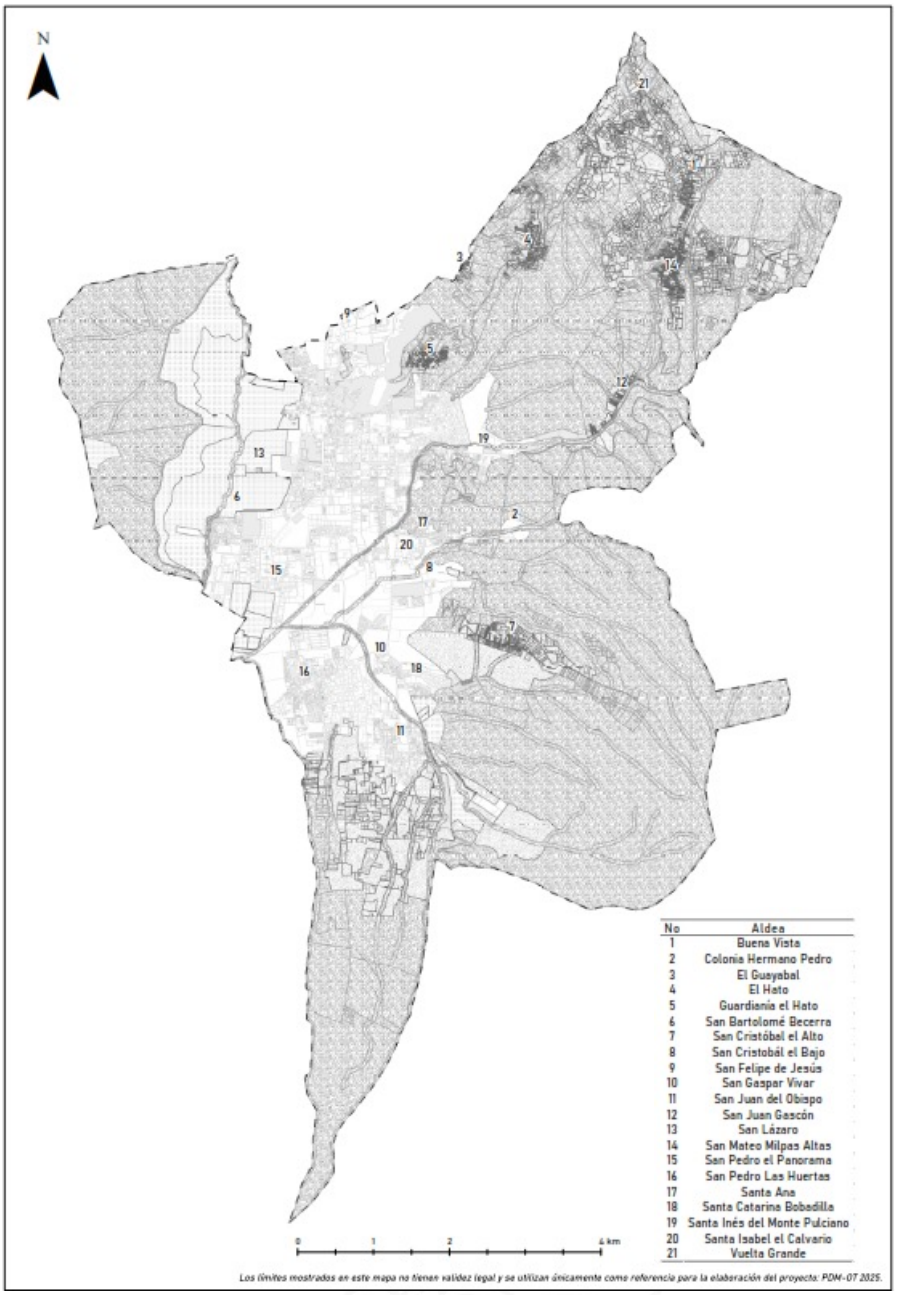
Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de La Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

---------- **Vo. Bo.** ----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

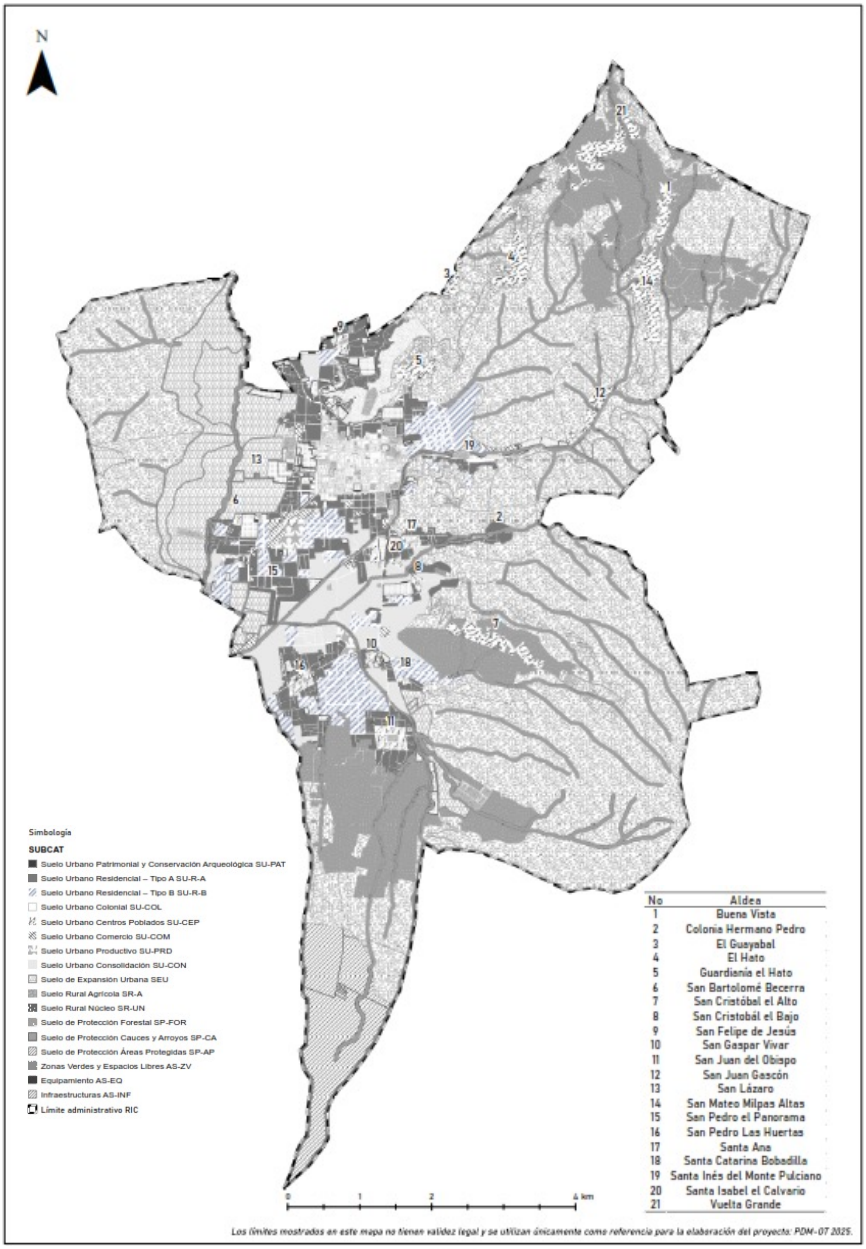
MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA



No	Aldea
1	Buena Vista
2	Colonia Hermano Pedro
3	El Guayabal
4	El Hato
5	Guardianía el Hato
6	San Bartolomé Becerra
7	San Cristóbal el Alto
8	San Cristobál el Bajo
9	San Felipe de Jesús
10	San Gaspar Vivar
11	San Juan del Obispo
12	San Juan Gascón
13	San Lázaro
14	San Mateo Milpas Altas
15	San Pedro el Panorama
16	San Pedro Las Huertas
17	Santa Ana
18	Santa Catarina Bobadilla
19	Santa Inés del Monte Pulciano
20	Santa Isabel el Calvario
21	Vuelta Grande

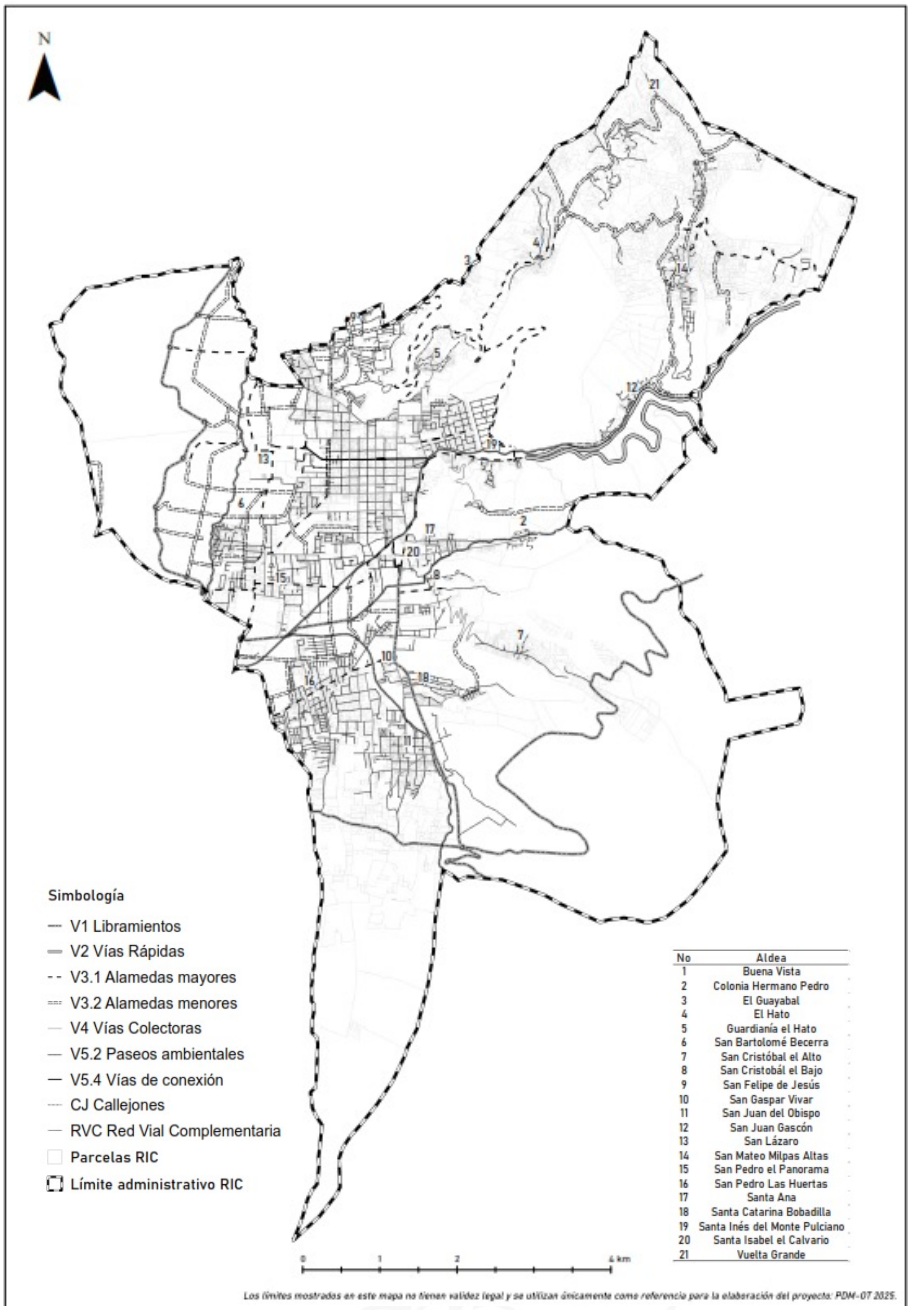
ANEXO 01. MAPA DE CATEGORÍAS DEL SUELO.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA



ANEXO 02. MAPA DE SUBCATEGORÍAS DEL SUELO.

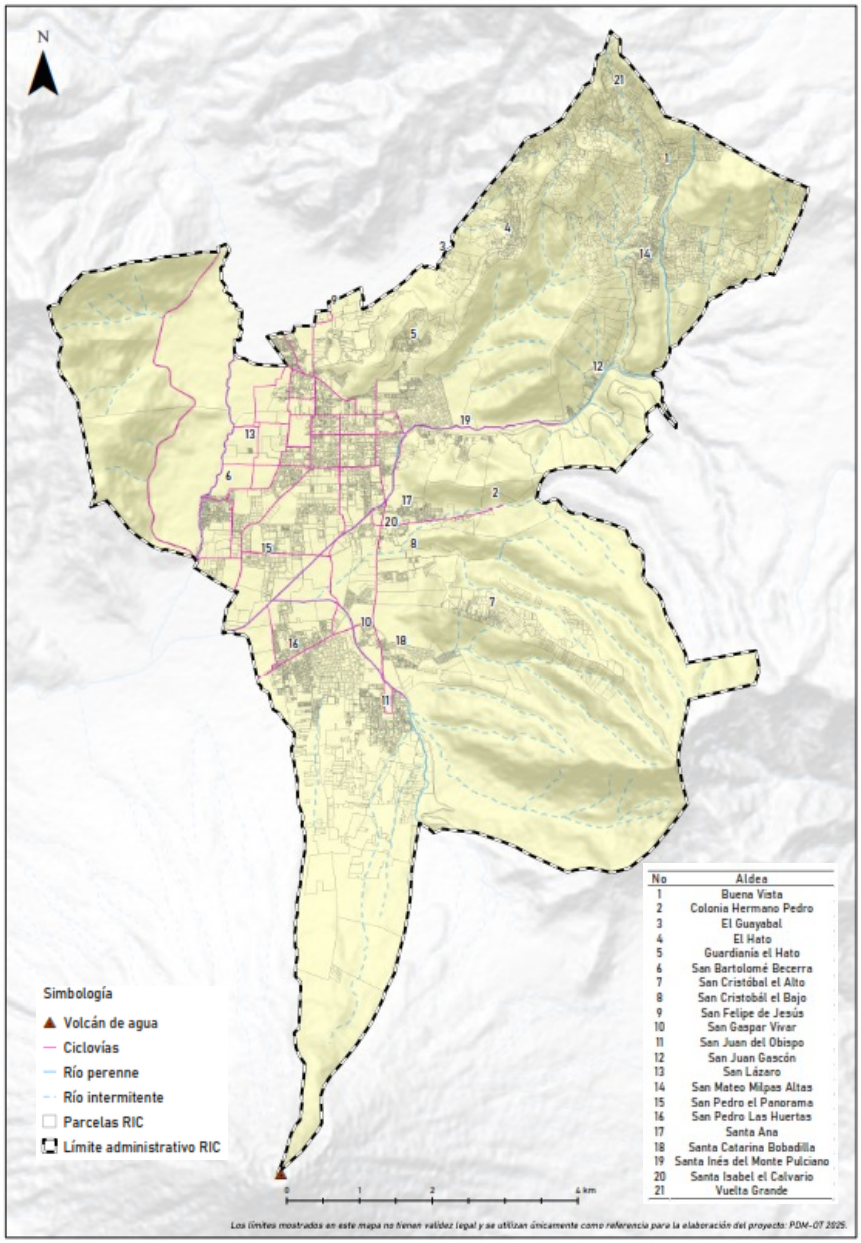
MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA



No	Aldea
1	Buena Vista
2	Colonia Hermano Pedro
3	El Guayabal
4	El Hato
5	Guardianía el Hato
6	San Bartolomé Becerra
7	San Cristóbal el Alto
8	San Cristobál el Bajo
9	San Felipe de Jesús
10	San Gaspar Vivar
11	San Juan del Obispo
12	San Juan Gascón
13	San Lázaro
14	San Mateo Milpas Altas
15	San Pedro el Panorama
16	San Pedro Las Huertas
17	Santa Ana
18	Santa Catarina Bobadilla
19	Santa Inés del Monte Pulciano
20	Santa Isabel el Calvario
21	Vuelta Grande

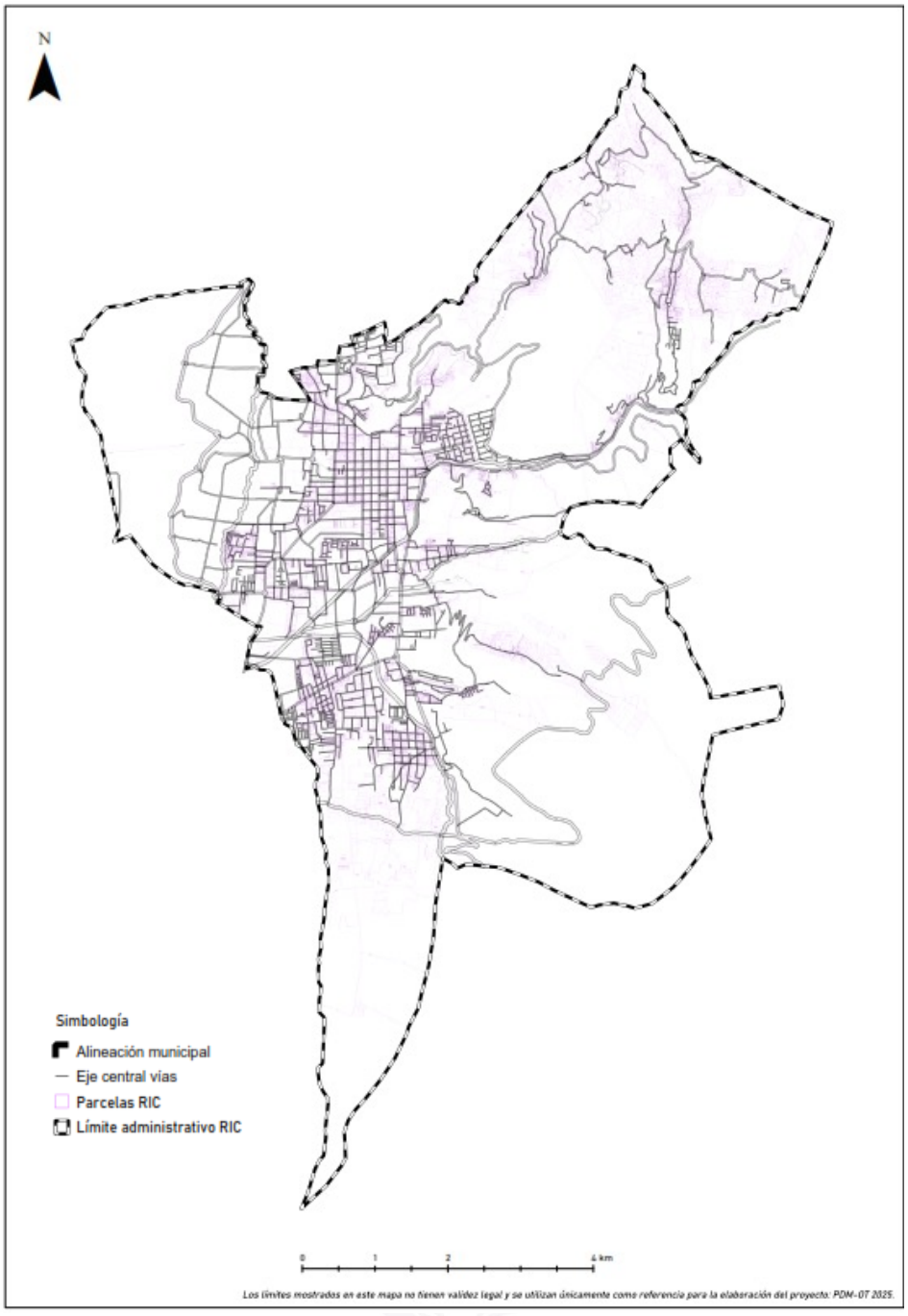
ANEXO 03.MAPA DEL SISTEMA VIAL DEL MUNICIPIO.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA



ANEXO 04. MAPA DE CICLOVÍAS.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA



ANEXO 05. MAPA DE EJES CENTRALES DE VÍA.

MUNICIPALIDAD
DE ANTIGUA GUATEMALA

ANEXO 06. TABLA DE USOS DEL SUELO Y SU LOCALIZACIÓN.

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3

Municipalidad
Antigua Guatemala

ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DE LOS MÓDULOS ESTRATÉGICOS Y OPERATIVOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDM-OT) 2024-2032

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que los municipios son instituciones autónomas a las que les corresponde, entre otras funciones, la atención de los servicios públicos, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, para lo cual emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que el Código Municipal otorga al Concejo Municipal la potestad de emitir los reglamentos de urbanismo y los planes de desarrollo integral del municipio, así como el ordenamiento territorial y control urbanístico, siendo estos instrumentos esenciales para garantizar un crecimiento ordenado y sostenible que responda a las necesidades actuales de la población.

CONSIDERANDO:

Que se ha procedido a la actualización del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT) de Antigua Guatemala 2024-2032, bajo la metodología de la Secretaría General de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN), con el objeto de alinear las estrategias de desarrollo con la realidad territorial actual, incorporando datos cartográficos y estadísticos actualizados.

CONSIDERANDO:

Que para la operatividad y seguimiento de dicho Plan, se han estructurado diversos módulos técnicos que comprenden: el diagnóstico y visión estratégica (Módulo 1), el instructivo de aplicación de indicadores de evaluación y seguimiento (Módulo 3) y la articulación de ejes, programas y proyectos con el Plan Estratégico Institucional (Módulo 4), habiéndose cumplido con los procesos de participación ciudadana y validación técnica correspondientes.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 253, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 9, 22, 33, 35, 67, 68, 142, 143 y 144 del Código Municipal,

ACUERDA:

I) Se aprueba el contenido integral del Módulo 1 del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, que incluye la sección estratégica para el desarrollo integral, el análisis de

Municipalidad
Antigua Guatemala

problemáticas y potencialidades, y el Modelo de Desarrollo Territorial Futuro (MDTF), el cual constituye la hoja de ruta para el desarrollo de corto, mediano y largo plazo del municipio. **II)** Se aprueba el Módulo 3 del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, que contiene el instructivo de aplicación de indicadores. Este módulo articula los indicadores de proceso del Plan Estratégico Institucional (PEI) con los de desarrollo municipal, estableciendo la base para el sistema municipal de gestión del conocimiento y la información. **III)** Se aprueba el Módulo 4 del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial, relativo a la articulación de ejes, estrategias, programas, proyectos y acciones. Este instrumento garantiza que las intervenciones municipales, desde el año 2024, respondan de forma coherente a los objetivos estratégicos institucionales y a la visión de desarrollo de Antigua Guatemala. **IV)** Este Acuerdo es de observancia general y empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

Dado en el Salón de Protocolos, Antiguo Palacio Arzobispal de la Ciudad de La Antigua Guatemala, el 1 de abril de 2026.

---------- **Vo. Bo.** ----------

Lic. Juan Manuel Rodríguez Vielman
Secretario Municipal

Juan Manuel Asturias Sueiras
Alcalde Municipal

Publicado en el Diario Oficial de Centro América
Jueves 05 de Noviembre de 2026
No.87 Tomo CCCXXX
Sección Legal

Página No. 3