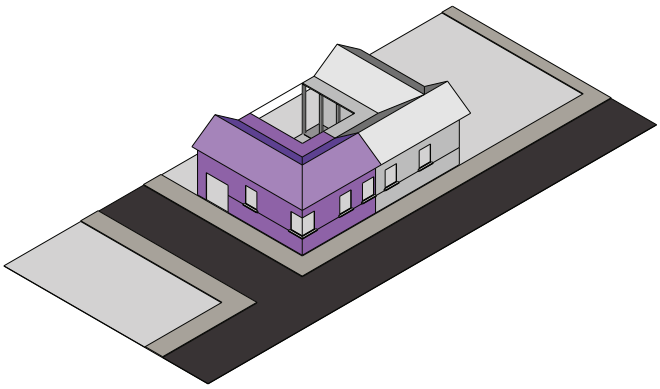




MANUAL DE APLICACIÓN

Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipio de Antigua Guatemala

Antigua Guatemala, 2024

Municipalidad
Antigua Guatemala

PDM-OT
PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Antigua Guatemala 2024

MANUAL DE APLICACIÓN

Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala

Manual de Aplicación del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Antigua Guatemala, Sacatepéquez, Guatemala, C.A. 2025

xxx p,; il; 21 cm (Serie PDM-OT)

1. Ordenamiento Territorial 2. Clasificación y Usos del Suelo 3. Parámetros Normativos Desmembración, Construcción, Usos del Suelo y Establecimientos Abiertos al Público 4. Reglamentos Municipales 5. Antigua Guatemala

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

4ta Calle Oriente, Palacio del Ayuntamiento Antigua Guatemala
PBX 7720-7770
https://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 †

ÍNDICE

ÍNDICE DE MAPAS 5

OBJETO 6

PRINCIPIOS 7

DIVISIÓN TERRITORIAL ADMINISTRATIVA 8

SUELO DEL MUNICIPIO 10

Categorias del suelo 10

Sistema vial 16

Jerarquía vial 18

- V1 Libramiento 18
- V2 Vías Rápidas 18
- V3 Vías Principales 19
- V4 Vía Colectora 20
- V5 Vías Especiales 20

Usos del suelo y establecimientos abiertos al público 23

¿Qué se me permite hacer en mi predio? 27

- Características del Predio 27
- Usos del Suelo 30

¿Cómo aplico el reglamento en mi predio? 32

- Obligaciones Urbanísticas 32
  - Áreas de cesión 32
  - Mecanismos de cumplimiento 36
  - Proyectos exentos de obligaciones urbanísticas 36

Beneficios urbanísticos 37

- Categorías del suelo 37
- Parámetros normativos de obra 37
- Parámetros normativos de usos del suelo 37

LICENCIAS MUNICIPALES Y PROCEDIMIENTOS **39**

CASOS DE APLICACIÓN **40**

1) COLONIAL 40

Parámetros de Desmembración 41
Parámetro de Obra 42
Áreas de Cesión 43
Parámetros de Usos del suelo 44
Resumen 45

2) RESIDENCIAL TIPO A 46

Parámetros de Desmembración 47
Parámetro de Obra 48
Áreas de Cesión 49
Parámetros de Usos del suelo 50
Resumen 51

3) CONSOLIDACIÓN 52

Parámetros deDesmembración 53
Parámetro de Obra 54
Áreas de Cesión 56
Parámetros de Usos del suelo 57
Resumen 59

4) EXPANSIÓN URBANA 63

Parámetros de Desmembración 64
Parámetro de Obra 65
Áreas de Cesión 67
Parámetros de Usos del suelo 68
Resumen 70

5) NÚCLEO RURAL 74

Parámetros de Desmembración 75
Parámetro de Obra 76
Áreas de Cesión 77
Parámetros de Usos del suelo 78
Resumen 79

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1. Mapa de límites municipales y mapa base. 9

MAPA 2. Mapa de suelo urbano 11

MAPA 3. Mapa de suelo rural 12

MAPA 4. Mapa de expansión urbana 13

MAPA 5. Mapa de suelo de protección 14

MAPA 6. Mapa de áreas de servicio público 15

MAPA 7. Mapa de infraestructura vial. 16

MAPA 8. Mapa de Movilidad Ciclovías 17

MAPA 9. Mapa de subcategorías del suelo 38

OBJETO

DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Guiar la actividad de los actores públicos y privados en relación con el ordenamiento territorial del municipio
- Categorizar el suelo en la delimitación territorial del municipio
- Definir la adecuada aplicación de criterios y estándares para una edificación nueva o la modificación de edificaciones existentes
- Definir los criterios y estándares de aplicación para las actividades de transformación del suelo
- Integrar lo establecido y reglamentado por el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la ciudad de Antigua Guatemala
- Determinar herramientas de gestión y regulación para el desarrollo y ordenamiento territorial del municipio

PRINCIPIOS

DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Desarrollo Sostenible del Territorio a través de la armonización de las dinámicas territoriales y económicas
- Protección del Patrimonio Cultural y Natural mediante la preservación de los bienes y valores históricos y culturales existentes
- Interés social sobre el interés particular
- Vinculación con leyes, reglamentos en la jerarquía normativa nacional
- Mejorar la competitividad a nivel regional con la integración de las dinámicas territoriales y de ordenamiento territorial con municipios vecinos
- Información al alcance del vecino y espacios de participación ciudadana con respecto al ordenamiento territorial
- Administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales
- Adecuada gestión del suelo para hacer frente al cambio climático y promover dinámicas entre la población para alcanzar la resiliencia en el territorio
- Distribución equitativa de cargas y beneficios urbanísticos en la transformación del suelo y sus usos
- Protección del paisaje como parte integrante del patrimonio cultural
- Gestión del suelo rural para favoreces el desarrollo económico y la seguridad alimentaria

DIVISIÓN TERRITORIAL ADMINISTRATIVA

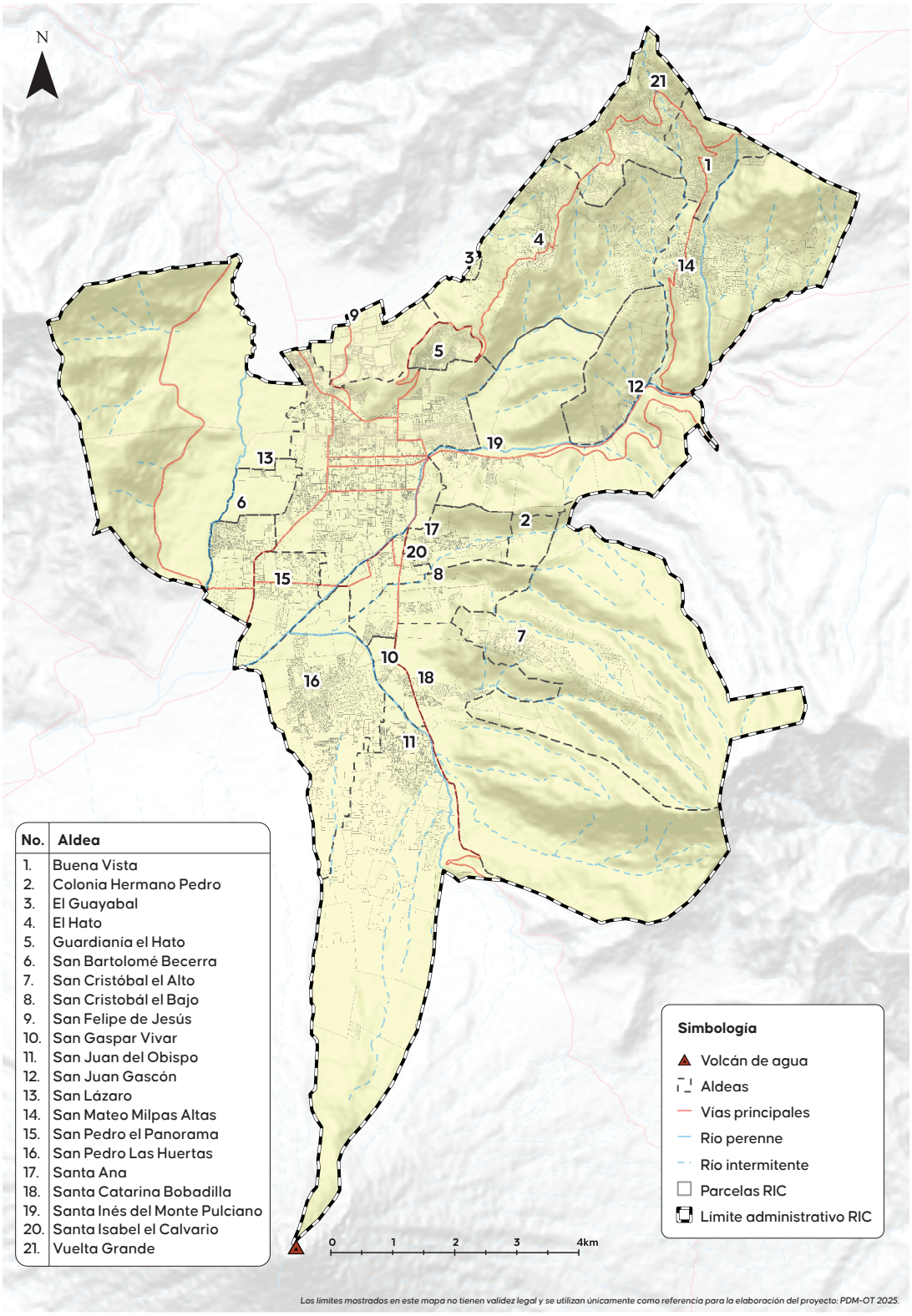
El municipio se divide en aldeas, muchas de ellas creadas desde el período colonial que incluso fueron categorizadas como municipios por algún tiempo, y luego incorporadas al municipio de Antigua Guatemala. Algunas de las aldeas están subdivididas en caseríos, zonas, cantones, colonias y/o condominios, pero para la aplicación del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se tomará como división administrativa a la aldea.

Para atender el ordenamiento territorial se tomará en cuenta la división por aldea pues reúnen características físicas, de infraestructura, dinámicas económicas y sociales, así como de identificación territorial por los vecinos. Esta división facilita la gestión del territorio para aplicar herramientas de planificación como los Planes Locales de Ordenamiento Territorial, y así lograr una participación ciudadana en la toma de decisiones.





MAPA 1. Mapa de límites municipales y mapa base.



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

Fuente: elaboración propia.

SUELO DEL MUNICIPIO

CATEGORIAS DEL SUELO

El suelo del municipio se clasifica según sus características físicas y capacidades de desarrollo actual y a futuro, para definir la consolidación y densificación de áreas que poseen servicios e infraestructura o la expansión en áreas que son aptas para el desarrollo por medio de usos del suelo residencial y no residencial incluyendo equipamientos, o delimitar las áreas que deben ser protegidas por sus elementos y recursos naturales.

El suelo **urbano** es aquel que ya posee servicios e infraestructura pública de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado haciendo posible los suelos con habitabilidad permanente de personas.

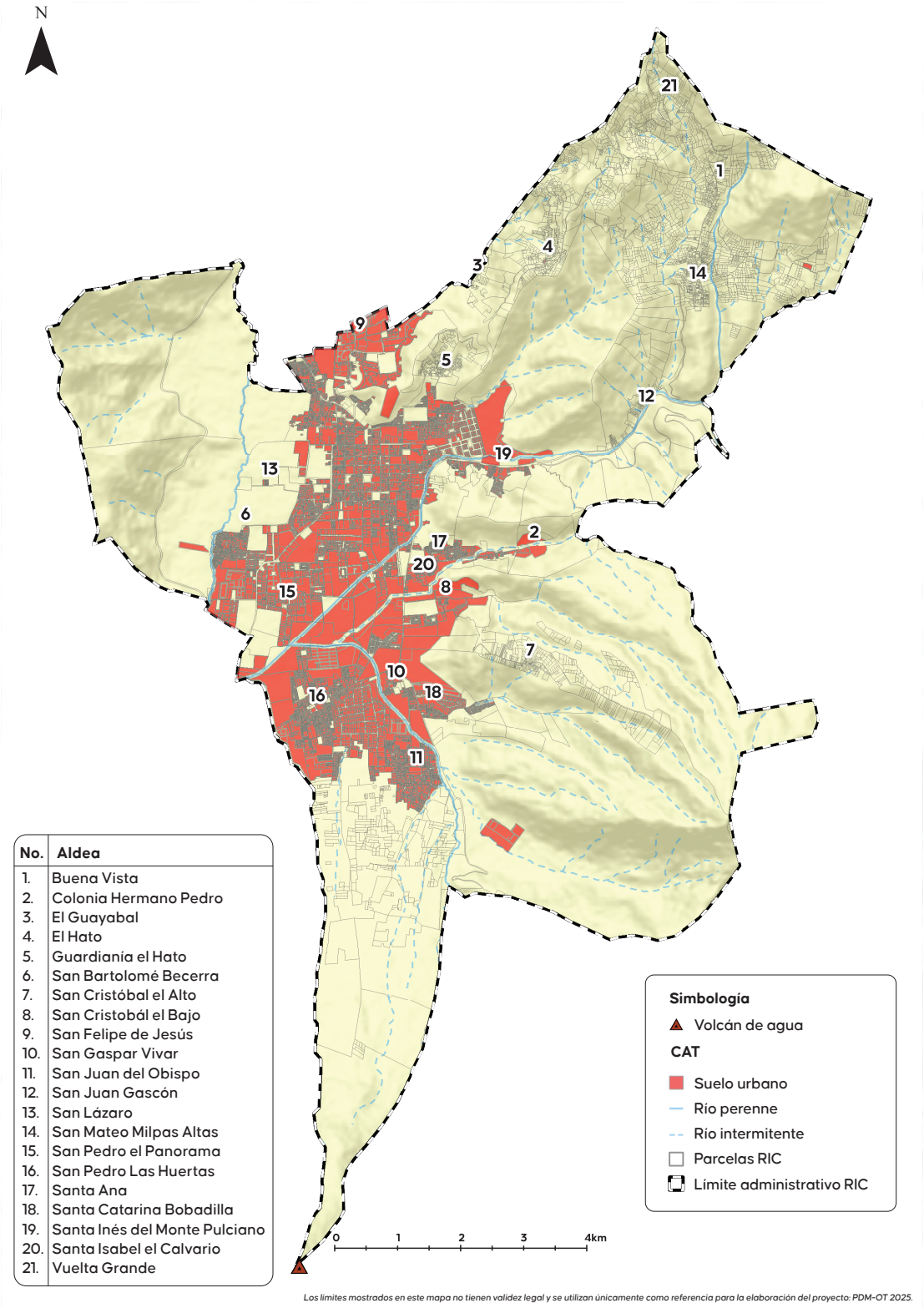
El **suelo rural** está conformado por áreas en donde se realizan actividades agropecuarias incluyendo los sectores habitables en donde las dinámicas económicas se basan en la agricultura.

El **suelo de expansión urbana** lo constituyen las áreas que no poseen los servicios e infraestructura pública de soporte para la habilitación del suelo pero que se consideran aptas para el crecimiento urbano.

El **suelo de protección** es aquel que, por sus características topográficas, geográficas, paisajísticas, ambientales u otras, poseen especial interés para su preservación.



MAPA 2. Mapa de suelo urbano

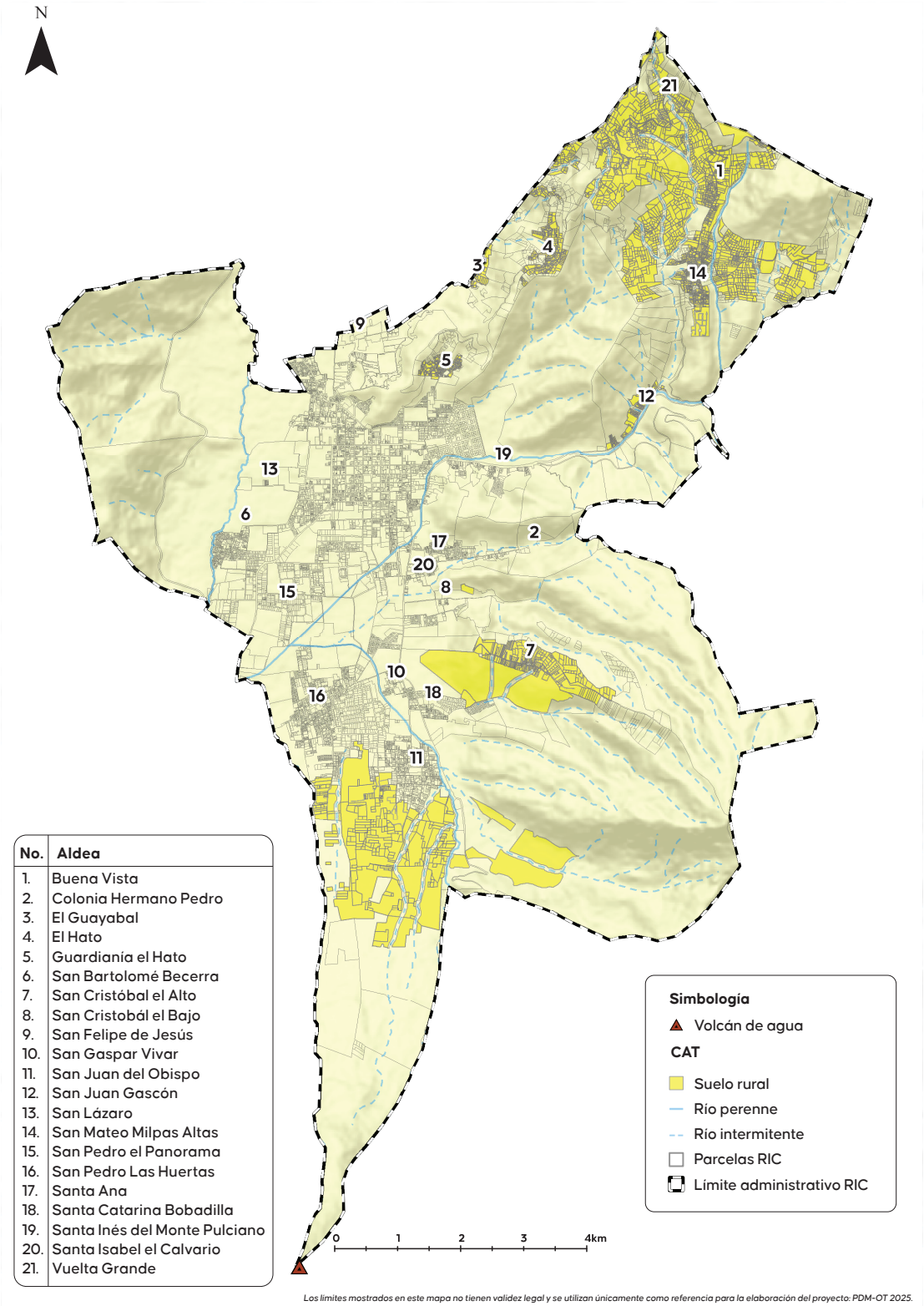


No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardianía el Hato
6.	San Bartolomé Becerra
7.	San Cristóbal el Alto
8.	San Cristobál el Bajo
9.	San Felipe de Jesús
10.	San Gaspar Vivar
11.	San Juan del Obispo
12.	San Juan Gascón
13.	San Lázaro
14.	San Mateo Milpas Altas
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

Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

Fuente: elaboración propia.

MAPA 3. Mapa de suelo rural

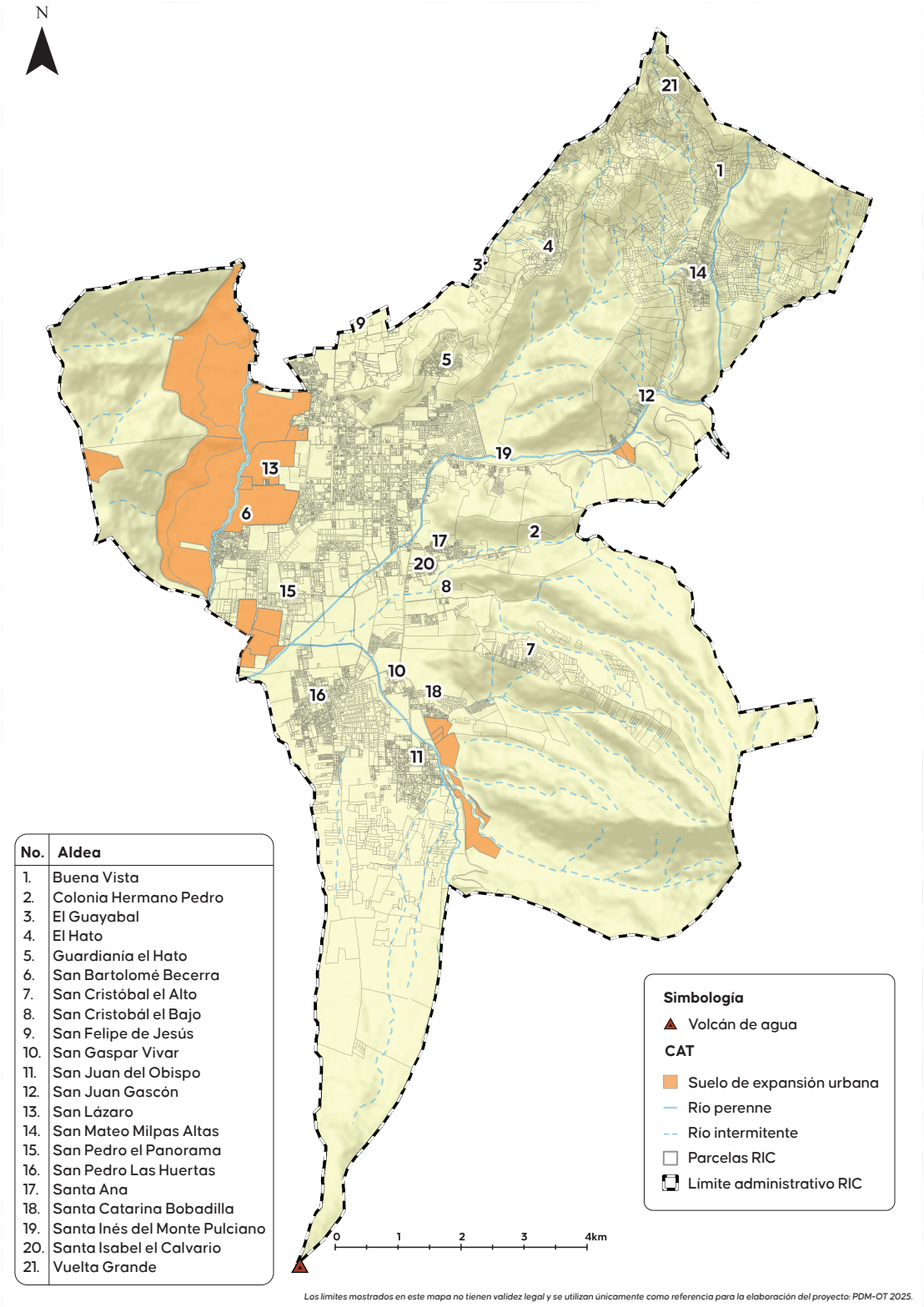


No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardianía el Hato
6.	San Bartolomé Becerra
7.	San Cristóbal el Alto
8.	San Cristobál el Bajo
9.	San Felipe de Jesús
10.	San Gaspar Vivar
11.	San Juan del Obispo
12.	San Juan Gascón
13.	San Lázaro
14.	San Mateo Milpas Altas
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

Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

Fuente: elaboración propia.

MAPA 4. Mapa de expansión urbana

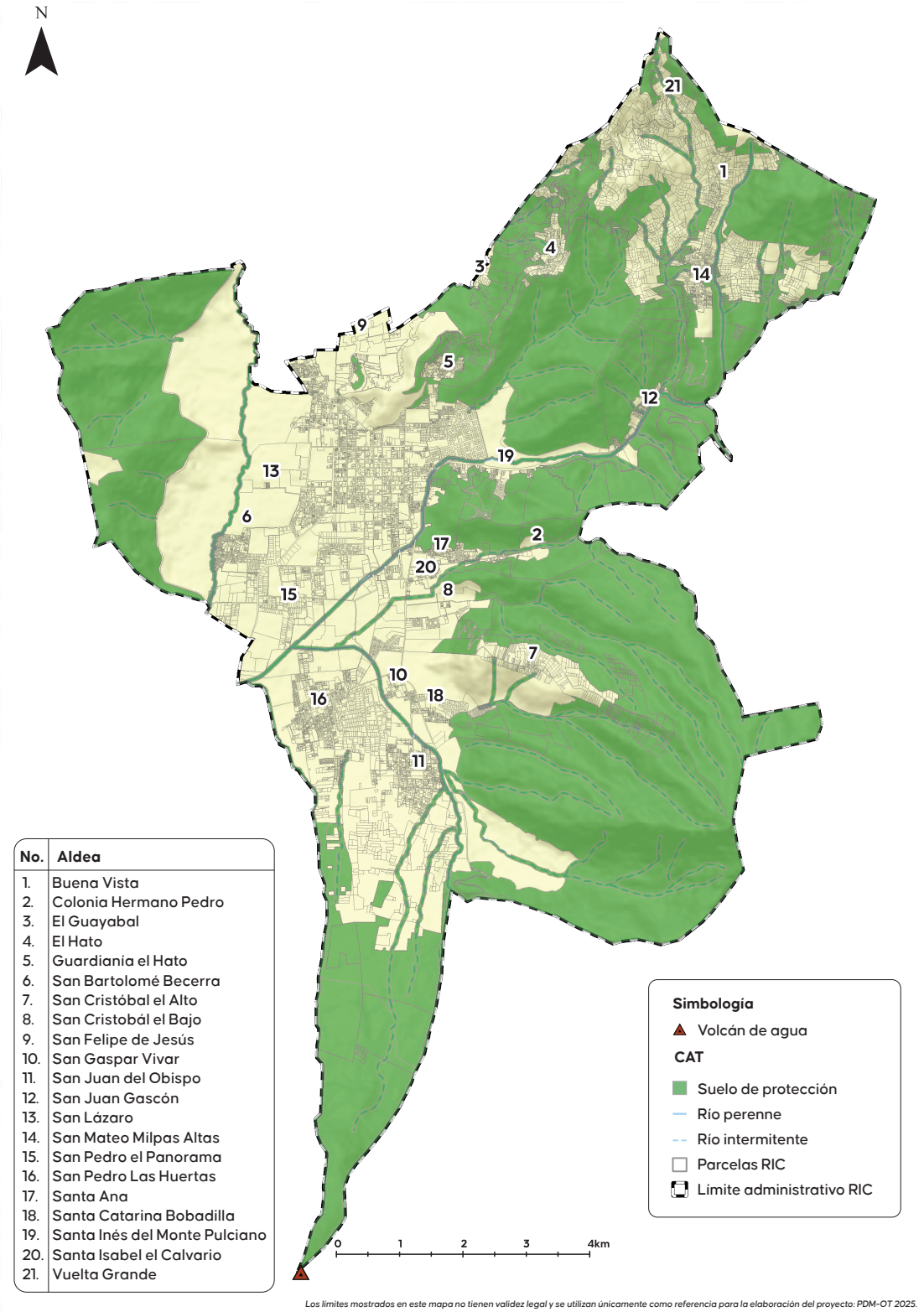


No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardianía el Hato
6.	San Bartolomé Becerra
7.	San Cristóbal el Alto
8.	San Cristobál el Bajo
9.	San Felipe de Jesús
10.	San Gaspar Vivar
11.	San Juan del Obispo
12.	San Juan Gascón
13.	San Lázaro
14.	San Mateo Milpas Altas
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

Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

Fuente: elaboración propia.

MAPA 5. Mapa de suelo de protección

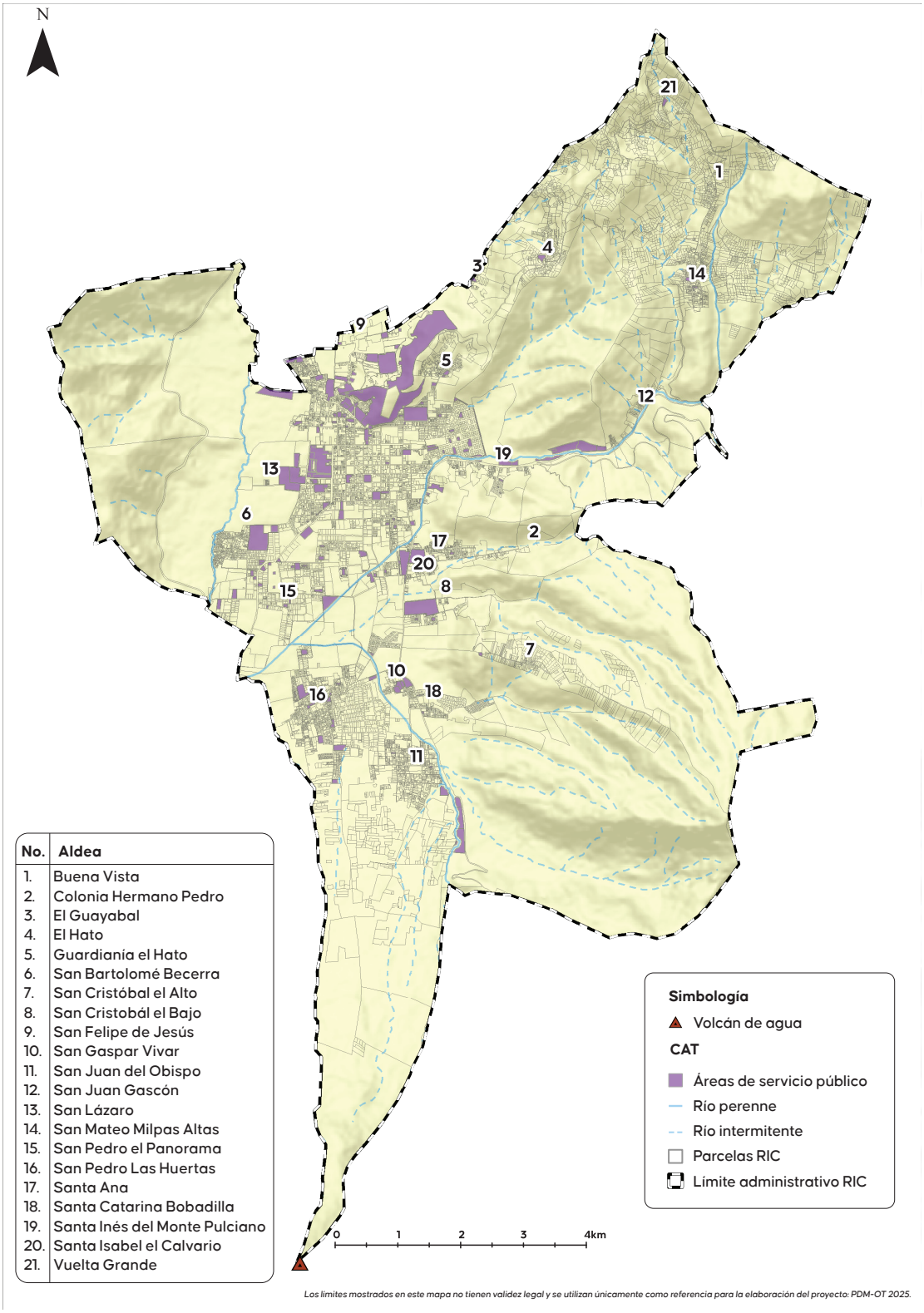


No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardianía el Hato
6.	San Bartolomé Becerra
7.	San Cristóbal el Alto
8.	San Cristobál el Bajo
9.	San Felipe de Jesús
10.	San Gaspar Vivar
11.	San Juan del Obispo
12.	San Juan Gascón
13.	San Lázaro
14.	San Mateo Milpas Altas
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

Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

Fuente: elaboración propia.

MAPA 6. Mapa de áreas de servicio público



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

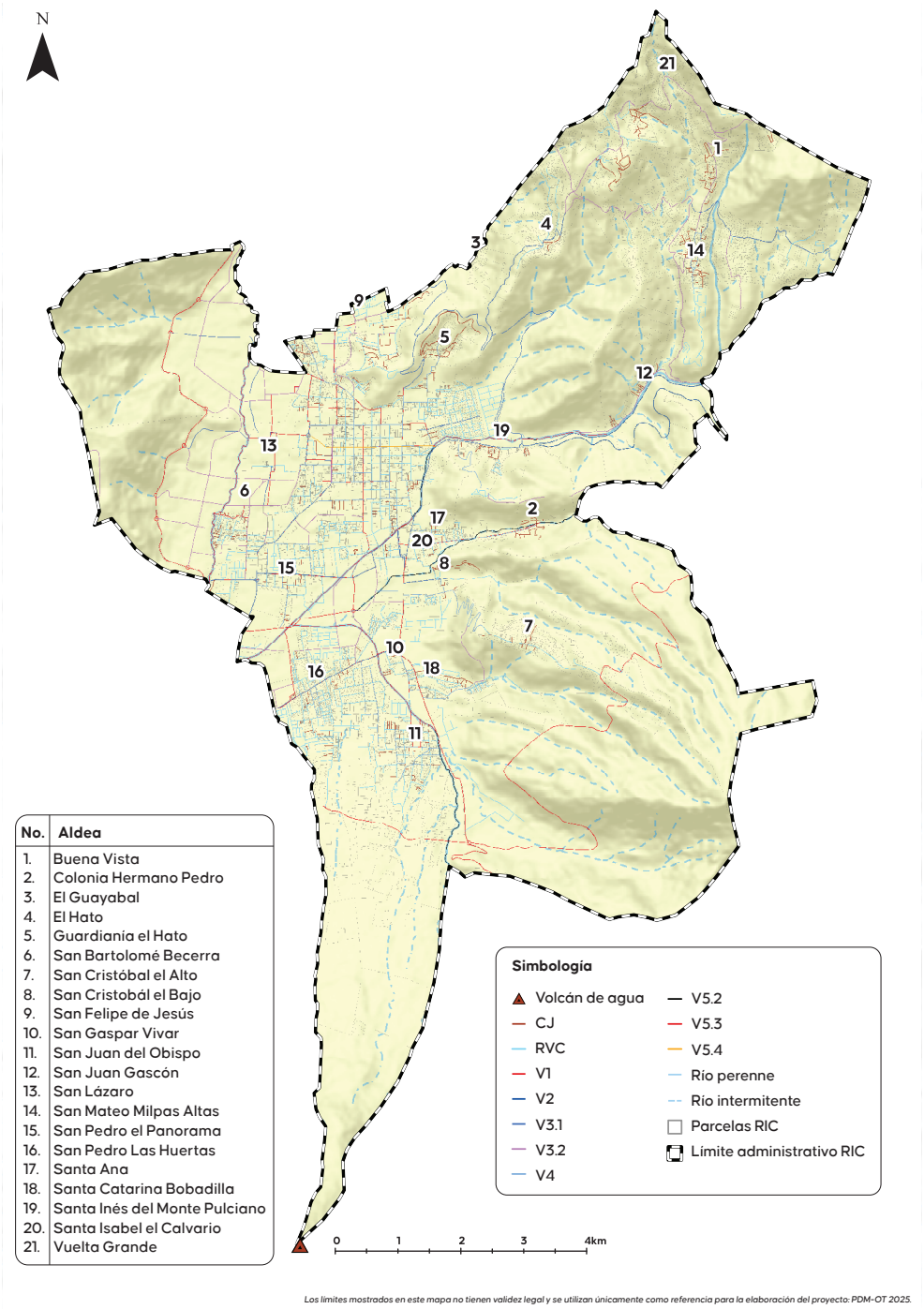
Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

Fuente: elaboración propia.

SISTEMA VIAL

El sistema vial lo comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar una movilidad balanceada y sostenible a través de distintos medios y modos de transporte que respondan a las demandas actuales y futuras.

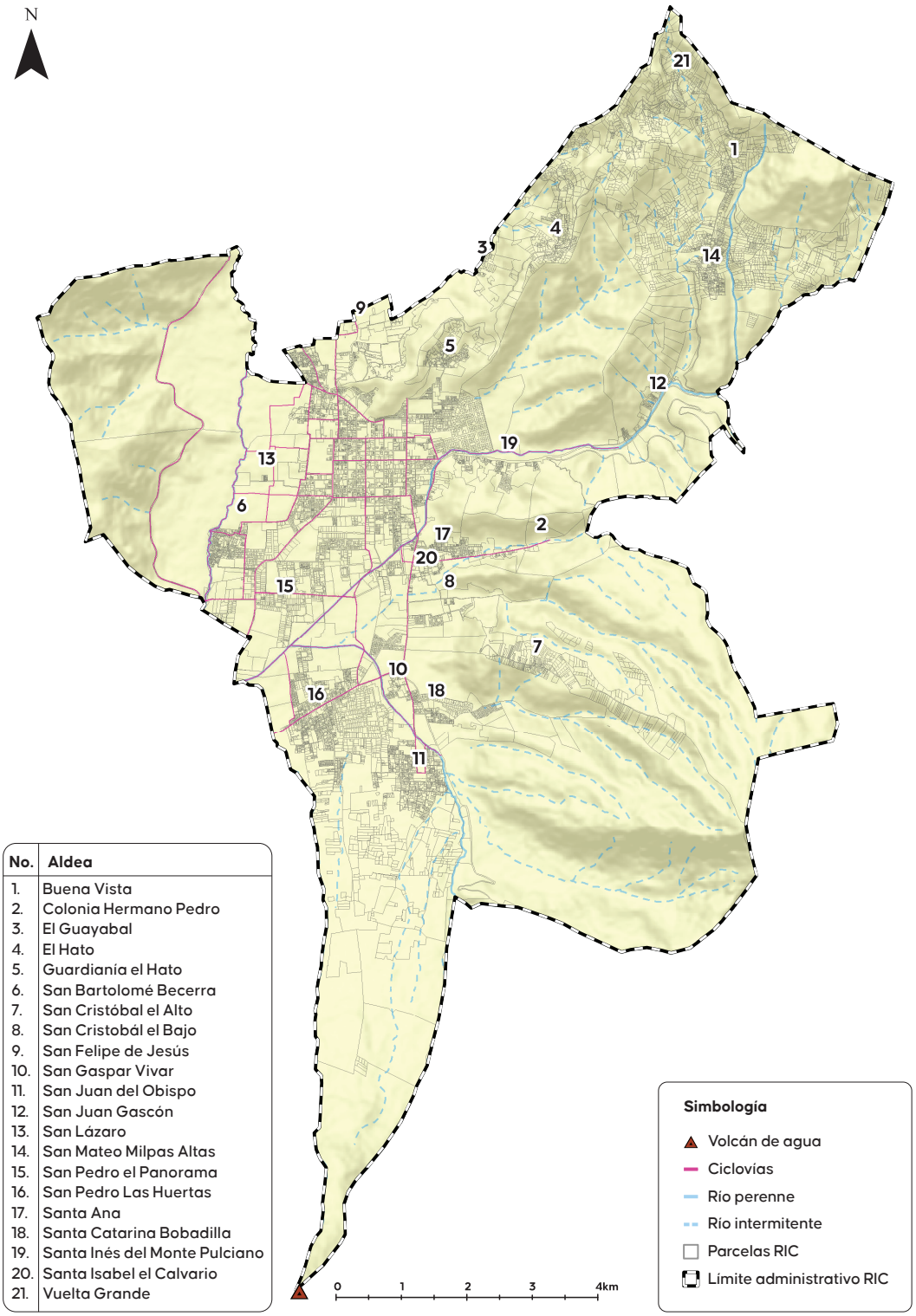
MAPA 7. Mapa de infraestructura vial.



No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardiania 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

Fuente: elaboración propia con base en datos del departamento de Catastro y Administración del ISUI (DODT, 2024).

MAPA 8. Mapa de Movilidad Ciclovías



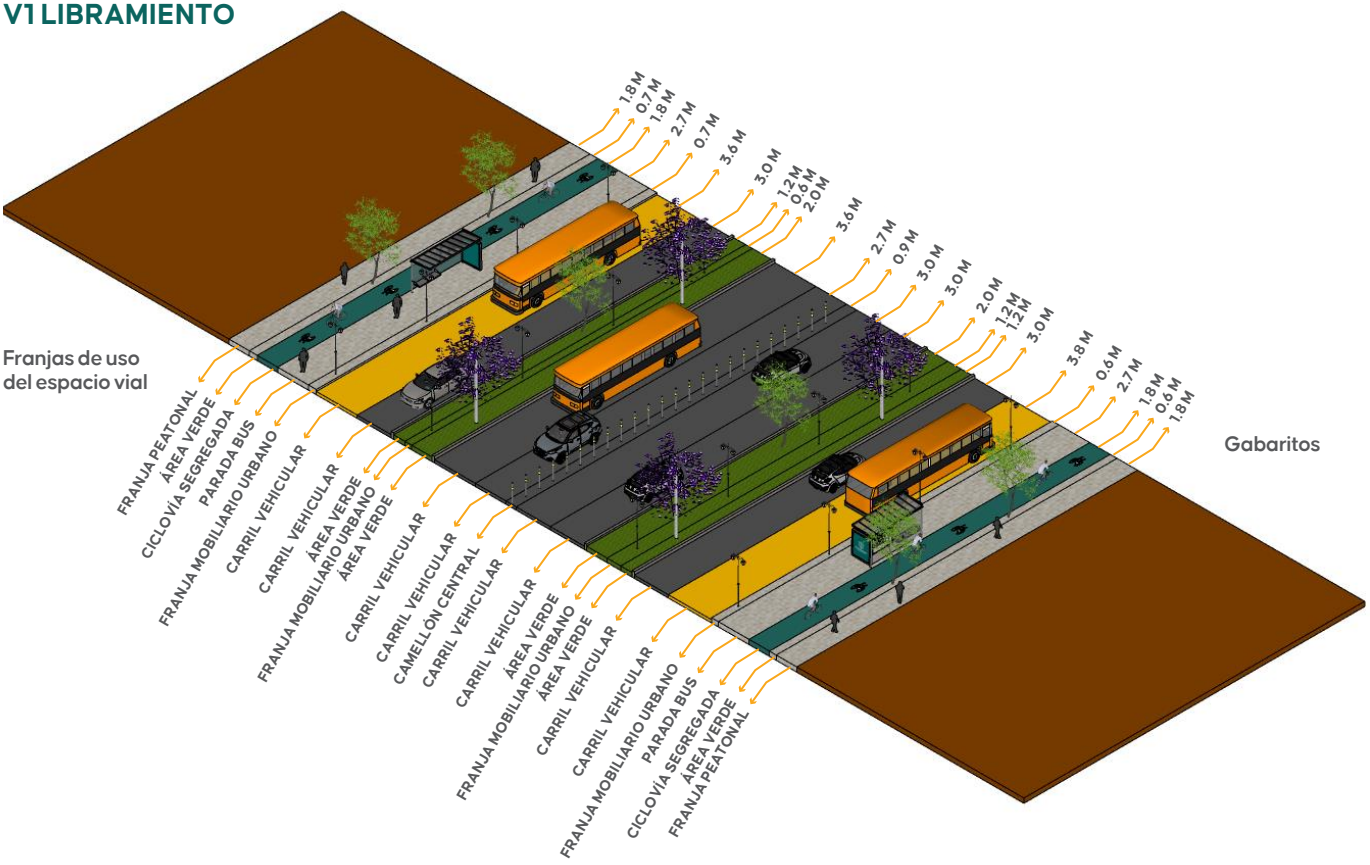
No.	Aldea
1.	Buena Vista
2.	Colonia Hermano Pedro
3.	El Guayabal
4.	El Hato
5.	Guardianía el Hato
6.	San Bartolomé Becerra
7.	San Cristóbal el Alto
8.	San Cristóbal el Bajo
9.	San Felipe de Jesús
10.	San Gaspar Vivar
11.	San Juan del Obispo
12.	San Juan Gascón
13.	San Lázaro
14.	San Mateo Milpas Altas
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

Los límites mostrados en este mapa no tienen validez legal y se utilizan únicamente como referencia para la elaboración del proyecto: PDM-OT 2025.

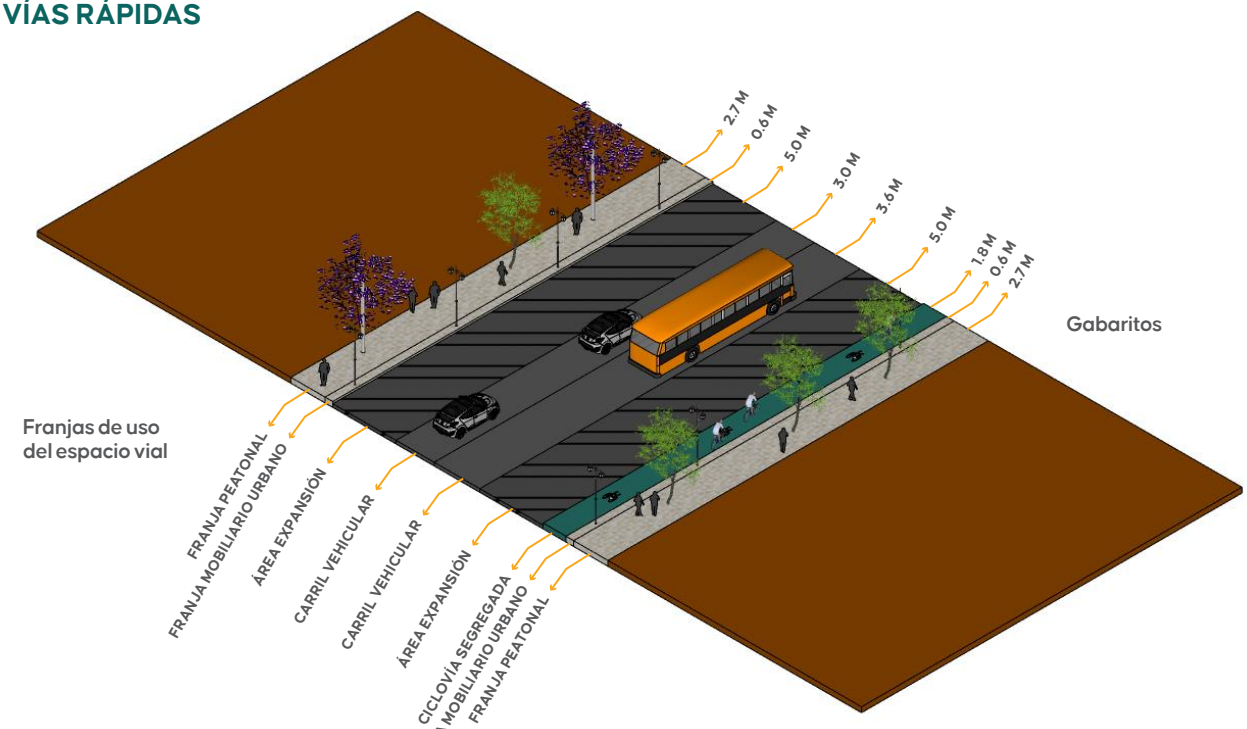
Fuente: elaboración propia.

JERARQUÍA VIAL

V1 LIBRAMIENTO

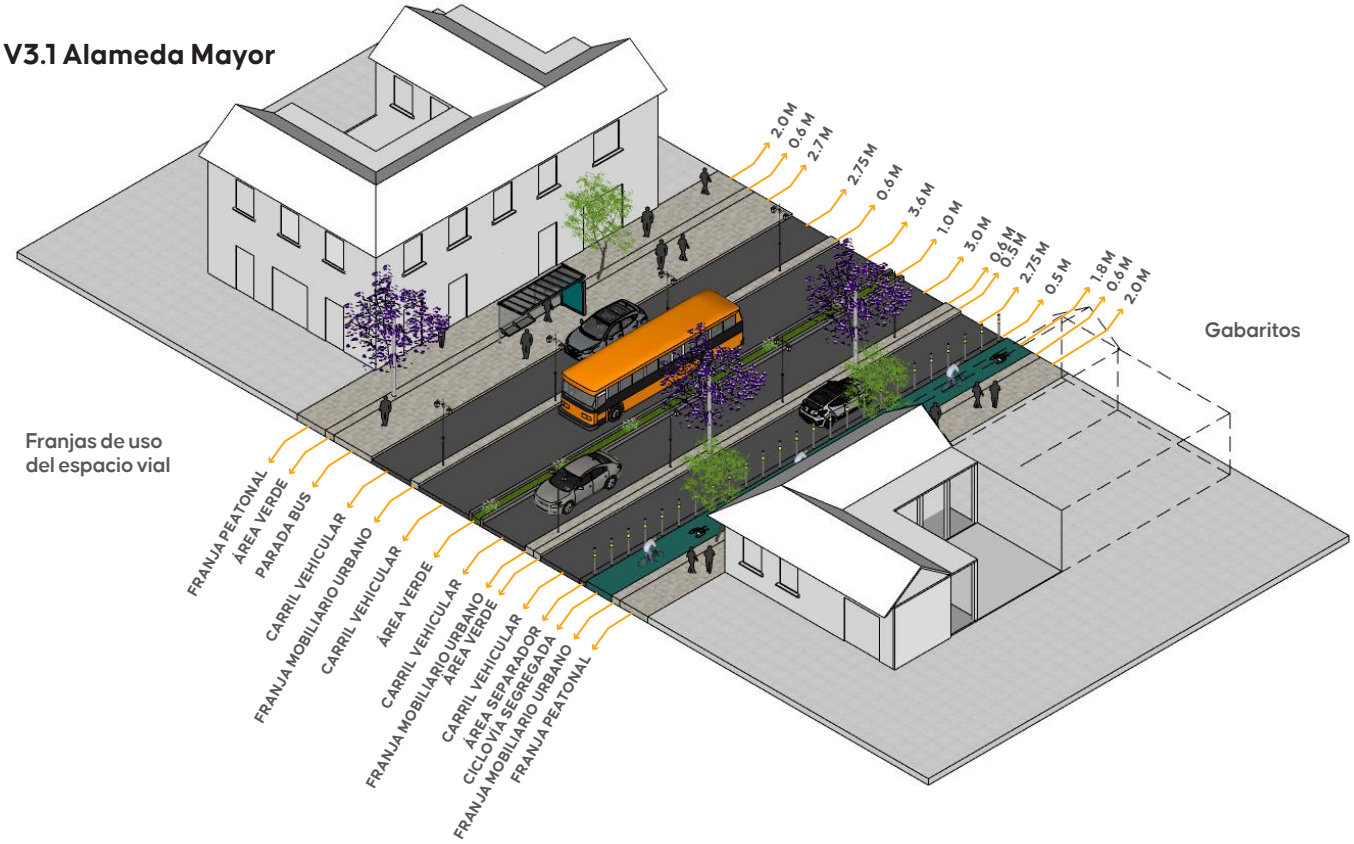


V2 VÍAS RÁPIDAS

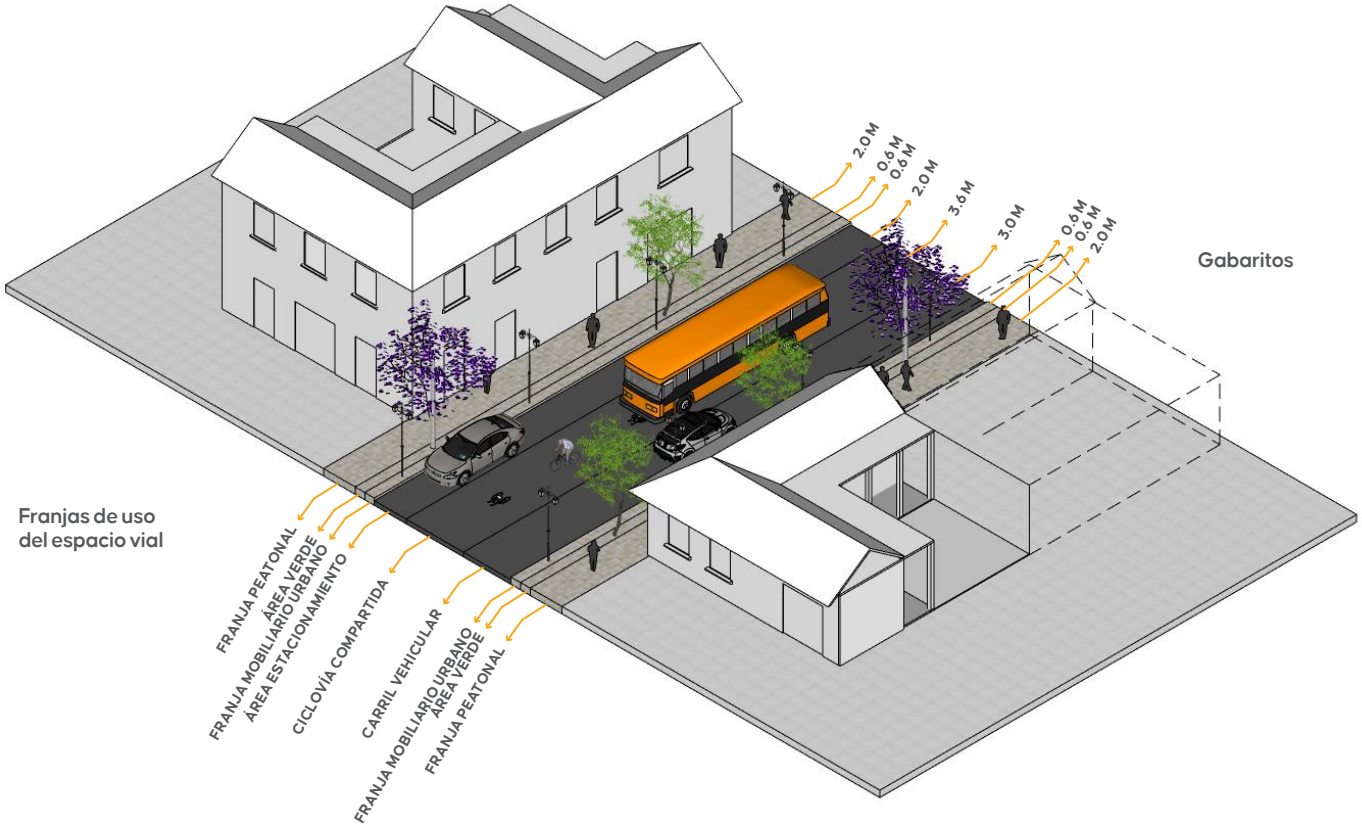


V3 VÍAS PRINCIPALES

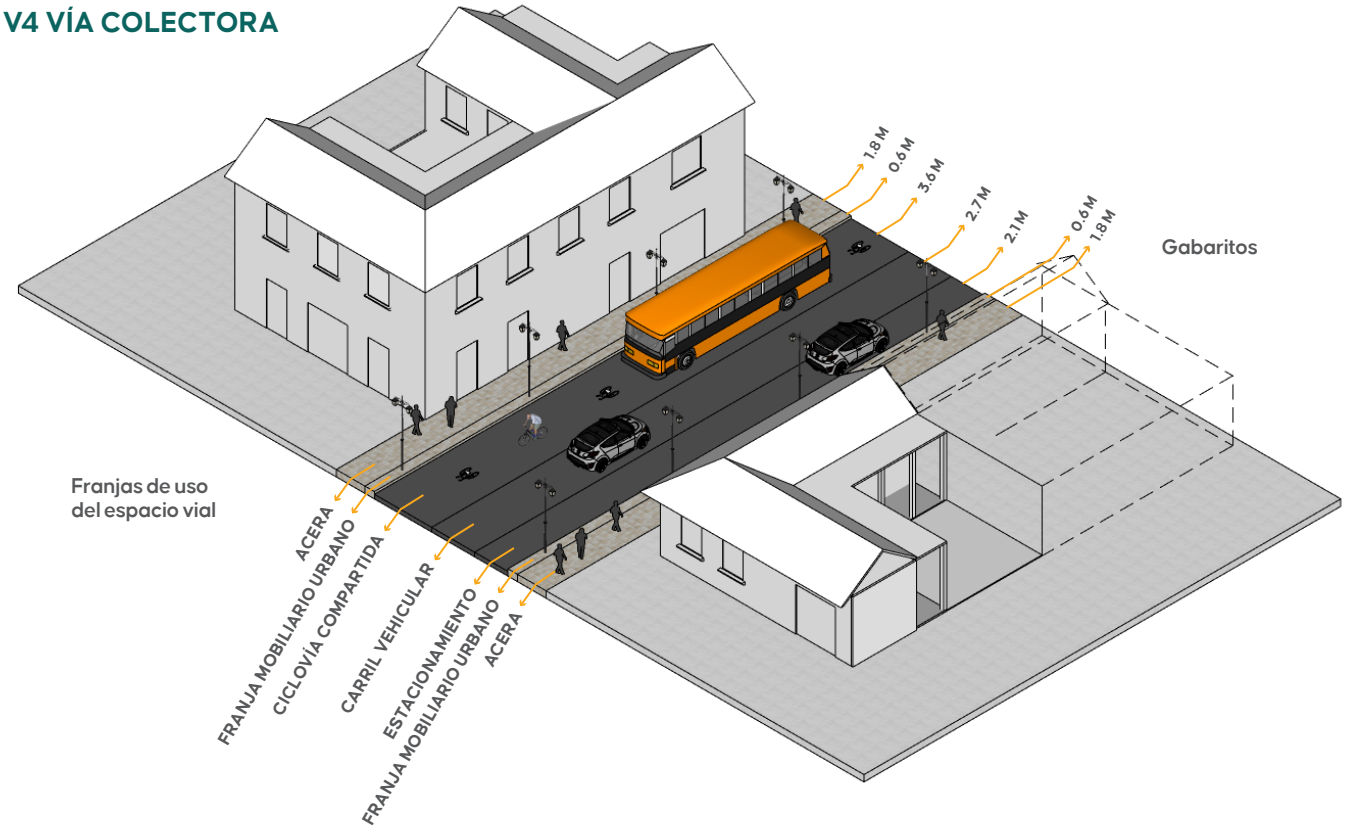
V3.1 Alameda Mayor



V3.2 Alameda Menor

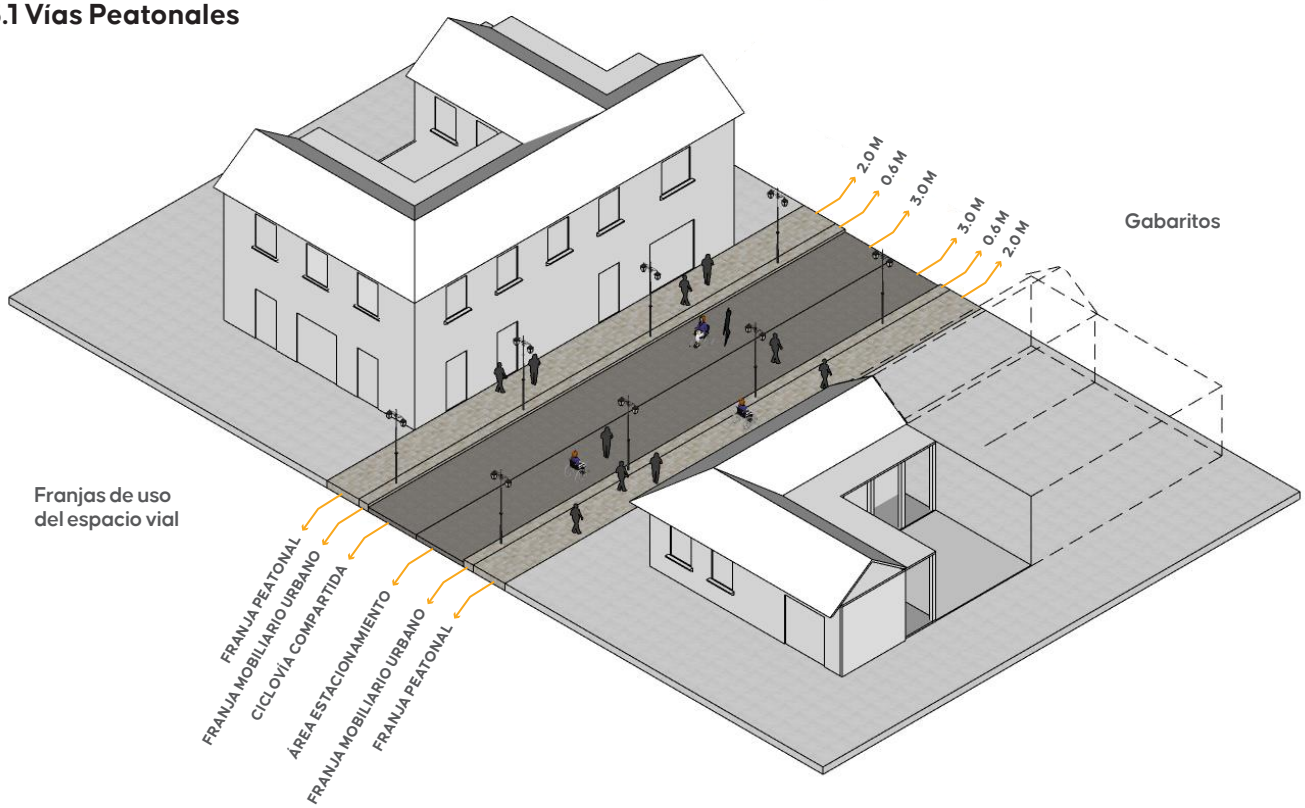


V4 VÍA COLECTORA

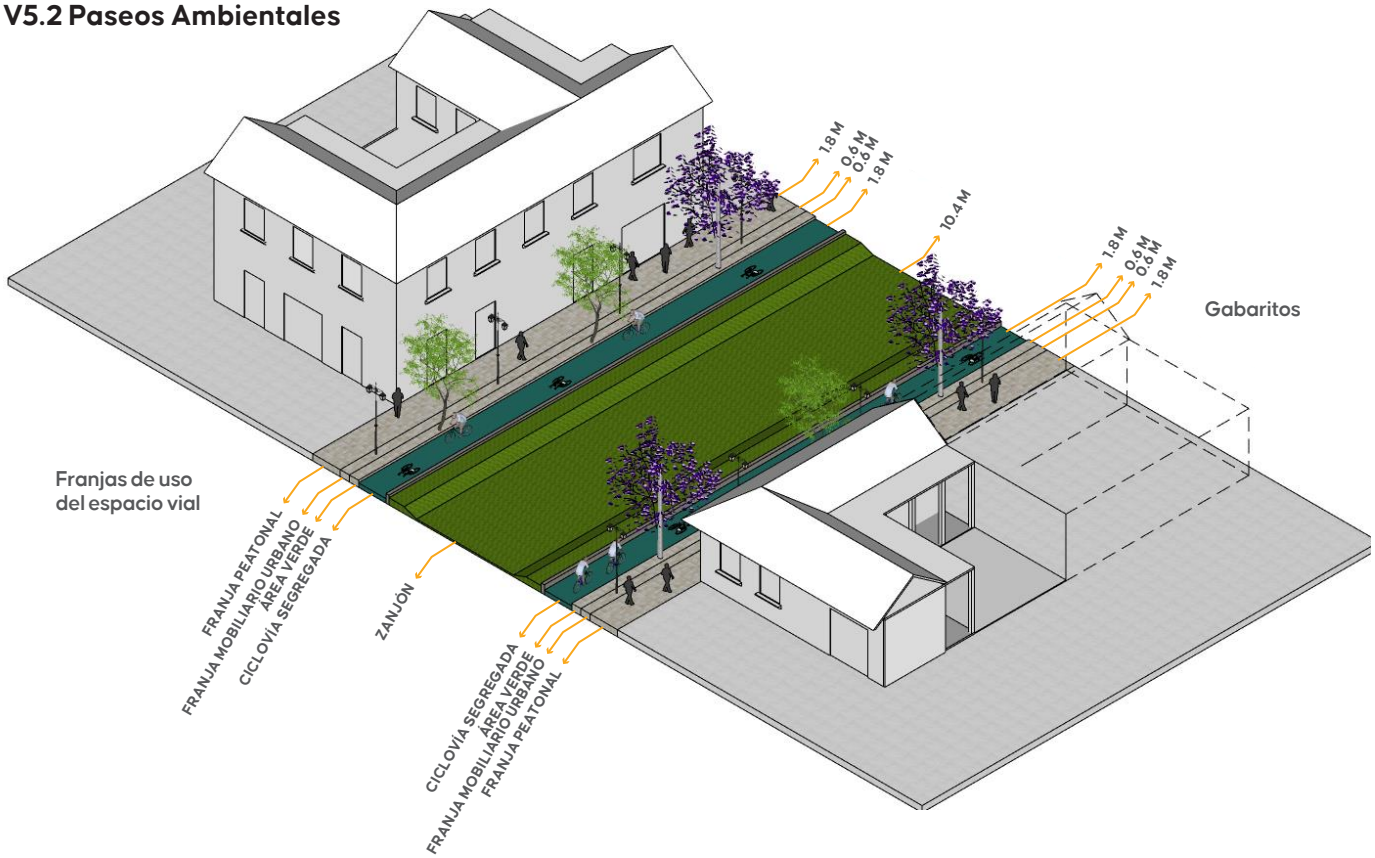


V5 VÍAS ESPECIALES

V5.1 Vías Peatonales

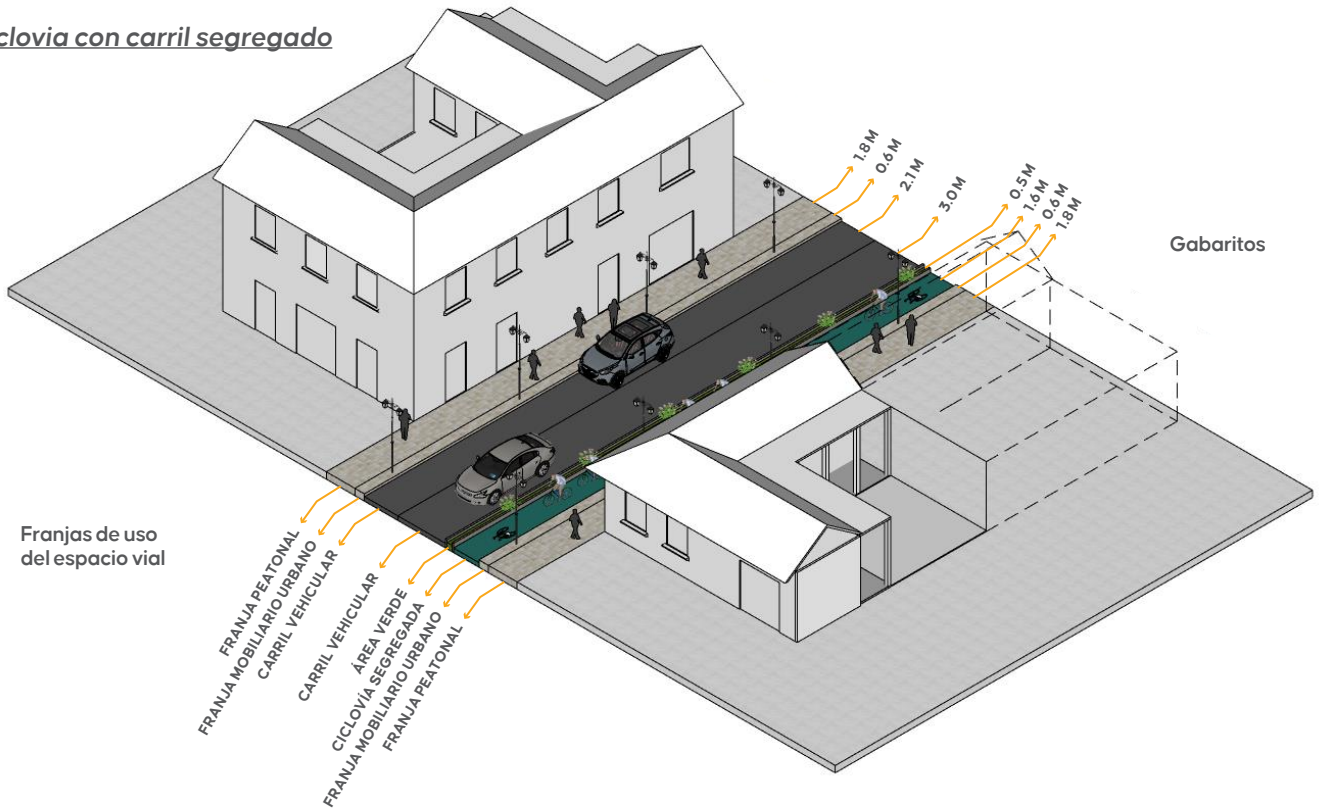


V5.2 Paseos Ambientales

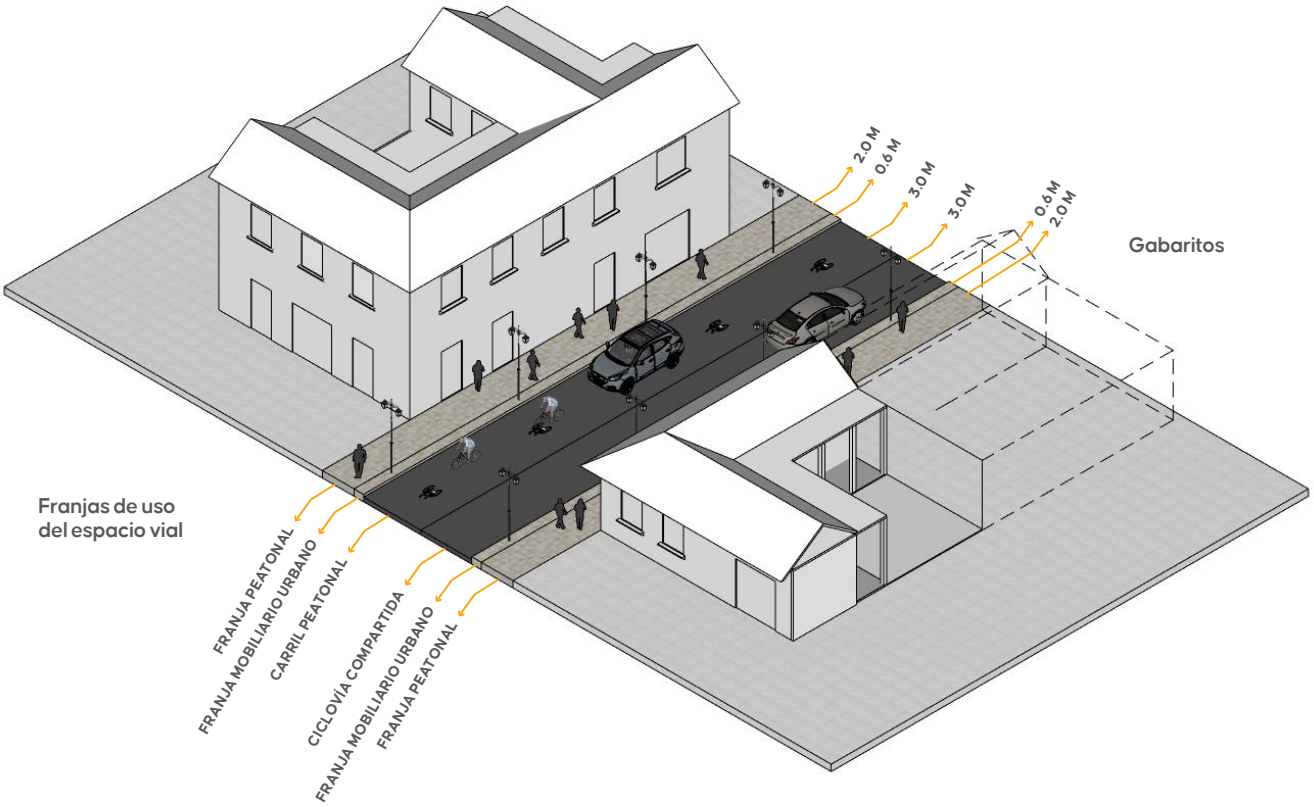


V5.3 Ciclovías

Ciclovia con carril segregado



Ciclovia con carril compartido



USOS DEL SUELO Y ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

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. En cada categoría se identificará el Establecimiento Abierto al Público correspondiente, descrito de la siguiente forma:

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
RESIDENCIAL	A	Vivienda unifamiliar	Superficies dedicadas exclusivamente a vivienda
	B	Vivienda multifamiliar	Superficies dedicadas exclusivamente a viviendas en construcción vertical u horizontal que está dividida en varias unidades habitacionales

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
COMERCIO	A	Comercio y servicio vecinal (<200m²)	**A.1** Venta de productos no alimenticios
			A.2 Comercio de productos alimenticios básicos
			A.3 Servicios de higiene y arreglo personal
			A.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales
			A.5 Expendio y consumo de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas
	B	Comercio y servicio vecinal (>200m²)	**B.1** Venta de productos no alimenticios
			B.2 Comercio de productos alimenticios básicos
			B.3 Servicios de higiene y arreglo personal
			B.4 Servicios de cuidado, salud y atención a animales
			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
			C.2 Superficies donde ordinariamente se consumen alimentos preparados y bebidas alcohólicas y no alcohólicas
			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;
	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 autoservicio	Servicio o comercio con autoservicio

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
TERCIARIO O DE SERVICIOS	A	Servicios básicos	**A.1** Servicios de oficios básicos y técnicos
			A.2 Servicios profesionales y administrativos
			A.3 Mensajería y paquetería
	B	Hospedaje	**B.1** Servicios de hospedaje doméstico
			B.2 Servicios de hospedaje especializado
			B.3 Servicios de hospedaje con áreas complementarias
			B.4 Servicio de hospedaje por fracción de tiempo
	C	Recreación, ocio y espectáculo	**C.1** Servicios de recreación y esparcimiento
			C.2 Servicios relacionados al ocio estancial
			C.3 Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados:
			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
	D	Servicios condicionados	**D.1** Servicios de velación
			D.2 Servicios de embalsamiento
			D.3 Servicio de enterramiento, inhumación y/o cremación
	E	Servicios tecnológicos	Servicio por centros de llamadas o actividades de tercerización
	F	Servicios prohibidos	Servicios relacionados al comercio o al servicio sexual

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
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.
	B	Industria mecanizada y automatizada	**B.1** Producción, distribución y/o almacenamiento de productos o servicios públicos a gran escala
			B.2 Producción, reparación o almacenamiento de productos peligrosos
			B.3 Plantas de transformación y ventas al por mayor de GLP
	C	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes	**C.1** Manufactura de productos alimenticios y no alimenticios
			C.2 Bodegaje y almacenaje de alimentos y productos no perecederos
	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
			D.3 Superficies donde se manejan, tratan y desechan desechos provenientes de hospitales
			D.4 Manejo, separación, clasificación y transformación de productos reciclables
	E	Talleres de servicio, reparación y mantenimiento	**E.1** Venta de vehículos automotores y maquinaria en general
			E.2 Servicios para vehículos automotores y maquinaria en general

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
MINERÍA Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS	A	Superficies dedicadas a la extracción de materiales geológicos	Explotación minera y de hidrocarburos

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
EQUIPAMIENTO	A	Educación	**A.1** Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, de enseñanza preprimaria, primaria y secundaria
			A.2 Superficies dedicadas a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, para enseñanza técnica y superior
	B	Salud y asistencia social	Servicios de cuidado, salud y encamamiento
	C	Centros religiosos	Servicios religiosos
	D	Equipamientos culturales	Servicios culturales básicos
	E	Estaciones de transporte	Servicio de transporte público y privado, y de turismo para personas y servicios de encomiendas
	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.
	G	Instalaciones para la seguridad pública	Cárceles e instalaciones de rehabilitación social

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
INFRA-ESTRUCTURAS DE SERVICIO	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 residuos sólidos y líquidos	Superficies 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
USO DEL SUELO	**USO ESPECÍFICO**		**DEFINICIÓN**
ÁREAS DE PROTECCIÓN	A	Áreas naturales de protección	**A.1** Superficies destinadas para actividades recreativas, educativas y ecológicas
			A.2 Superficies dedicadas al ecoturismo:
			A.3 Espacios protegidos y declarados legalmente bajo el Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas (SIGAP)
	B	Actividades forestales de conservación	Superficies o destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
AGROPECUARIO	A	Actividades agrícolas	Superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, para la producción de alimentos y productos de fibra
	B	Actividades agrícolas mecanizadas	Superficies dedicadas usual y normalmente, con fines económicos a actividades de agricultura, utilizando para estas actividades maquinaria y equipo especializado para acelerar o mejorar la eficiencia de los procesos
	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
	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

USO DEL SUELO	USO ESPECÍFICO		DEFINICIÓN
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	A	Estacionamiento de vehículos livianos abierto al público y privados	Servicios de estacionamiento de vehículos livianos
	B	Estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga	Estacionamiento de vehículos pesados y de pasajeros
	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.

¿QUÉ SE ME PERMITE HACER EN MI PREDIO?

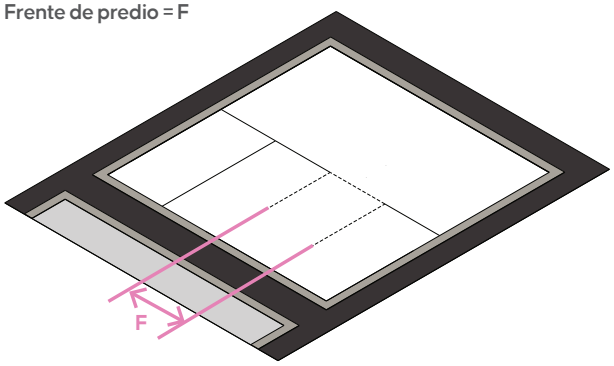
Se definen a continuación las características que tiene el predio y que se tiene que relacionar con la ubicación del predio en el municipio para conocer que actividades, acciones o desarrollos están permitidos.

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

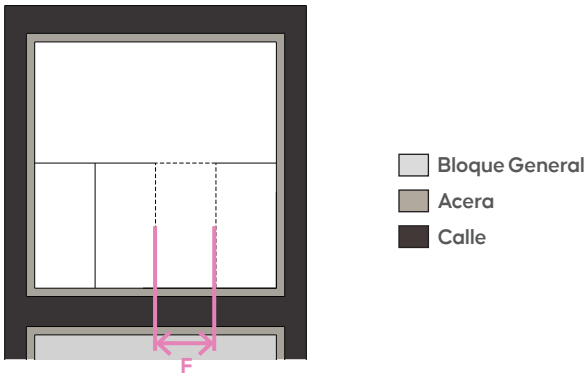
Frente de predio

Este define la longitud mínima que debe tener la colindancia del predio con vía de acceso. Un predio de esquina tiene dos colindancias con vías de acceso, por lo que debe escoger una para aplicarle la característica de frente de predio.

Frente de predio = F



VISTA EN ISOMÉTRICO

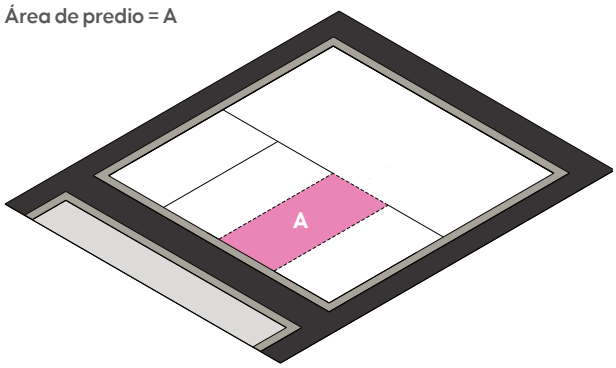


VISTA EN PLANTA

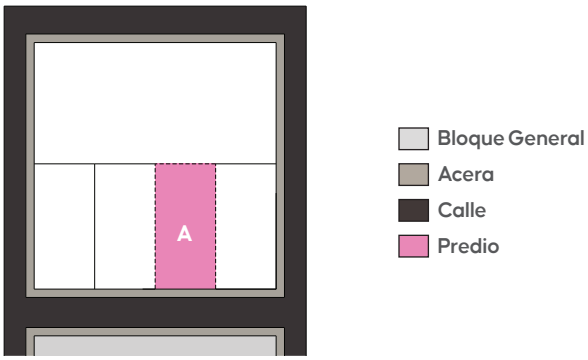
Área de predio

Define el área mínima con que debe contar mi predio para que se le permita iniciar procesos de desmembración, obra o cambio de uso del suelo, dependiendo de la ubicación del predio en el municipio.

Área de predio = A



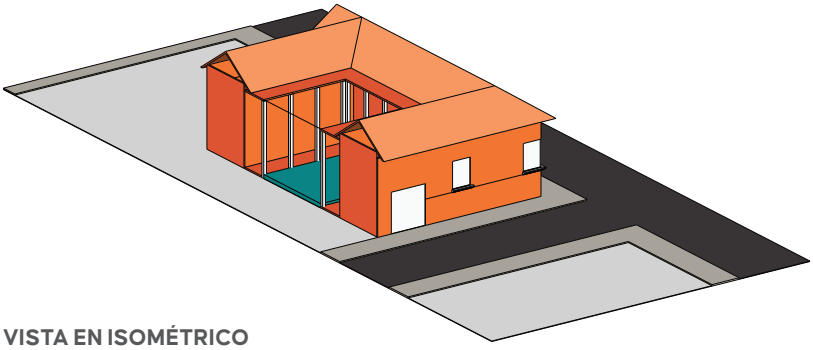
VISTA EN ISOMÉTRICO



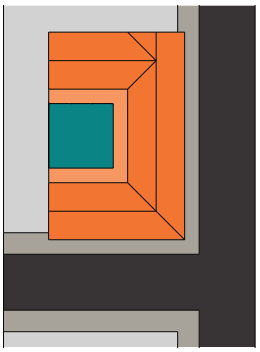
VISTA EN PLANTA

Índice de ocupación del predio

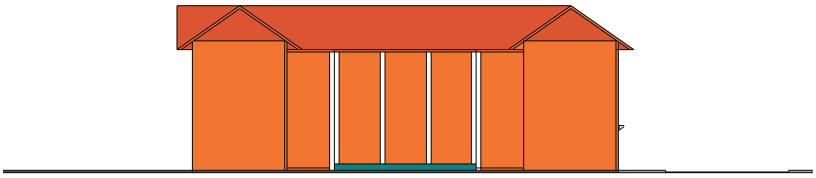
Es la superficie de un predio que puede ser ocupada por una edificación en primer piso, o la superficie que puede ser cubierta, expresada en un porcentaje del total del área del predio.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN PLANTA



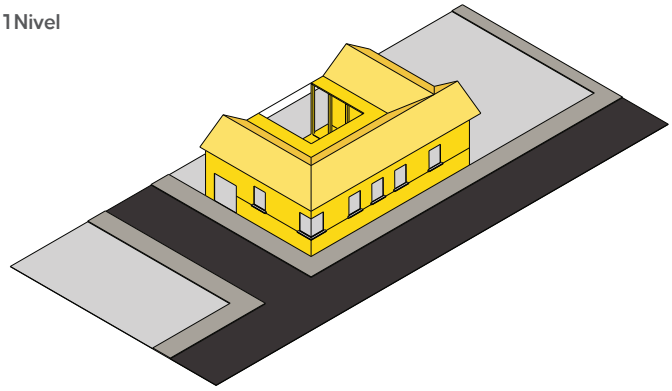
VISTA EN ELEVACIÓN



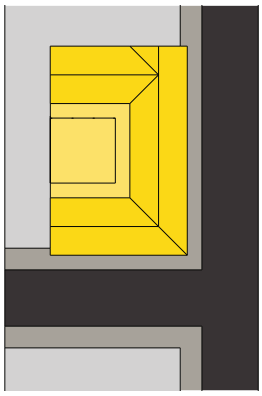
Número de niveles

es el número máximo de niveles que la estructura o edificación propuesta puede construir, utilizando la altura máxima permitida.

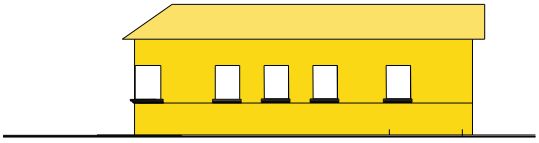
1 Nivel



VISTA EN ISOMÉTRICO



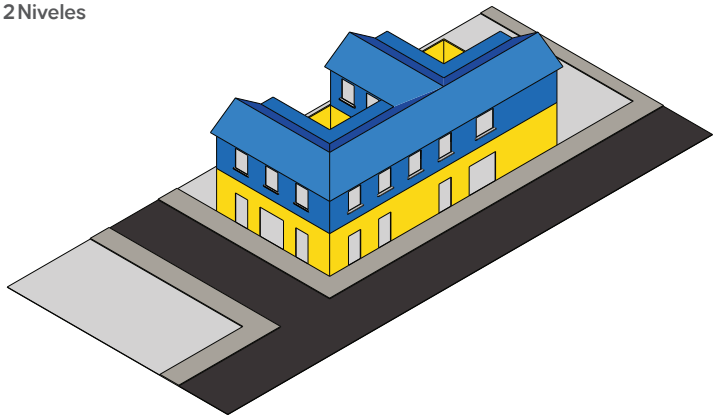
VISTA EN PLANTA



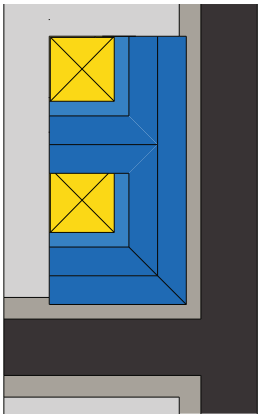
VISTA EN ELEVACIÓN



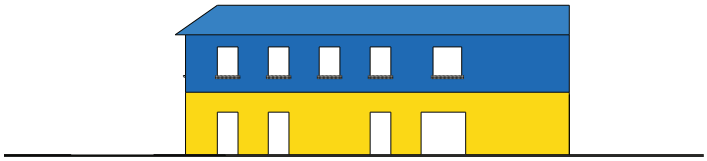
2 Niveles



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN PLANTA

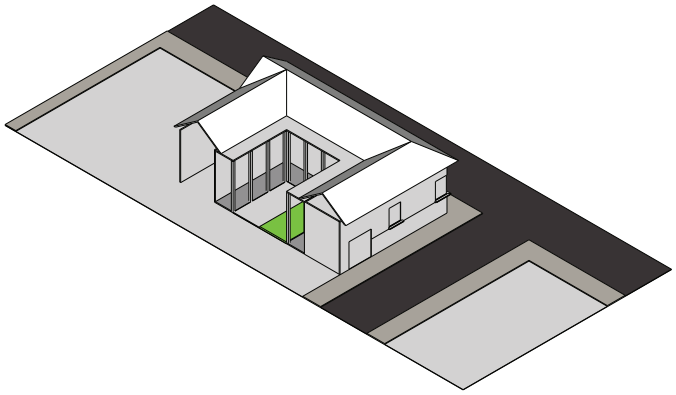


VISTA EN ELEVACIÓN

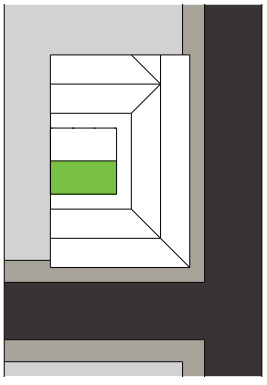
- Bloque General
- Acera
- Calle
- Edificable N1
- Edificable N2

Índice de permeabilidad del predio

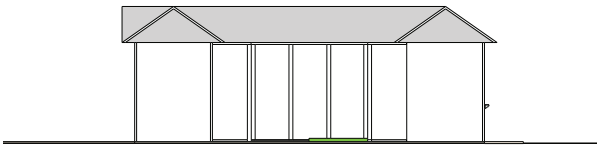
Es el número de metros cuadrados, también expresado en porcentaje, del área de un predio que debe estar provisto de suelo que facilite la infiltración de las aguas de lluvia, sin sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, estructuras o pavimentaciones.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN PLANTA

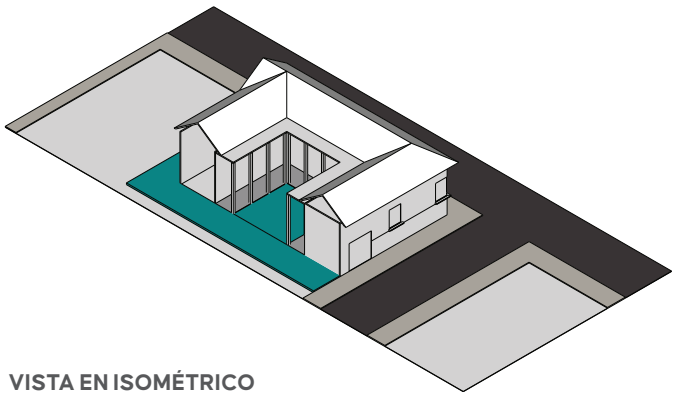


VISTA EN ELEVACIÓN

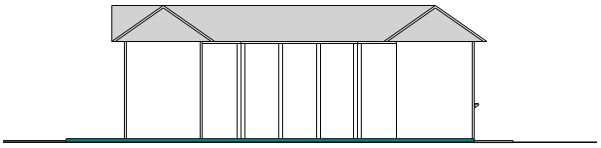
- Bloque General
- Acera
- Calle
- Permeable

Separación a colindancias

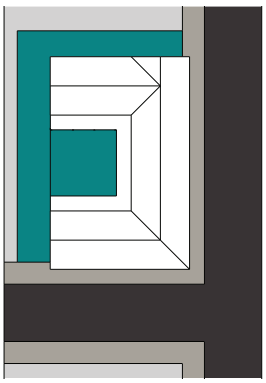
Es la distancia mínima de separación que debe mantenerse entre una edificación o estructura con los linderos de los predios colindantes o vecinos y también con el espacio vial.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN ELEVACIÓN



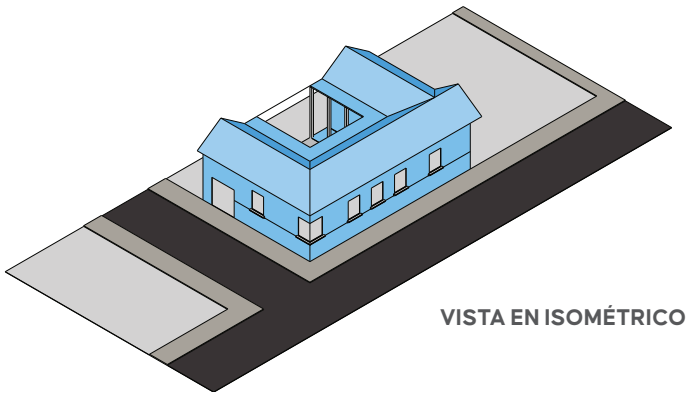
VISTA EN PLANTA

Bloque General
Acera
Calle
Libre

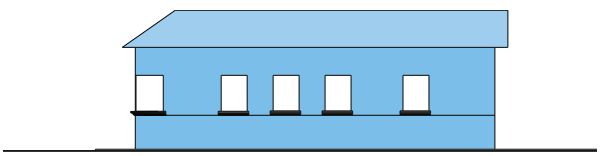
USOS DEL SUELO

Uso del suelo permitidos en el predio

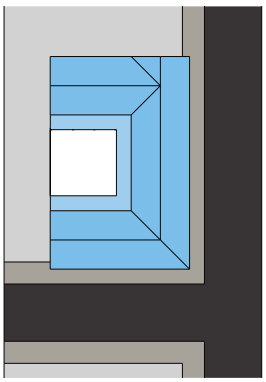
Porcentaje del índice de ocupación que puede ser utilizado para las actividades permitidas por su relación directa con la vocación principal de la subcategoría del suelo en donde se desarrollará.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN ELEVACIÓN



VISTA EN PLANTA

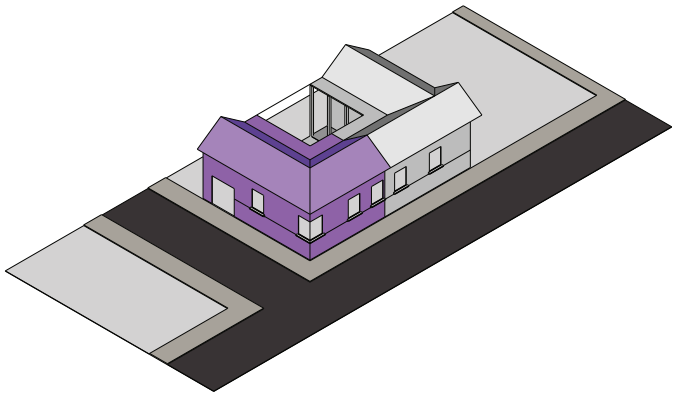
Bloque General
Acera
Calle
Permitido

Uso del suelo no permitidos en el predio

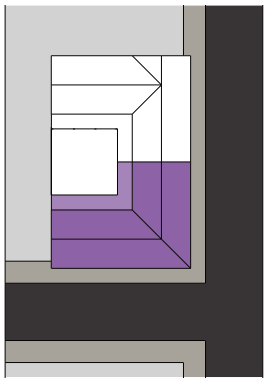
Son las actividades que representan un potencial impacto negativo en su entorno por lo que no son permitidas o sí son permitidas en ciertas subcategorías según la vocación principal de estas.

Usos del suelo condicionados en el predio

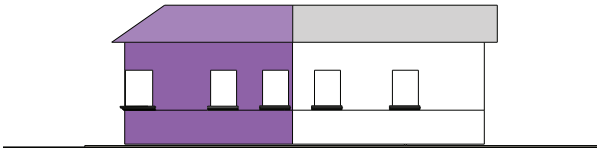
Porcentaje del índice de ocupación que puede ser utilizado para actividades que por los flujos de personas y vehículos que provocan, o que por el tipo de producto o actividad su impacto al entorno inmediato requiere un mayor análisis técnico para su control y evaluación e impacto directo o indirecto previo a su autorización.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN PLANTA



VISTA EN ELEVACIÓN



¿CÓMO APLICO EL REGLAMENTO EN MI PREDIO?

Las características del predio, incluyendo la ubicación, determina los valores de los índices de aprovechamiento del predio a los que podrá optar el desarrollador del proyecto, y para obtenerlos existen ciertas acciones de cumplimiento que se deben ejecutar.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Debido a que los proyectos propuestos causan un impacto en el entorno tanto en los predios cercanos como en el espacio vial, tanto a partir de su construcción, como de su cambio de uso del suelo y actividades que se desarrollan, deben realizan un aporte al municipio para compensar ese impacto.

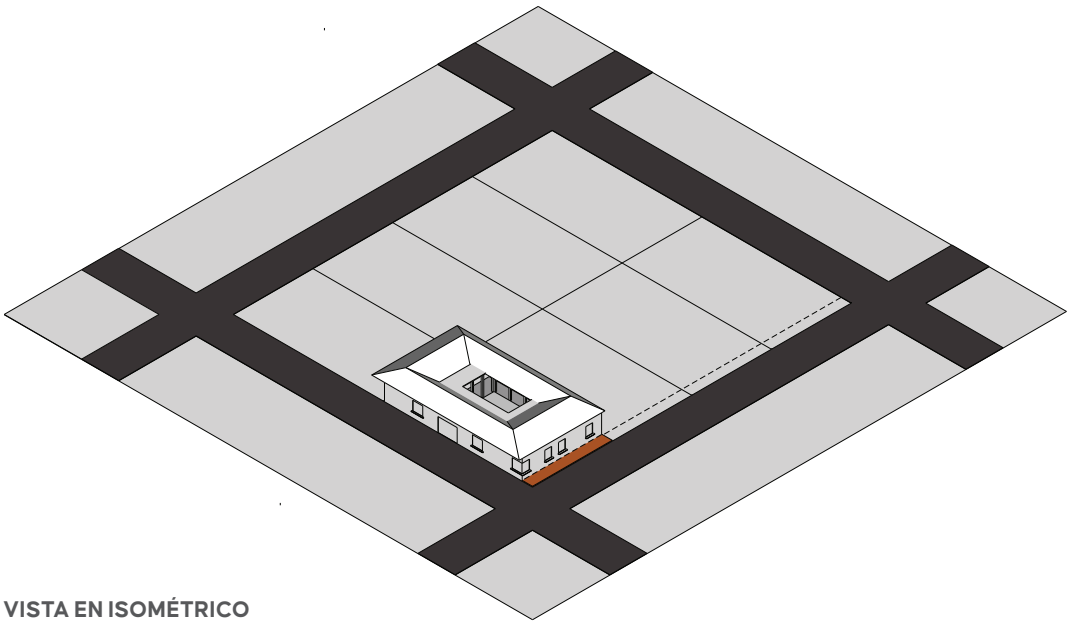
ÁREAS DE CESIÓN

Las obligaciones urbanísticas, definidas en el Reglamento, son de tres tipos de áreas de cesión y se deben cumplir para optar a los beneficios urbanísticos a los que se tiene derecho.

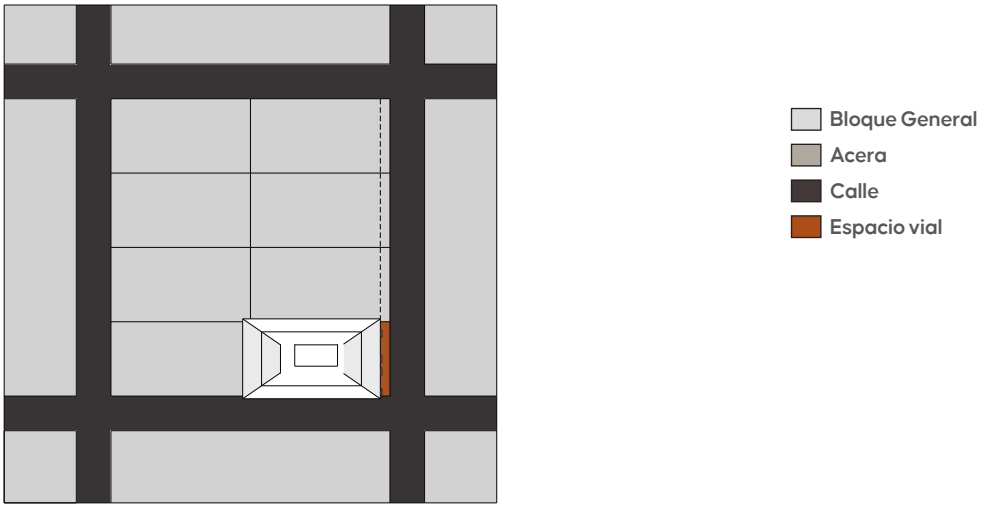


Área de espacio vial

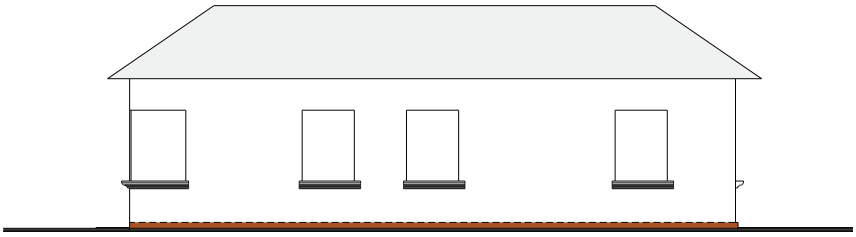
Alineación municipal como área de reserva según la jerarquía del sistema vial municipal que debe ser cumplido dentro del predio.



VISTA EN ISOMÉTRICO



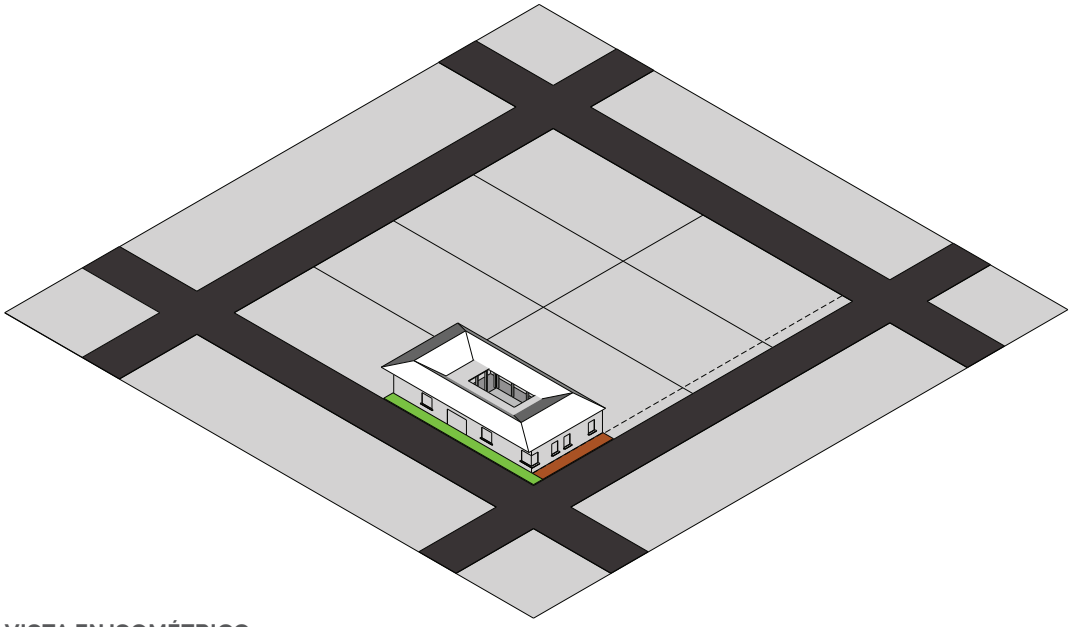
VISTA EN PLANTA



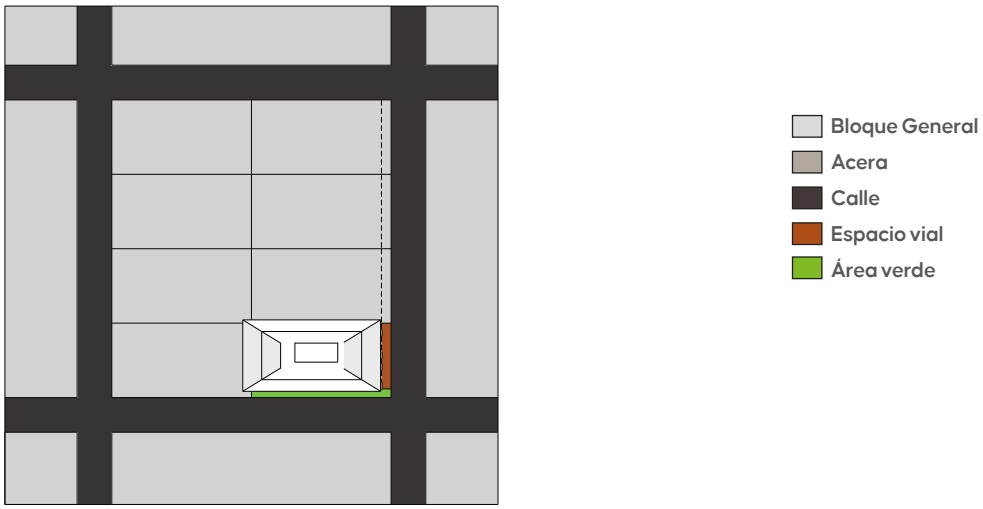
VISTA EN ELEVACIÓN

Área verde

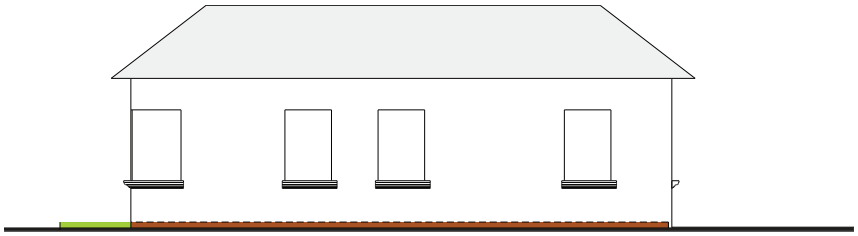
Diez por ciento (10%) del área de suelo urbano del total del predio.



VISTA EN ISOMÉTRICO



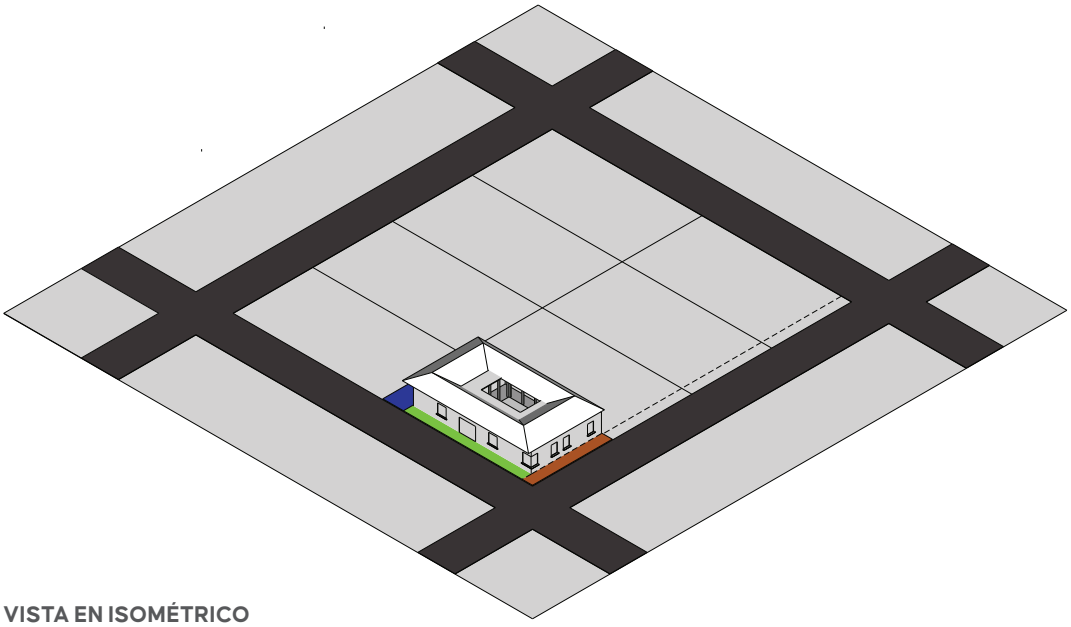
VISTA EN PLANTA



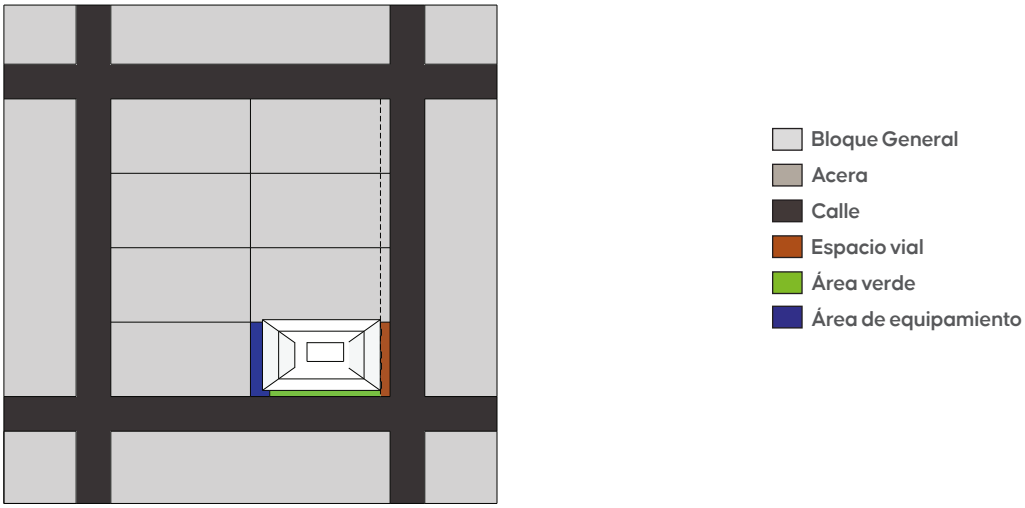
VISTA EN ELEVACIÓN

Área de equipamiento

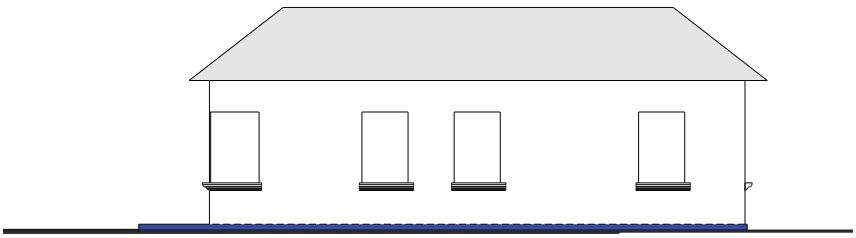
Quince por ciento (15%) del área de suelo urbano del total del predio.



VISTA EN ISOMÉTRICO



VISTA EN PLANTA



VISTA EN ELEVACIÓN

Estas áreas de cesión, que tienen características particulares para poder ser consideradas como tal, contribuyen al desarrollo del municipio ya que proveen de terreno municipal para construir equipamientos y servicios básicos, para áreas verdes permeables, para esparcimiento de los habitantes y permitir la filtración en el suelo para aumentar recarga hídrica, y para espacio vial que permite crear nuevas vías y ensanchar las existentes para mejorar la conectividad entre las comunidades, el flujo de personas y vehículos

MECANISMOS DE CUMPLIMIENTO

Para poder cumplir con las obligaciones se describen cuatro opciones para facilitar al desarrollador la forma en que pueda ejecutarlas:

1. Cesión de suelo dentro del área del proyecto
2. Transferencia de área de cesión
3. Compensación dineraria, incluyendo el pago en especie
4. Construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano y obras en áreas de servicio público

PROYECTOS EXENTOS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Debido a las características de ciertos proyectos a desarrollar en el municipio, estarán exentos los siguientes tipos de proyectos (ver el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para una definición más exacta):

1. Proyectos en predios en propiedad del Estado
2. Proyectos en predios en propiedad del municipio
3. Proyectos o ampliación de vivienda unifamiliar
4. Proyectos de vivienda asequible
5. Proyectos de equipamientos público o privado
6. Proyectos ubicados en la categoría Suelo Urbano Colonial
7. Predios ubicados en Suelo de Protección, salvo que cambien usos del suelo y requieran licencia de Establecimiento Abierto al Público

BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Las acciones permitidas a realizar en el predio, según los índices y valores establecidos en el Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son los beneficios que obtiene el desarrollador para realizar el proyecto como aprovechamiento urbanístico.

CATEGORÍAS DEL SUELO



El predio está contenido en la delimitación de una categoría del suelo de acuerdo con su ubicación y su entorno, para poder proteger el patrimonio cultural y natural, así como definir la vocación principal del sector. Existen algunas categorías del suelo que tienen la opción de cambiar a otra categoría cumpliendo con ciertos requisitos.

PARÁMETROS NORMATIVOS DE OBRA



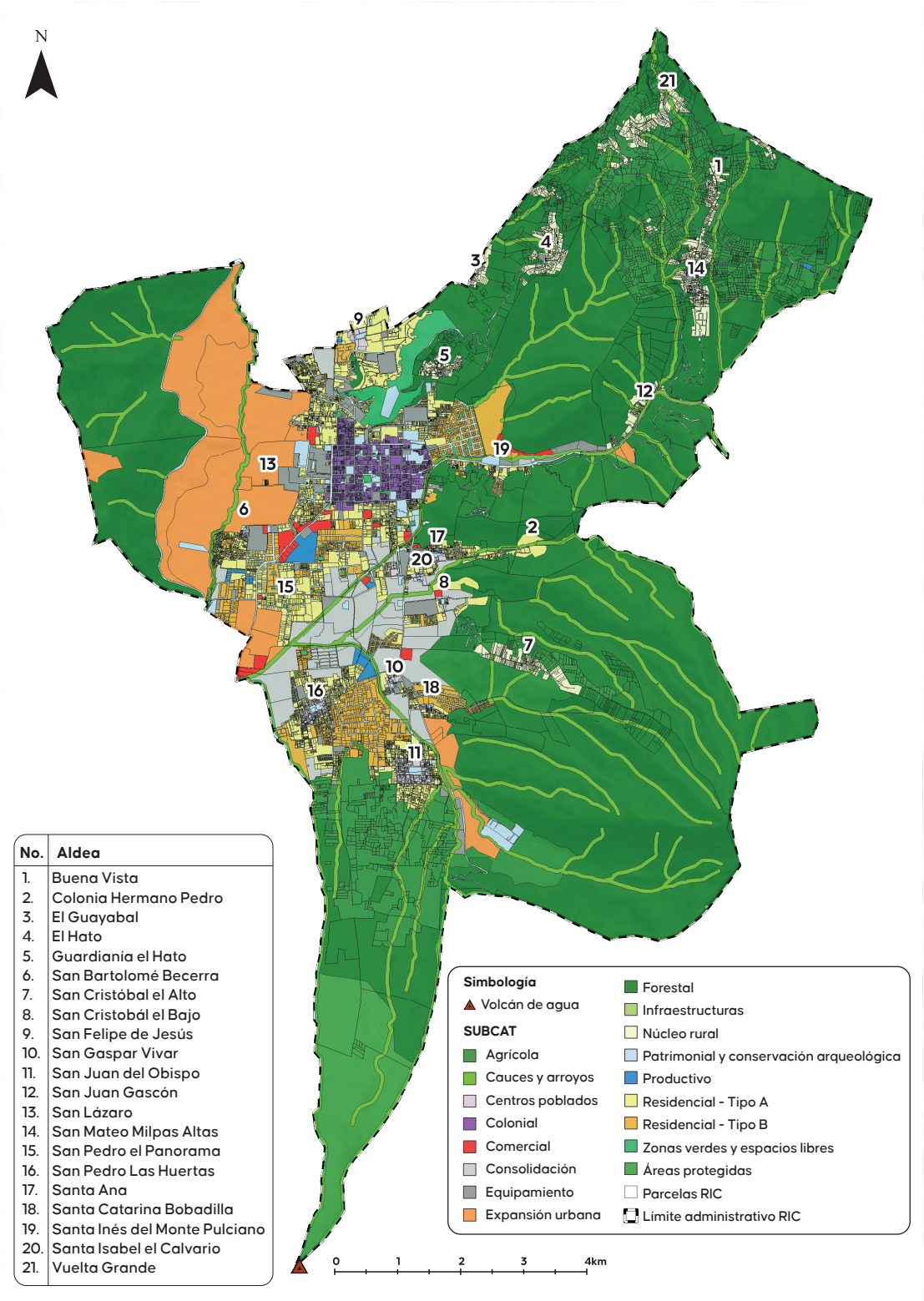
El desarrollo del proyecto se beneficia de los valores de los índices de ocupación, número de niveles de la estructura y altura máxima, cuando cumple con los requisitos mínimos de características del predio.

PARÁMETROS NORMATIVOS DE USOS DEL SUELO



Las actividades a las que estén destinadas los proyectos se beneficiarán de poder desarrollar usos del suelo mixto, además de asegurarse que en su entorno existirán actividades que no impactarán negativamente en su predio.

MAPA 9. Mapa de subcategorías 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

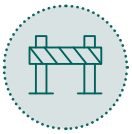
Fuente: elaboración propia.

LICENCIAS MUNICIPALES Y PROCEDIMIENTOS



LICENCIA DE DESMEMBRACIÓN

Es la autorización municipal que permite al interesado realizar la desmembración de un inmueble en el Registro General de la Propiedad, debiendo ser ejecutadas en un período de seis (6 meses) cumpliendo con los requisitos necesarios, incluyendo el pago de la tasa de trámite de la licencia.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Es la autorización municipal que permite al interesado realizar diferentes tipos de obra en un inmueble, cumpliendo con los requisitos necesarios, incluyendo el ser ejecutadas en los plazos definidos y el pago de la tasa para el trámite, dependiendo del tipo de licencia de construcción a la que se aplica, siendo estos tipos:

- Licencia de obra de demolición, movimiento de tierra y excavaciones
- Licencia de obras leves
- Licencias de obra menor
- Licencias de obra mayor
- Licencias de urbanización



LICENCIA DE USO DEL SUELO

Es la autorización municipal para la realización de determinadas actividades en la totalidad o en parte del inmueble, ya sea permanentemente o de forma temporal, debiendo cumplir con todos los requisitos indicados, incluyendo el pago de la tasa de trámite de licencia y la vigencia de esta.



LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

Es la autorización municipal de instalación de un establecimiento abierto al público de acuerdo con el uso del suelo autorizado previamente en un inmueble, para garantizar esa compatibilidad.

CASOS DE APLICACIÓN

A continuación, se describen de una forma práctica cinco casos de aplicación de los parámetros normativos según la categoría del suelo en donde se ubican los predios, para poder conocer el proceso a seguir para la aplicación del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

1 COLONIAL

Los propietarios de este inmueble desean construir una vivienda unifamiliar como proyecto y posee las siguientes características:

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



DIRECCIÓN	Calle del Hermano Pedro
FRENTE DE PREDIO	15.53 metros calle
	61.57 metros callejón
ÁREA DE PREDIO	1,868.60 metros^2
TIPO DE PROYECTO	Vivienda unifamiliar

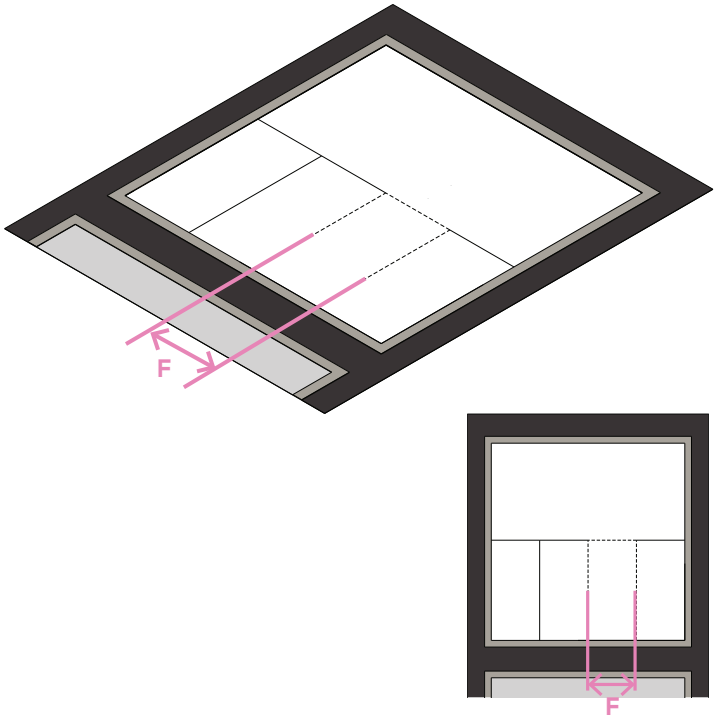
CATEGORÍA DEL SUELO	Urbano
SUBCATEGORÍA DEL SUELO	Colonial

La persona propietaria desea construir varias viviendas en el predio, para su familia. A continuación, se indica si cumple con los parámetros normativos del Reglamento y cuáles son las características generales que debe aplicar para desarrollar el proyecto.

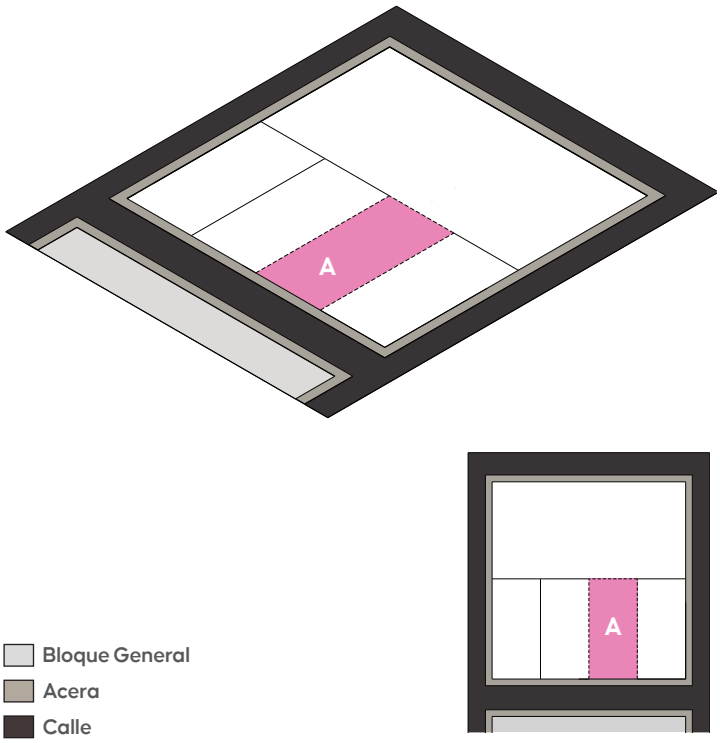
PARÁMETROS DE DESMEMBRACIÓN		
PARÁMETRO	**REGLAMENTO**	**PREDIO**
Frente mínimo (F)	10 metros	15.53
Área mínima (A)	300 metros cuadrados	1,868.60
Densidad viviendas	33 viviendas x hectárea	6 viviendas

Si la persona interesada desea desmembrar, deberá buscar mecanismos de cumplir con el frente de predio mínimo para garantizar el acceso a los nuevos predios desmembrados.

Frente de predio = F



Área de predio = A



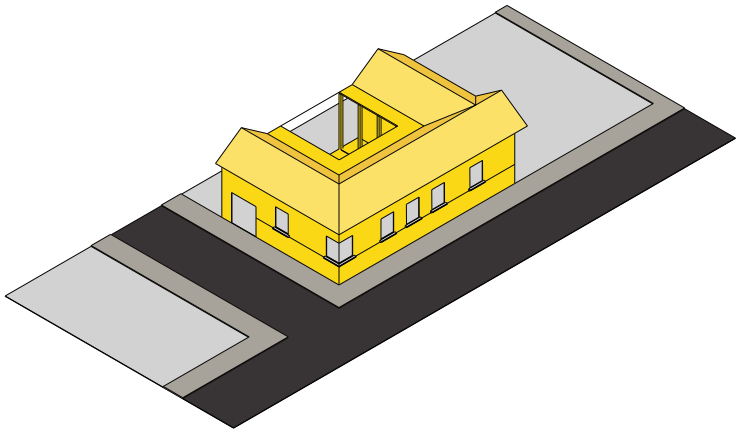
PARÁMETRO DE OBRA

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Número de niveles	1 niveles	1,588.31
Índice de ocupación	0.85	1,588.31
Índice de permeabilidad	50% superficie no ocupada del predio	140.15
Altura máxima	5.7 metros	
Retiro al frente	Alineación municipal	
Retiro al fondo	2 metros	
Retiro lateral	Límite lateral	
Estacionamientos	1 x 100m² construcción	Hasta 16 espacios*

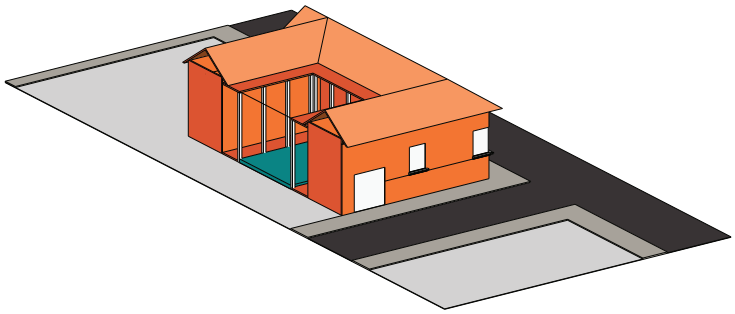
**No aplica en vivienda unifamiliar*

Según el Reglamento y la Norma General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas, las construcciones residenciales en la subcategoría Colonial podrán integrar solamente 1 nivel por lo que el índice de edificabilidad le otorga una cantidad de 1,588.31 metros cuadrados de construcción al predio. A partir de esto podrá diseñar el proyecto siguiendo los valores de los índices establecidos y ceder las áreas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

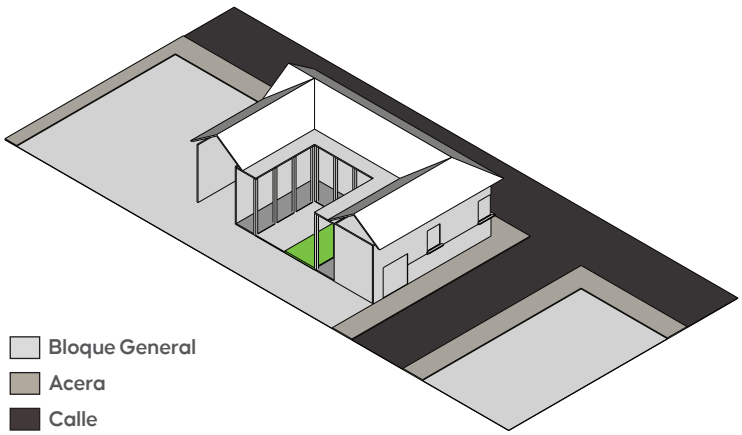
Número de niveles: puede construir solamente 1 nivel



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable



ÁREAS DE CESIÓN (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR)

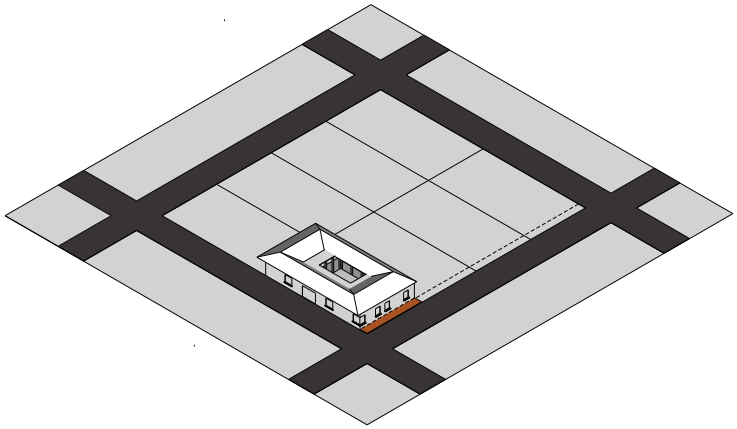
PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Espacio vial	Vía sin jerarquía	0.0
Área verde	10%	0.0
Área de equipamiento	15%	0.0
Total de área de cesión		0.0

Los proyectos de vivienda multifamiliar deben cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el reglamento, por lo que se calculan las áreas de cesión que le aplican al predio. En este caso el total de las áreas de cesión podrían sumar 467.15 metros cuadrados.

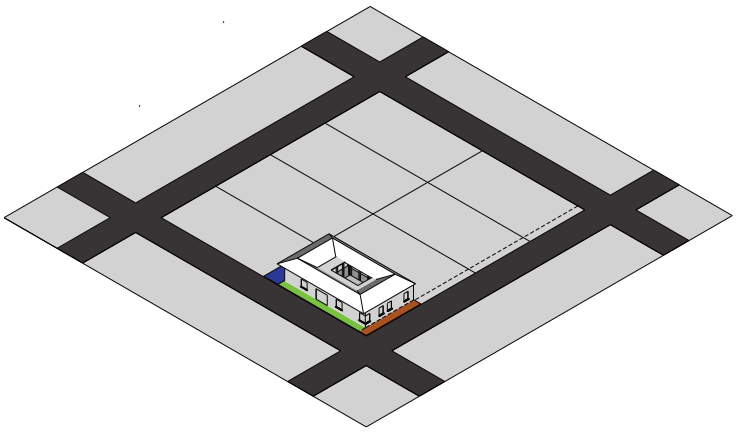
ÁREAS DE CESIÓN (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR)

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Espacio vial	Vía sin jerarquía	0.0
Área verde	10%	186.86
Área de equipamiento	15%	280.29
Total de área de cesión		467.15

Proyecto unifamiliar solamente debe cumplir con la alineación municipal (espacio vial)



Proyecto multifamiliar debe cumplir con ceder espacio vial, área verde y área de equipamiento



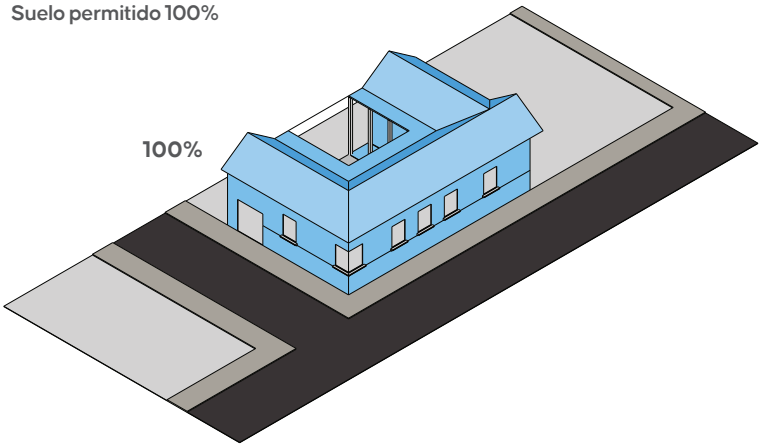
- Bloque General
- Acera
- Calle
- Espacio vial
- Área verde
- Área de equipamiento

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

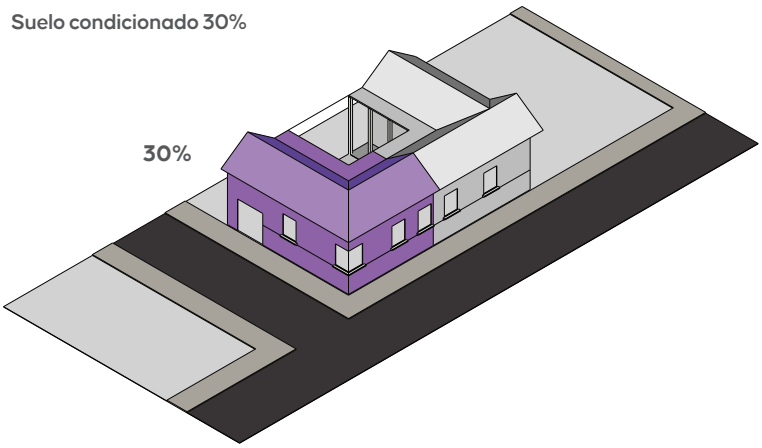
PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Uso del suelo permitidos	100% del índice de ocupación	1,588.31
Usos del suelo condicionados	30% del índice de ocupación	357.37
USOS DEL SUELO MIXTO		
Con usos permitidos	60% índice de ocupación 40% residencial	714.74
Con usos condicionados	50% índice de ocupación 50% residencial	595.62

En cuanto a las actividades permitidas y no permitidas por la clasificación de uso del suelo en el predio, según los parámetros de uso del suelo que le aplican al predio por la subcategoría del suelo que es Colonial, se definen los siguientes metrajes, si el propietario decide integrar usos del suelo no residenciales en el proyecto.

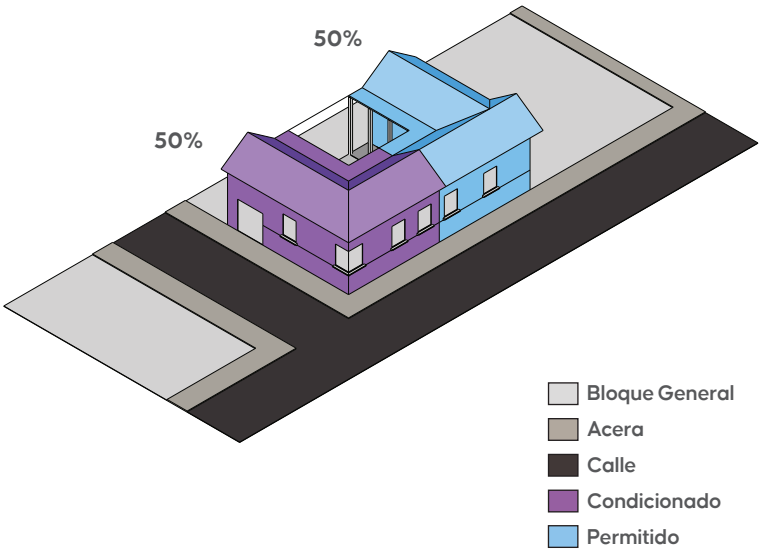
Suelo permitido 100%



Suelo condicionado 30%



Suelo mixto 50% suelo residencial y suelo condicionado



Resumiendo, los datos más importantes a partir de las características y parámetros normativos aplicados:

PARÁMETRO DE OBRA

1,588.31 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

140.15 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

0.0 M²
de áreas de **CESIÓN** para residencia unifamiliar

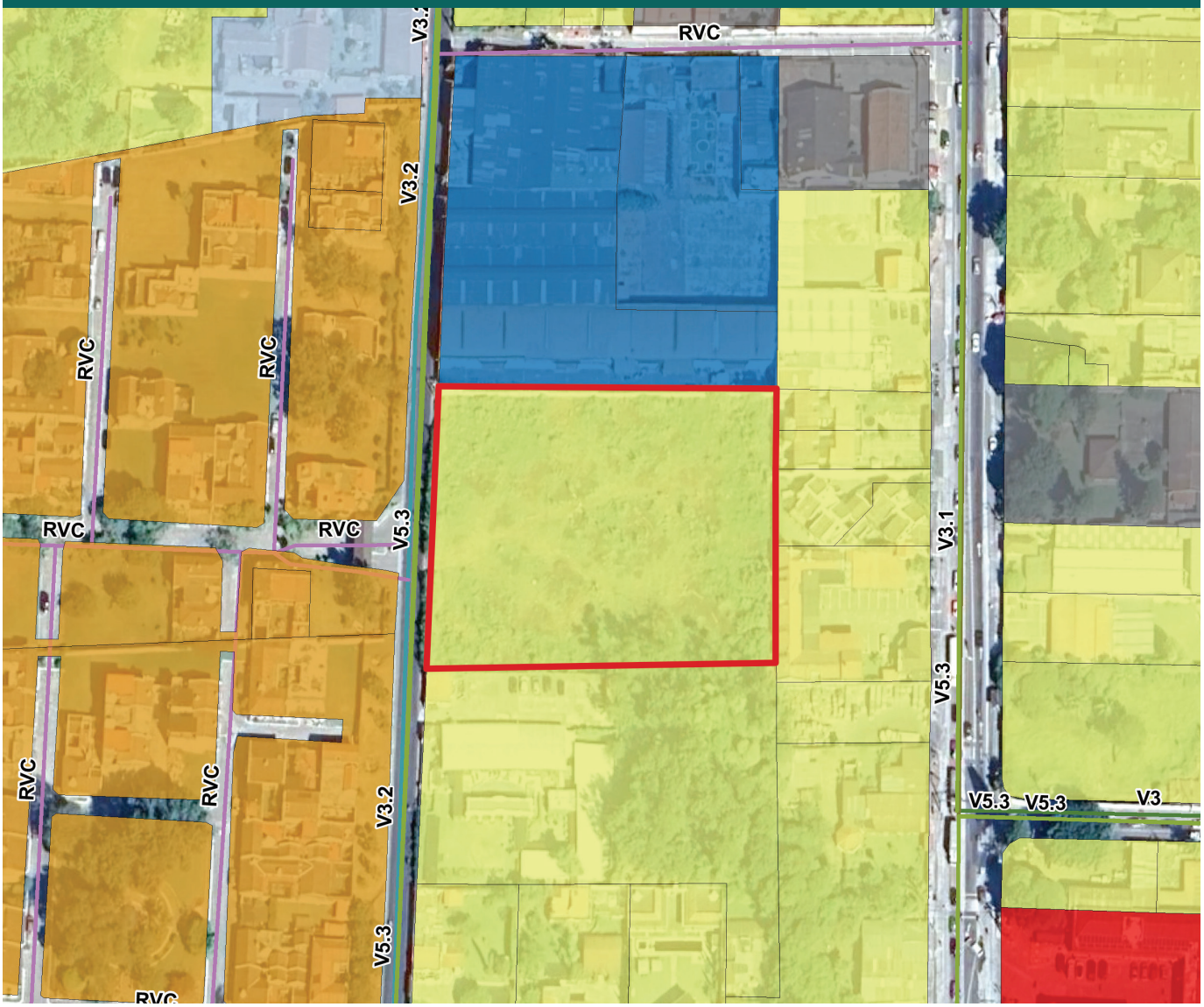
1,448.16 M²
de área a **OCUPAR**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

1.588.31 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

2 RESIDENCIAL TIPO A

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



DIRECCIÓN	Calle Real
FRENTE DE PREDIO	73.25 metros
ÁREA DE PREDIO	6,434.18 metros²
TIPO DE PROYECTO	Proyecto Uso Mixto

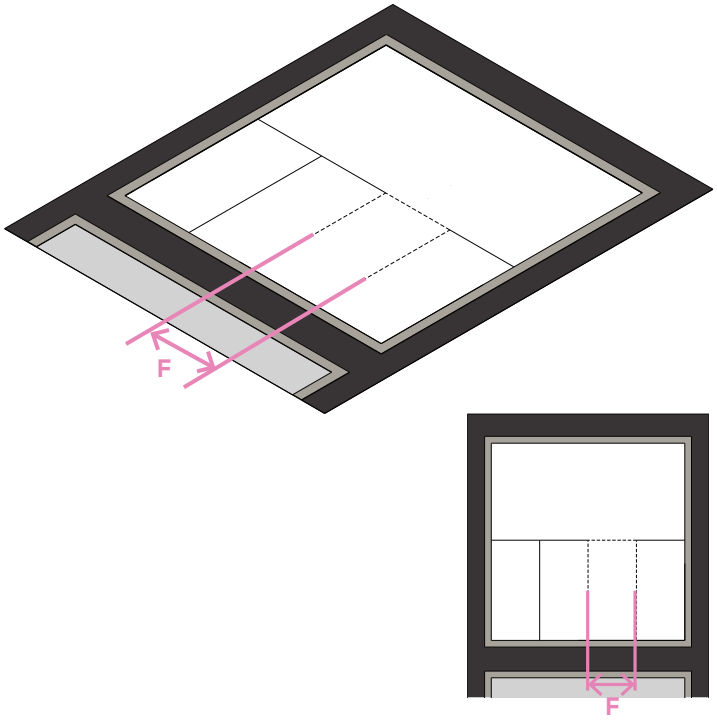
CATEGORÍA DEL SUELO	Urbano
SUBCATEGORÍA DEL SUELO	Residencial Tipo A

La persona propietaria desea construir varias viviendas en el predio, para su familia. A continuación, se indica si cumple con los parámetros normativos del Reglamento y cuáles son las características generales que debe aplicar para desarrollar el proyecto.

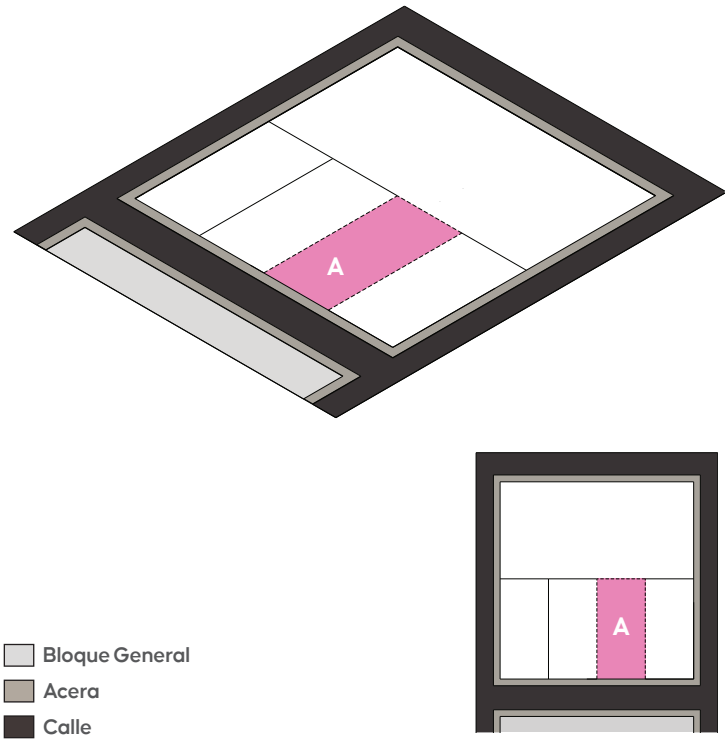
PARÁMETROS DE DESMEMBRACIÓN		
PARÁMETRO	**REGLAMENTO**	**PREDIO**
Frente mínimo (F)	10 metros	73.25
Área mínima (A)	300 metros cuadrados	6,434.18
Densidad viviendas	33 viviendas x hectárea	17 viviendas

Los parámetros normativos de desmembración deben cumplirse para cada una de las viviendas a construir.

Frente de predio = F



Área de predio = A

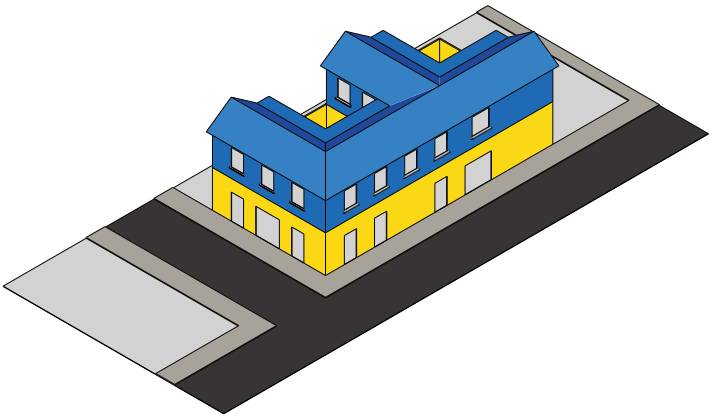


PARÁMETRO DE OBRA

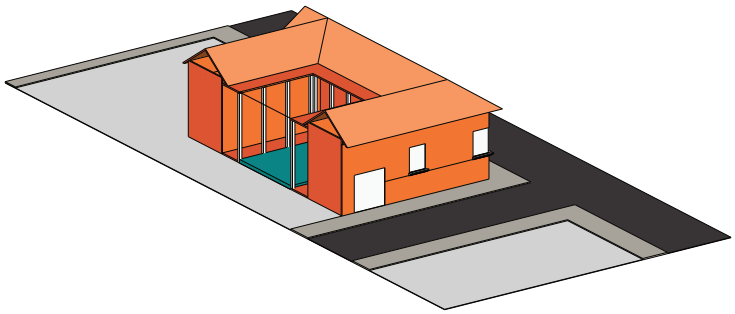
PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Número de niveles	2 niveles	7.817.54
Índice de ocupación	0.85	3,908.77
Índice de permeabilidad	50% superficie no ocupada del predio	344.89
Altura máxima	6.8 metros	
Retiro al frente	Alineación municipal	
Retiro al fondo	2 metros	
Retiro lateral	Límite lateral	
Estacionamientos	1 x 100m² construcción	17 espacios

Según el Reglamento y la Normativa General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas, las construcciones residenciales en la subcategoría Residencial Tipo A podrán contar con hasta 2 niveles por lo que el índice de ocupación le otorga una cantidad máxima de 7,817.54 metros cuadrados de construcción al predio. A partir de esto podrá diseñar el proyecto siguiendo los valores de los índices establecidos y ceder las áreas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

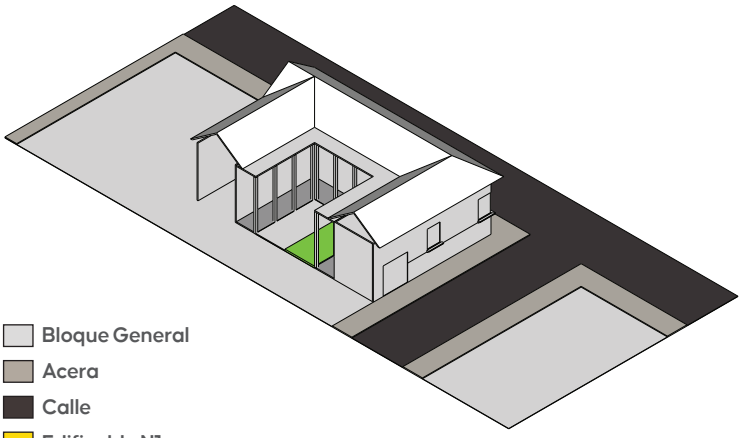
Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 3,908.77 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 344.89 m² del predio permeable

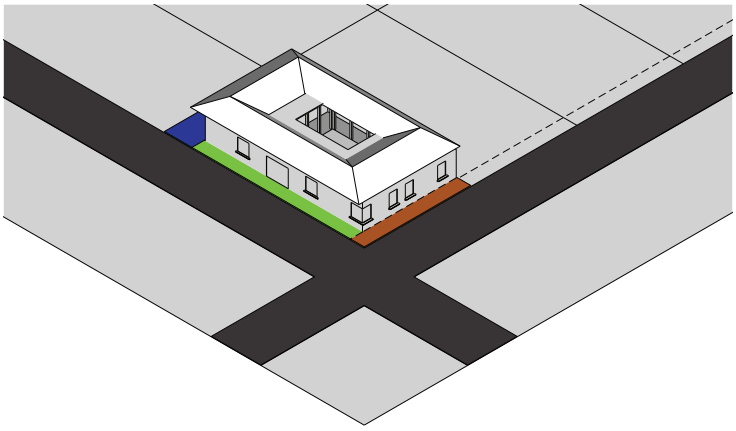


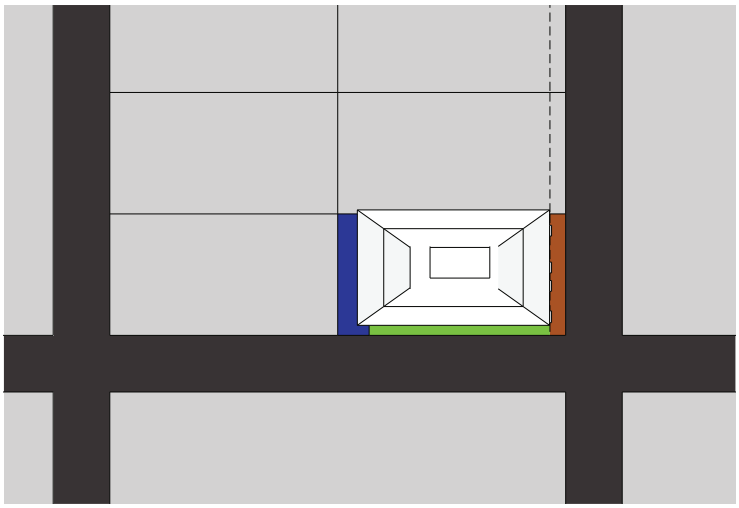
ÁREAS DE CESIÓN (USO MIXTO)

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Espacio vial	V3 Alameda Menor	227.08
Área verde	10%	643.42
Área de equipamiento	15%	965.13
Total de área de cesión		1,835.63

Los proyectos de uso mixto deben cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el reglamento, por lo que se calculan las áreas de cesión que le aplican al predio. En este caso el total de las áreas de cesión suman 1,835.63 metros cuadrados incluyendo una franja de 3.1 metros de ancho a lo largo del frente del predio que permitirá ensanchar la vía según la jerarquía vial del municipio. Al final puede ocupar después de restar las áreas de cesión, y los metros cuadrados del índice de permeabilidad 3,563.88 metros cuadrados.

Proyecto multifamiliar debe cumplir con ceder espacio vial, área verde y área de equipamiento





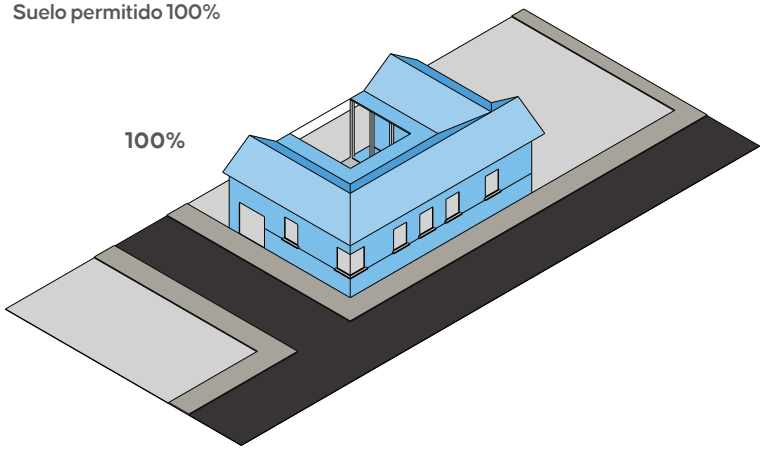
Bloque General
Acera
Calle
Espacio vial
Área verde
Área de equipamiento

En cuanto a las actividades permitidas y no permitidas por la clasificación de uso del suelo en el predio, según lo que le aplique al predio por la subcategoría del suelo que es Residencial Tipo A en la que se ubica, se definen los siguientes metrajes, aplicándole los índices de uso mixto. Debido a que el frente de predio se ubica sobre una vía V3 Alameda Menor puede utilizar el suelo para usos condicionados, siempre cumpliendo con las otras condiciones establecidas según la actividad.

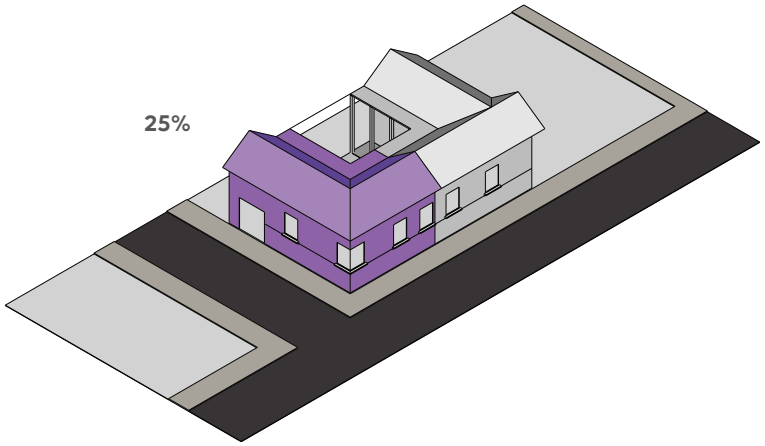
PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Uso del suelo permitidos	100% índice de edificabilidad	7,817.54
Usos del suelo condicionados	25% índice de edificabilidad	1.954.39
USOS DEL SUELO MIXTO		
Con usos permitidos	50% índice de ocupación 50% residencial	3,908.77 usos permitidos
Con usos condicionados	40% índice de ocupación 60% residencial	3,127.02 usos condicionados

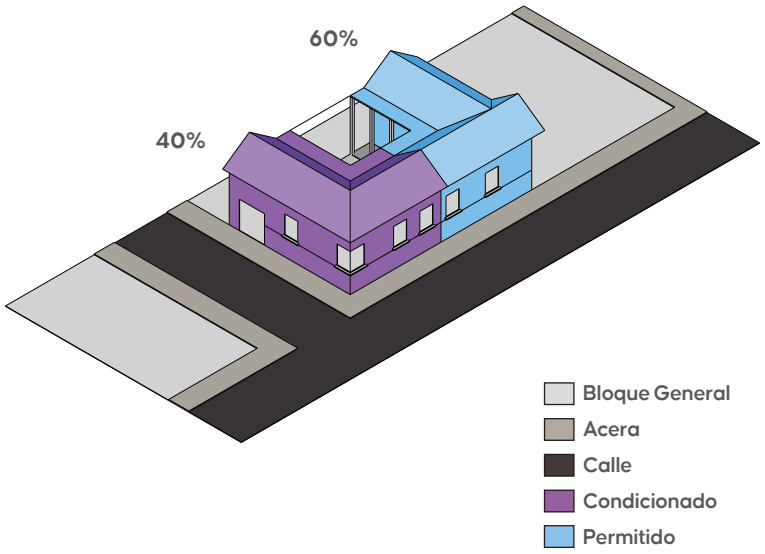
Suelo permitido 100%



Suelo condicionado 25%



Suelo mixto 60% suelo residencial y 40% suelo condicionado



Resumiendo, los datos más importantes a partir de las características y parámetros normativos aplicados:

PARÁMETRO DE OBRA

3,908.77 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

344.89 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

1,835.63 M²
de áreas de **CESIÓN**

3,563.88 M²
de área a **OCUPAR**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

7,817.54 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

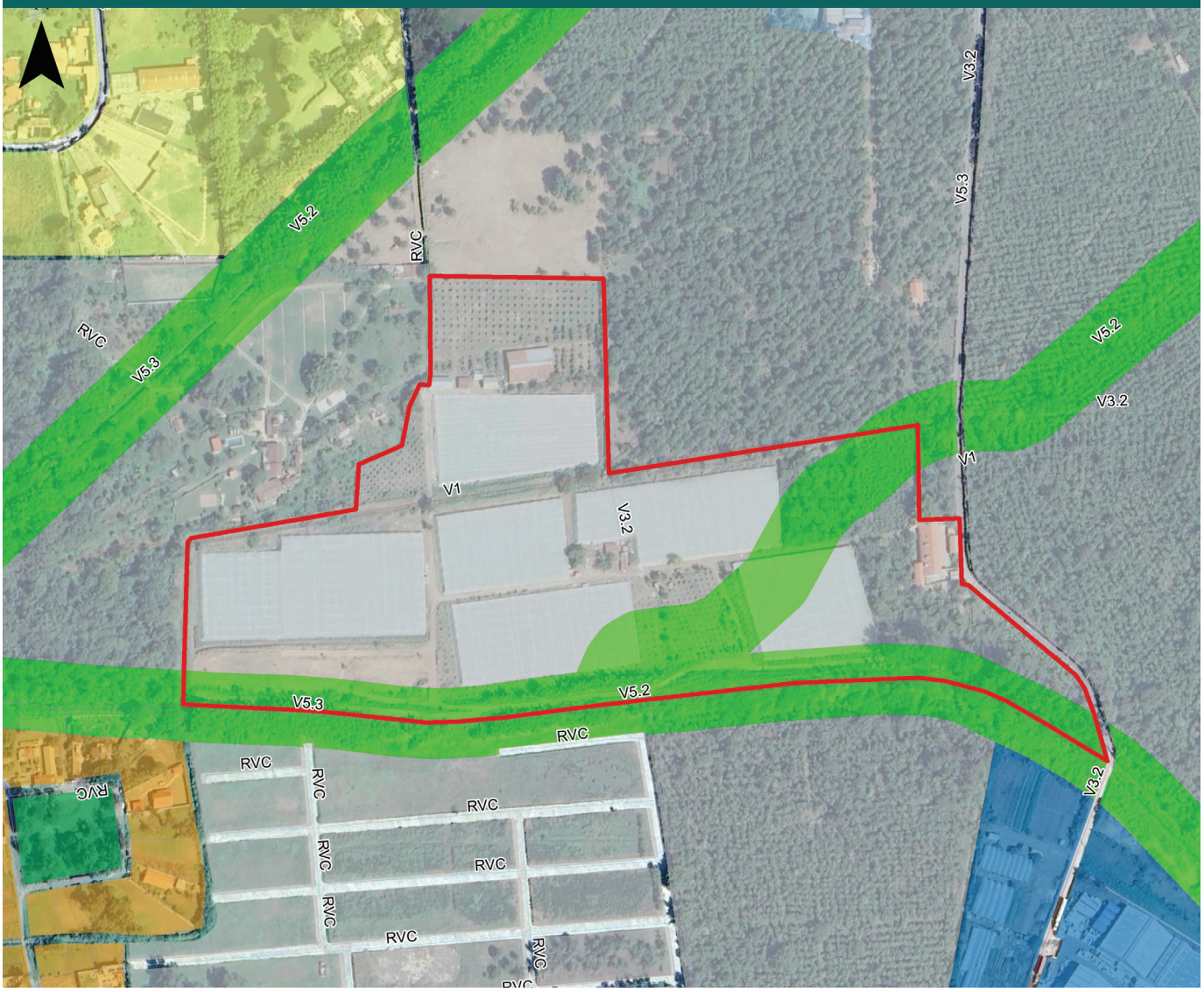
1,954.395 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

3,908.77 M²
de uso del suelo mixto **PERMITIDO**

3,127.02 M²
de uso del suelo mixto **CONDICIONADO**

3 CONSOLIDACIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



DIRECCIÓN	Calle hacia San Pedro Las Huertas
FRENTE DE PREDIO	214.48 metros Calle del Rastro
ÁREA DE PREDIO	109,897.26 metros^2
TIPO DE PROYECTO	Proyecto Uso Mixto

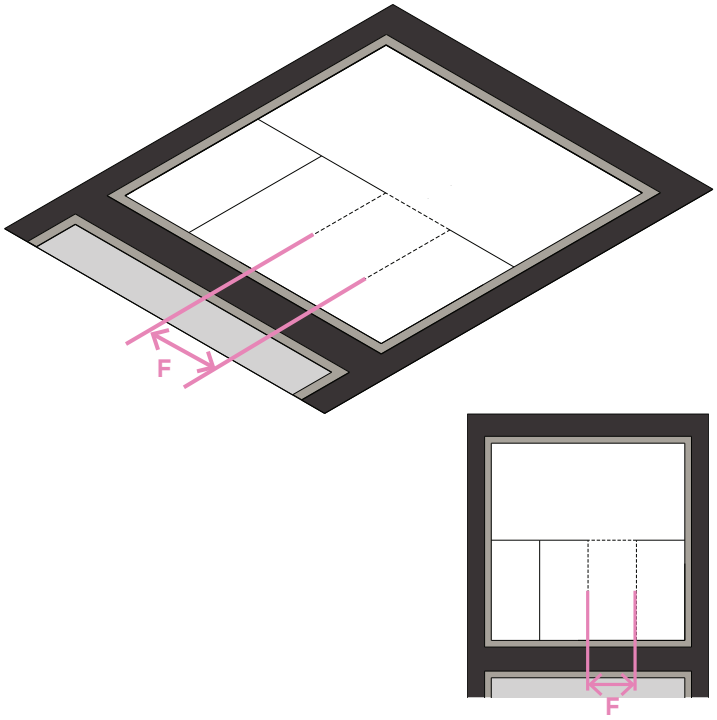
CATEGORÍA DEL SUELO	Urbano
SUBCATEGORÍA DEL SUELO	Consolidación

Una persona propietaria que desea desarrollar este predio se acerca al departamento de Control Urbano para solicitar los requisitos para desarrollar un proyecto de uso mixto. Debido al tamaño del predio se le informa que para poder desarrollar debe crear un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial porque la extensión es mayor a una hectárea en categoría de Suelo Urbano de Consolidación.

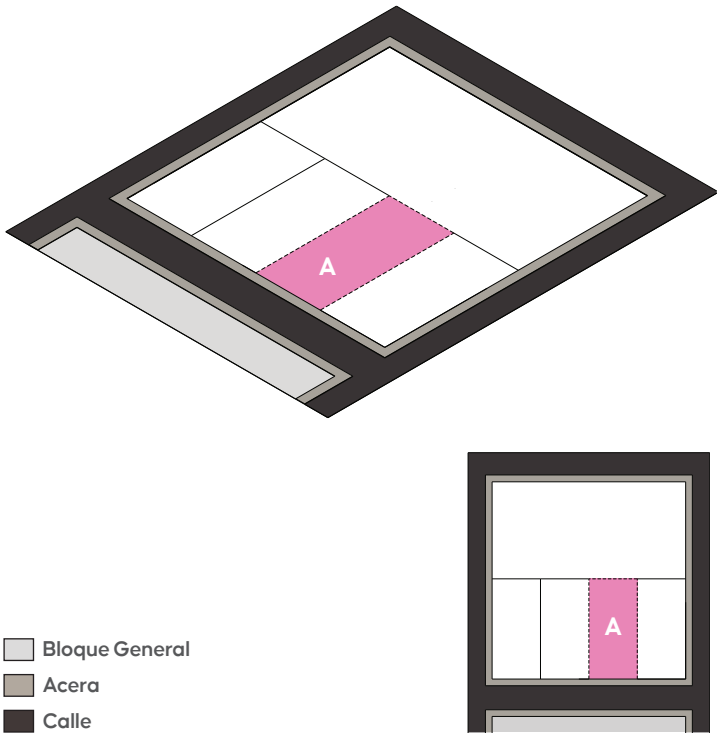
Si la persona interesada desea desmembrar, deberá definir en el Plan Parcial las categorías del suelo que integrará para que se le pueda aplicar los parámetros normativos de desmembración respectivos. En la siguiente tabla se hace una comparación de estos parámetros.

PARÁMETROS DE DESMEMBRACIÓN					
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO	UNIDADES
Frente mínimo (F)	10	20	20	n/a	metros
Área mínima (A)	300	1,000	2,000	n/a	metros cuadrados
Densidad viviendas	33	0	0	0	Viviendas por hectárea

Frente de predio = F



Área de predio = A



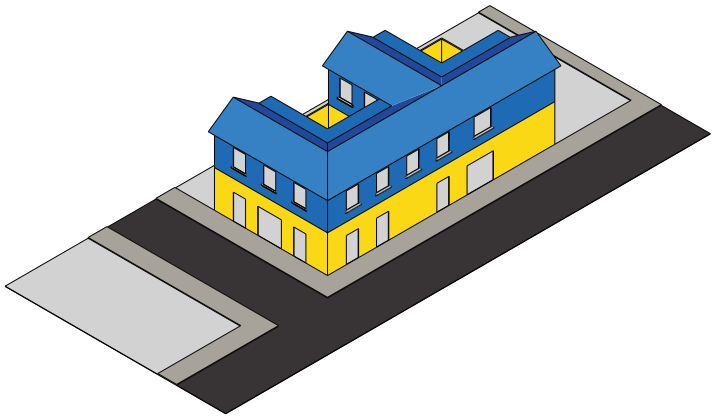
PARÁMETRO DE OBRA

PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Número de niveles	2	2
Índice de ocupación	0.85	0.70
Índice de permeabilidad	0.50	0.50
Altura máxima	6.8	9.5
Retiro frontal	Alineación municipal	5
Retiro fondo	2	3
Colindancia lateral	2	2
No. De plazas estacionamiento	100	
		60

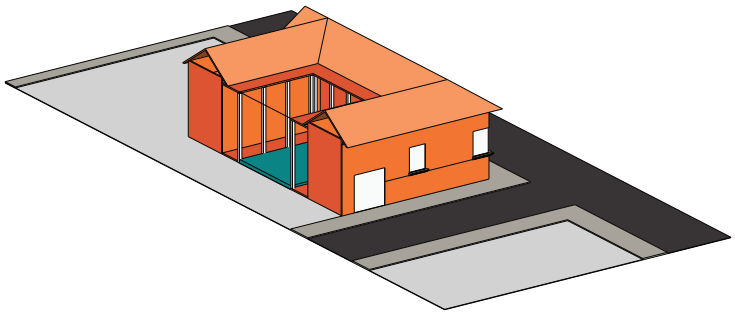
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Número de niveles	2	2
Índice de ocupación	0.60	0.90
Índice de permeabilidad	0.25	0.10
Altura máxima	12.5	9.5
Retiro frontal	10	Alineación municipal
Retiro fondo	5	s/d
Colindancia lateral	5	s/d
No. De plazas estacionamiento	100	100

PARÁMETRO	UNIDADES
Número de niveles	Niveles
Índice de ocupación	De la superficie efectiva
Índice de permeabilidad	De la superficie no ocupada
Altura máxima	Metros
Retiro frontal	Metros
Retiro fondo	Metros
Colindancia lateral	Metros
No. De plazas estacionamiento	1 x c/100m² construcción
	Comercio tipo D
	1 x c/60m² construcción

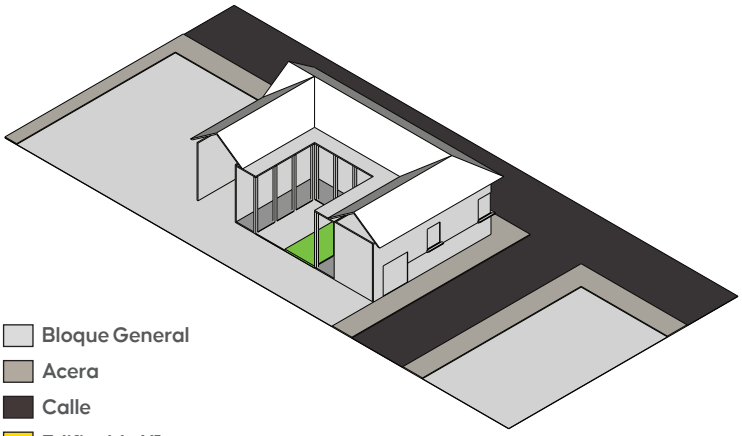
Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable



A partir de los parámetros normativos el total de metros de construcción que se puede autorizar al proyecto según su categoría del suelo son:

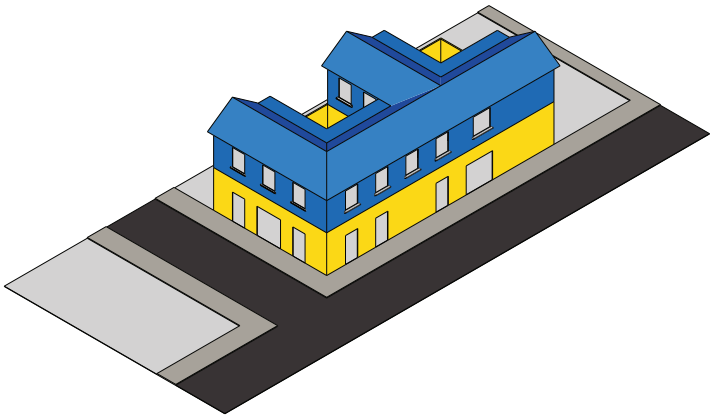
PARÁMETRO DE OBRA

PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Total de metros índice edificabilidad	127,322.90	104,854.16
Plazas estacionamiento	1,273	1,748

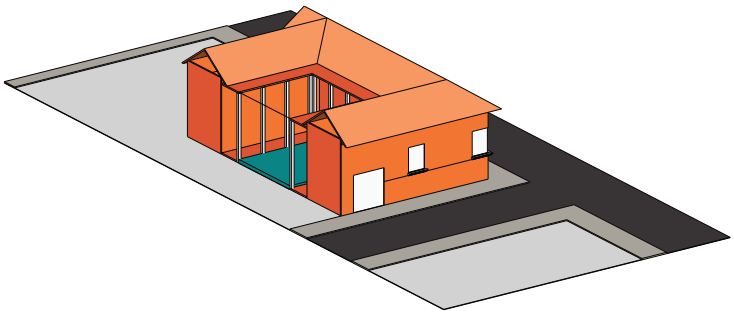
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Total de metros índice ocupación	89,874.99	164,484.75
Plazas estacionamiento	899	1,645

PARÁMETRO	UNIDADES
Total de metros índice ocupación	Metros cuadrados
Plazas estacionamiento	número

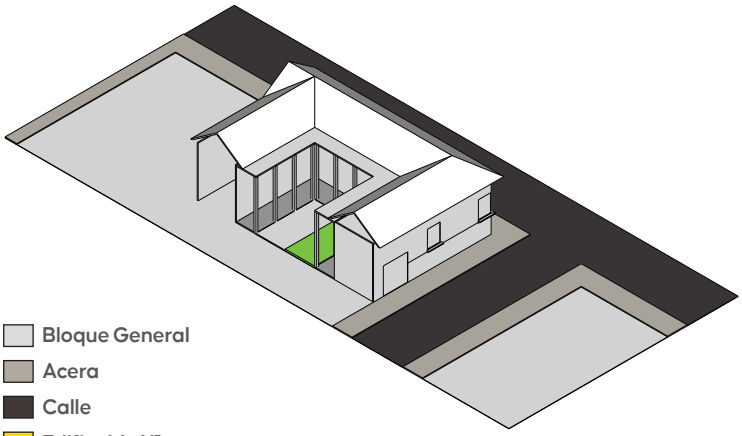
Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable



- Bloque General
- Acera
- Calle
- Edificable N1
- Edificable N2
- Ocupación
- Libre
- Permeable

Los proyectos de vivienda multifamiliar, comercial y productivo deben cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el reglamento, por lo que se calculan las áreas de cesión que le aplican al predio. Si el tipo de proyecto es de equipamiento, solamente debe cumplir con cargas urbanísticas de área verde y espacio vial. A continuación, se indica la cantidad de metros cuadrados que según el tipo de proyecto se deben cumplir como área de cesión, el mecanismo de cumplimiento puede variar en algunos casos.

ÁREAS DE CESIÓN

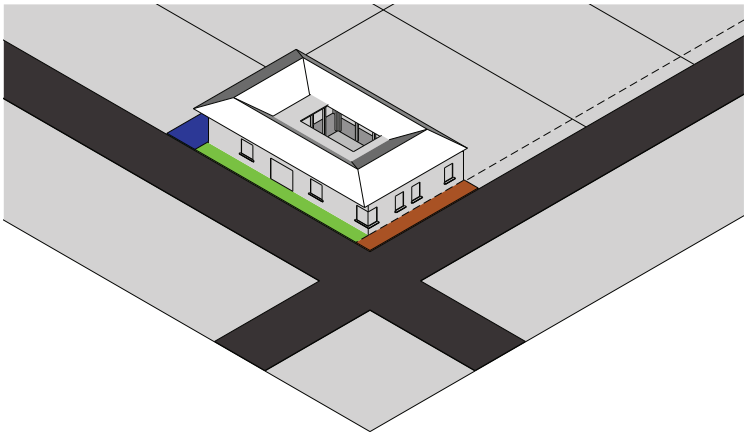
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A MULTIFAMILIAR	COMERCIAL
Espacio vial	857.92	857.92
Área verde	10,989.73	10,989.73
Área equipamiento	16,484.59	16,484.59
Total área de cesión	28,332.24	28,332.24

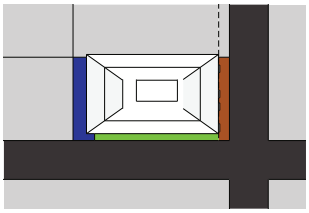
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Espacio vial	857.92	857.92
Área verde	10,989.73	10,989.73
Área equipamiento	16,484.59	0.00
Total área de cesión	28,332.24	11,847.65

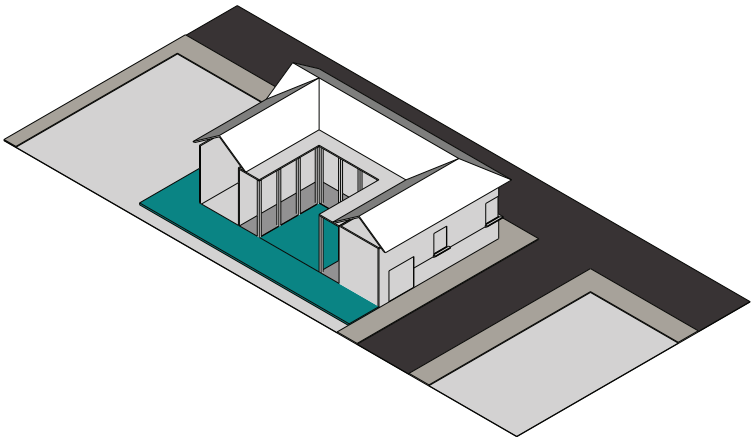
PARÁMETRO	UNIDADES
Espacio vial	Metros cuadrados
Área verde	
Área equipamiento	
Total área de cesión	

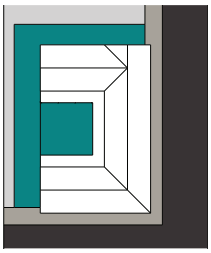
El espacio vial está definido a partir de que el frente de predio está sobre una vía con jerarquía V3. El espacio vial para circulación interna en el proyecto se definirá al plantear la propuesta de uso del suelo.

Proyecto multifamiliar debe cumplir con ceder espacio vial, área verde y área de equipamiento









- Bloque General
- Acera
- Calle
- Espacio vial
- Área verde
- Área de equipamiento
- Libre

En cuanto a las actividades permitidas y no permitidas por la clasificación de uso del suelo en el predio, según lo que le aplique al predio por la categoría del suelo que se proponga, se definen los siguientes metrajes.

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

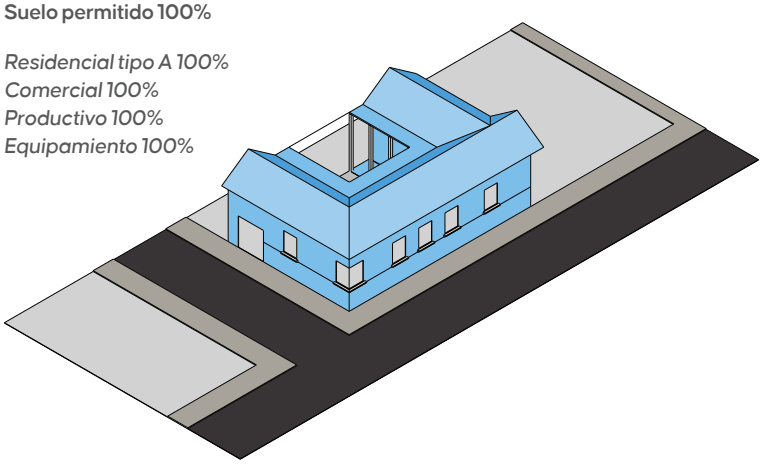
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Usos permitidos	100	100
Usos condicionados	25	100
Usos permitidos en uso mixto	50	80
Usos condicionados en uso mixto	40	70
Número de viviendas	33	0

PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Usos permitidos	100	100
Usos condicionados	30	20
Usos permitidos en uso mixto	0	0
Usos condicionados en uso mixto	0	0
Número de viviendas	0	0

PARÁMETRO	UNIDADES
Usos permitidos	% índice de edificabilidad
Usos condicionados	
Usos permitidos en uso mixto	
Usos condicionados en uso mixto	
Número de viviendas	Viviendas por hectárea

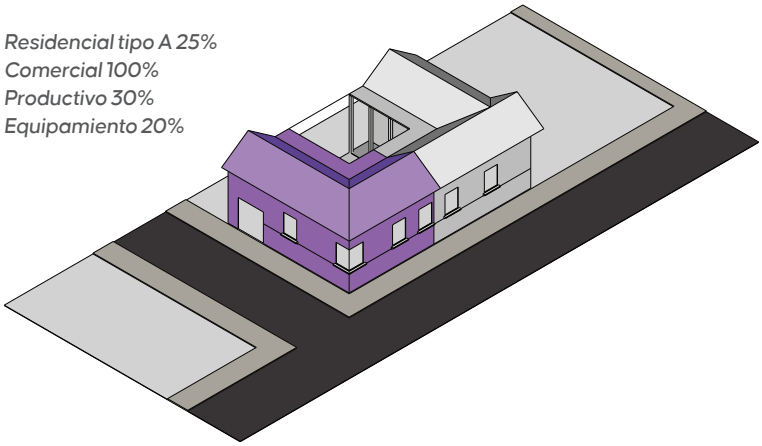
Suelo permitido 100%

Residencial tipo A 100%
Comercial 100%
Productivo 100%
Equipamiento 100%



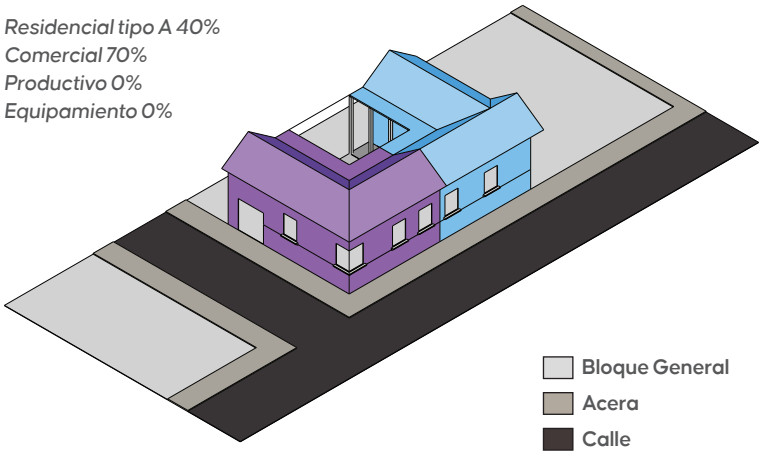
Suelo condicionado 30%

Residencial tipo A 25%
Comercial 100%
Productivo 30%
Equipamiento 20%



Uso condicionado en uso mixto

Residencial tipo A 40%
Comercial 70%
Productivo 0%
Equipamiento 0%



PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Usos permitidos	127,322.90	104,854.16
Usos condicionados	31,830.73	104,854.16
Usos permitidos en uso mixto	63,661.45	83,883.32
Usos condicionados en uso mixto	50,929.16	73,397.91
Número de viviendas	210	69

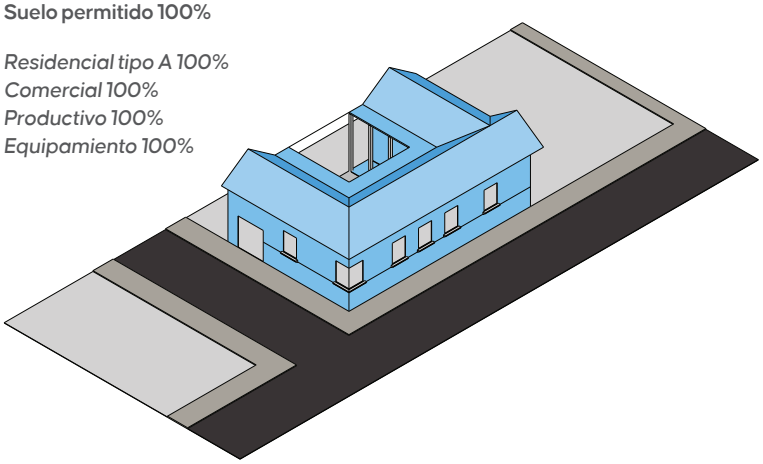
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Usos permitidos	89,874.99	164,484.75
Usos condicionados	26,962.50	32,896.95
Usos permitidos en uso mixto	0	0
Usos condicionados en uso mixto	0	0
Número de viviendas	0	0

PARÁMETRO	UNIDADES
Usos permitidos	Metros cuadrados
Usos condicionados	
Usos permitidos en uso mixto	
Usos condicionados en uso mixto	
Número de viviendas	Viviendas por hectárea

Este predio tiene colindancia con un zanjón por lo que le aplica el V5.2 Paseo Ambiental, el cual debe dejar un retiro para reserva forestal de hasta 10 metros a cada lado del zanjón. Debido a que el predio solamente colinda por un lado del zanjón, debe dejar el retiro de 10 metros a lo largo de 666.92 metros, con un total de área de reserva forestal de 6,669.20 metros cuadrados que suplen el 40% del total del área definida por el índice de permeabilidad.

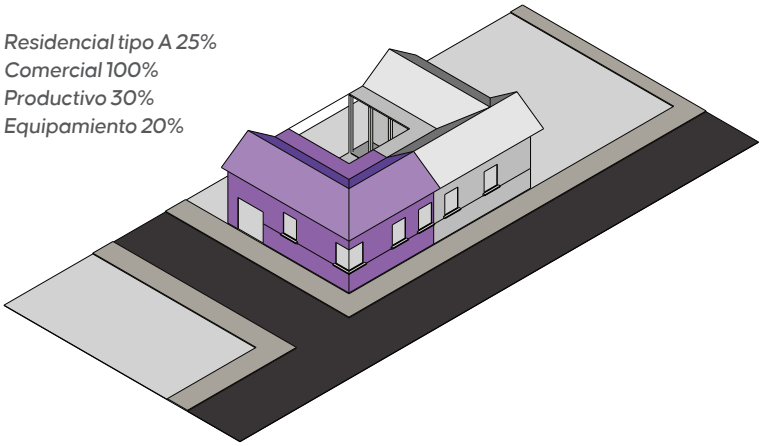
Suelo permitido 100%

Residencial tipo A 100%
Comercial 100%
Productivo 100%
Equipamiento 100%



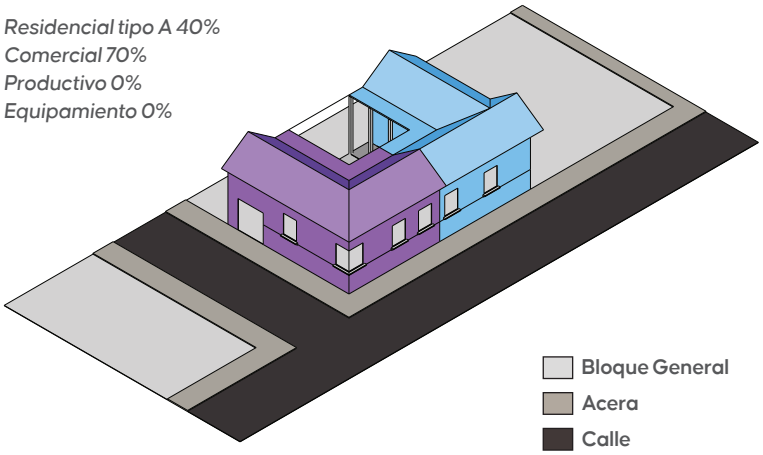
Suelo condicionado 30%

Residencial tipo A 25%
Comercial 100%
Productivo 30%
Equipamiento 20%



Uso condicionado en uso mixto

Residencial tipo A 40%
Comercial 70%
Productivo 0%
Equipamiento 0%



Resumiendo, los datos más importantes a partir de las características y parámetros normativos aplicados:

PROYECTO RESIDENCIAL TIPO A

PARÁMETRO DE OBRA

127,322.90 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

16,673.00 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

28,322.24 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

127,322.90 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

31,830.73 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

PROYECTO COMERCIAL

PARÁMETRO DE OBRA

104,854.16 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

16,637.00 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

28,322.24 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

104,854.16 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

104,854.16 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

PROYECTO PRODUCTIVO

PARÁMETRO DE OBRA

89,874.99 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

16,637.00 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

28,322.24 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

89,874.99 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

26,962.50 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

PROYECTO EQUIPAMIENTO

PARÁMETRO DE OBRA

164,484.75 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

16,637.00 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

11,847.65 M²
de áreas de **CESIÓN**

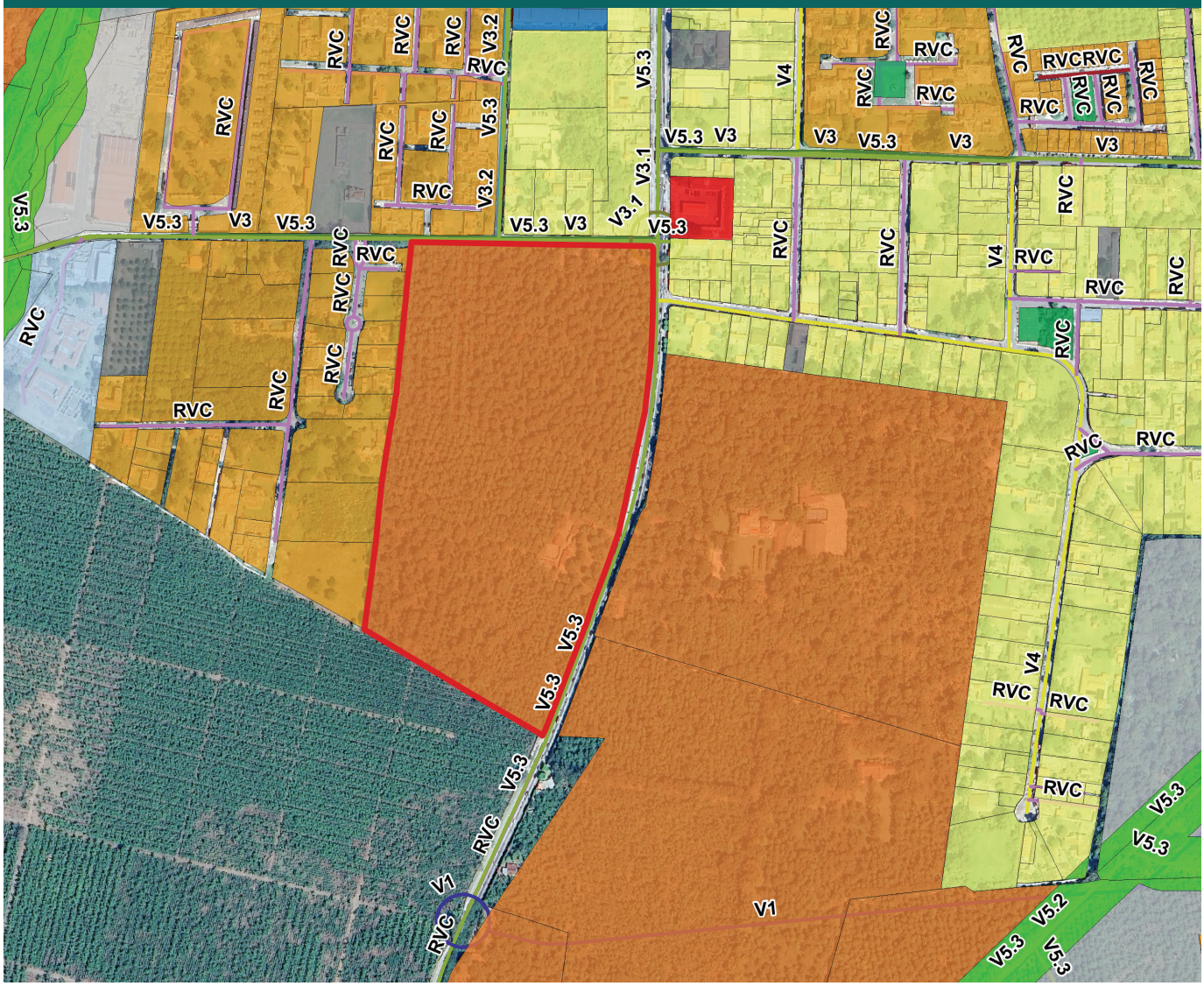
PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

164,484.75 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

32,896.95 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

4 EXPANSIÓN URBANA

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



DIRECCIÓN	RN14 y Calle del Tetuán
FRENTE DE PREDIO	222.60 metros Calle del Tetuán
	466.50 metros RN14
ÁREA DE PREDIO	91,708.11 metros²
TIPO DE PROYECTO	Proyecto Uso Mixto

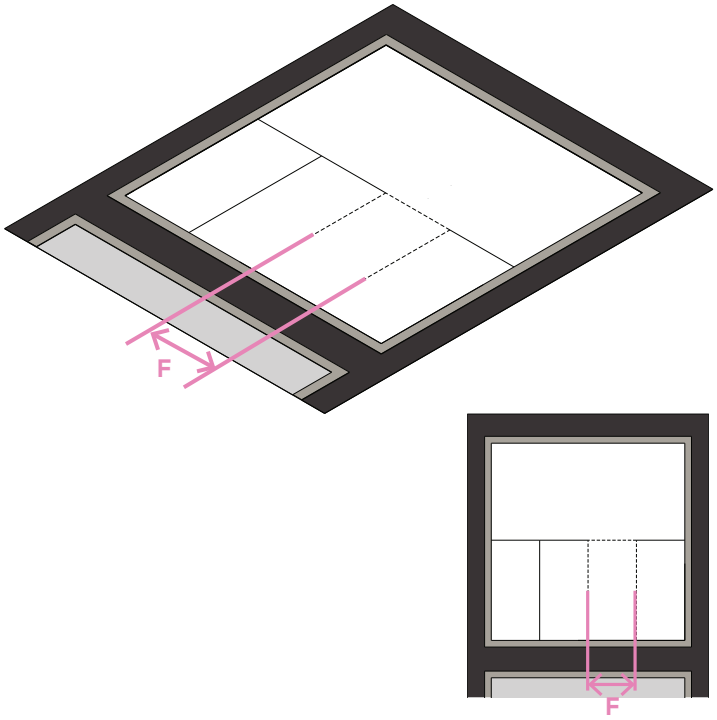
CATEGORÍA DEL SUELO	Expansión Urbana
SUBCATEGORÍA DEL SUELO	Expansión Urbana

Una empresa inmobiliaria que desea desarrollar este predio se acerca al departamento de Control Urbano para proponer un diseño de proyecto. Debido al tamaño del predio se le informa que para poder desarrollar debe crear un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial porque la extensión es mayor a tres hectáreas en categoría de Suelo de Expansión Urbana.

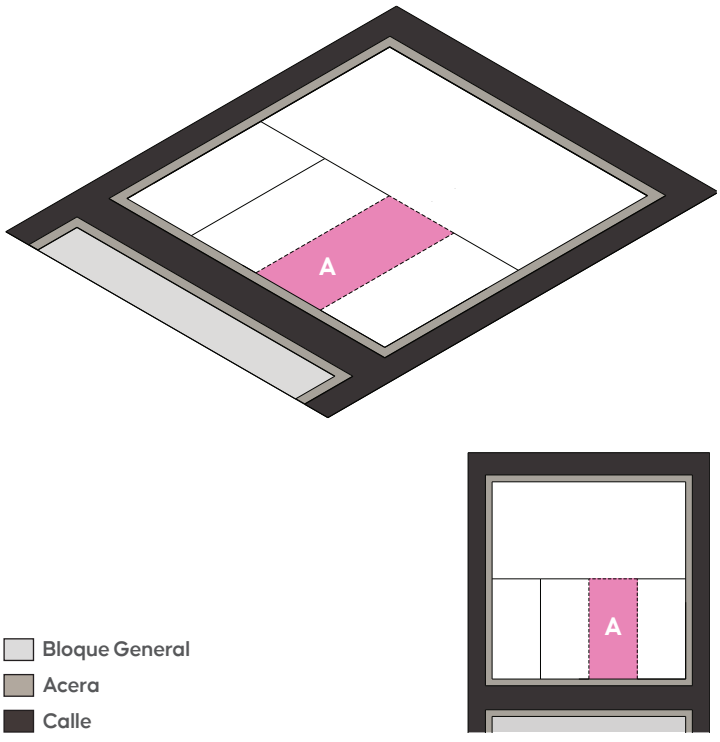
Para poder desmembrar, deberá definir en el Plan Parcial las categorías del suelo que integrará para que se le pueda aplicar los parámetros normativos de desmembración respectivos. En la siguiente tabla se hace una comparación de estos parámetros:

PARÁMETROS DE DESMEMBRACIÓN					
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO	UNIDADES
Frente mínimo (F)	10	20	20	n/a	metros
Área mínima (A)	300	1,000	2,000	n/a	metros cuadrados
Densidad viviendas	33	0	0	0	Viviendas por hectárea

Frente de predio = F



Área de predio = A



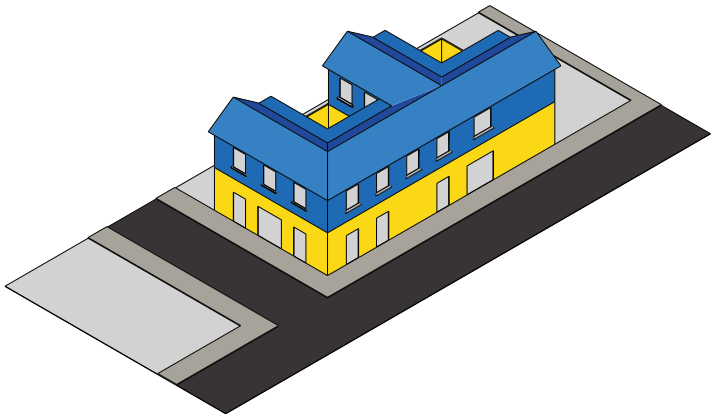
PARÁMETRO DE OBRA

PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Número de niveles	2	2
Índice de ocupación	0.85	0.70
Índice de permeabilidad	0.50	0.50
Altura máxima	6.8	9.5
Retiro frontal	Alineación municipal	5
Retiro fondo	2	3
Colindancia lateral	2	2
No. De plazas estacionamiento	100	
		60

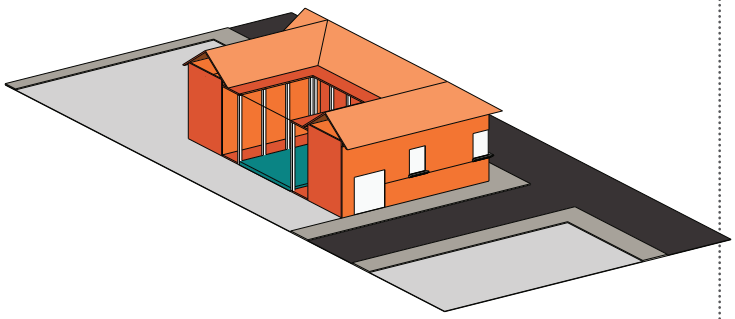
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Número de niveles	2	2
Índice de ocupación	0.60	0.90
Índice de permeabilidad	0.25	0.10
Altura máxima	12.5	9.5
Retiro frontal	10	Alineación municipal
Retiro fondo	5	s/d
Colindancia lateral	5	s/d
No. De plazas estacionamiento	100	100

PARÁMETRO	UNIDADES
Número de niveles	Niveles
Índice de ocupación	De la superficie efectiva
Índice de permeabilidad	De la superficie no ocupada
Altura máxima	Metros
Retiro frontal	Metros
Retiro fondo	Metros
Colindancia lateral	Metros
No. De plazas estacionamiento	1 x c/100m² construcción
	Comercio tipo D
	1 x c/100m² construcción

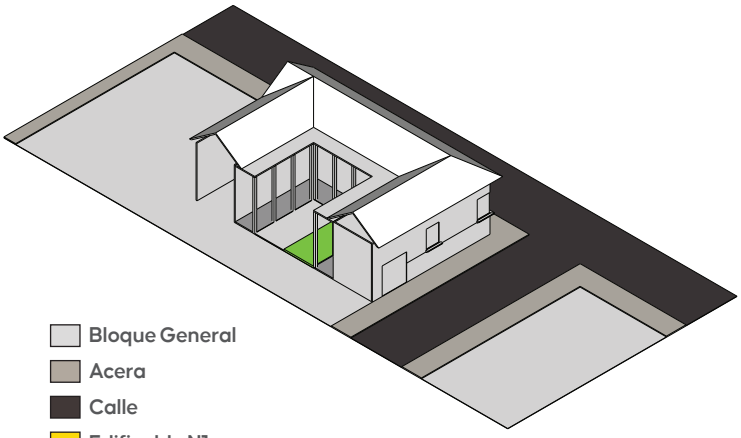
Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable



A partir de los parámetros normativos el total de metros de construcción que se puede autorizar al proyecto según su categoría del suelo son:

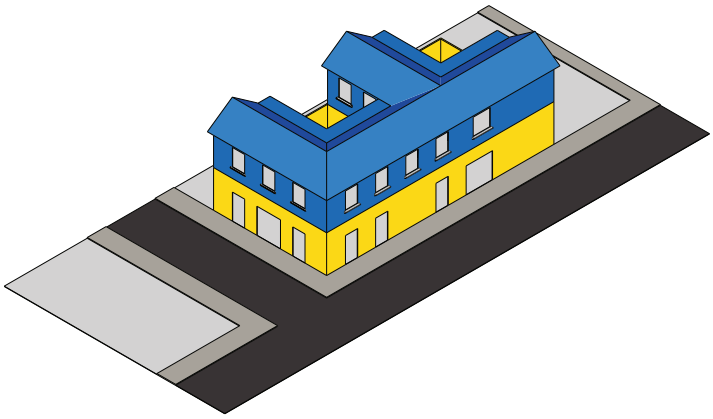
PARÁMETRO DE OBRA

PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Total de metros índice ocupación	108,544.29	89,389.42
Plazas estacionamiento	1,085	1,490

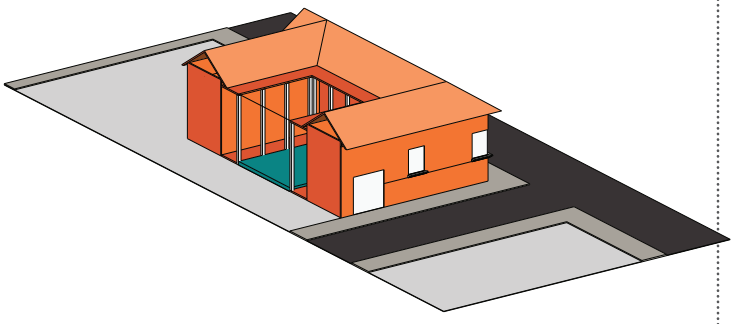
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Total de metros índice ocupación	76,619.50	139,690.44
Plazas estacionamiento	766	1,397

PARÁMETRO	UNIDADES
Total de metros índice ocupación	Metros cuadrados
Plazas estacionamiento	número

Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable

- Bloque General
- Acera
- Calle
- Edificable N1
- Edificable N2
- Ocupación
- Libre
- Permeable

Los proyectos de vivienda multifamiliar, comercial y productivo deben cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el reglamento, por lo que se calculan las áreas de cesión que le aplican al predio. Si el tipo de proyecto es de equipamiento, solamente debe cumplir con obligaciones urbanísticas de área verde y espacio vial. A continuación, se indica la cantidad de metros cuadrados que según el tipo de proyecto se deben cumplir como área de cesión, el mecanismo de cumplimiento puede variar en algunos casos.

ÁREAS DE CESIÓN

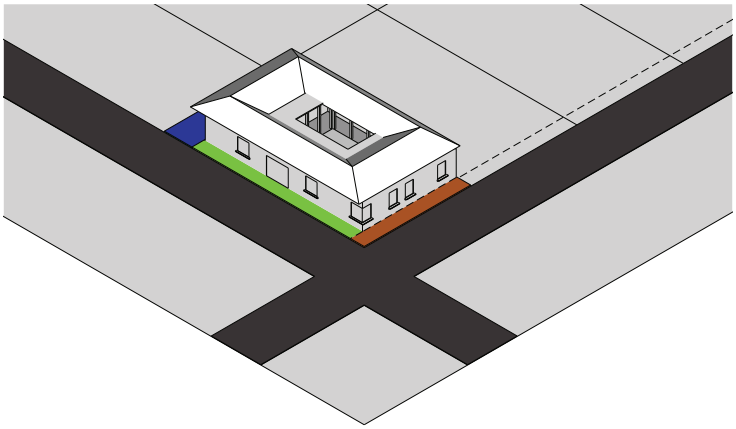
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A MULTIFAMILIAR	COMERCIAL
Espacio vial	4,931.50	4,931.50
Área verde	9,170.81	9,170.81
Área equipamiento	13,756.22	13,756.22
Total área de cesión	27,858.53	27,858.53

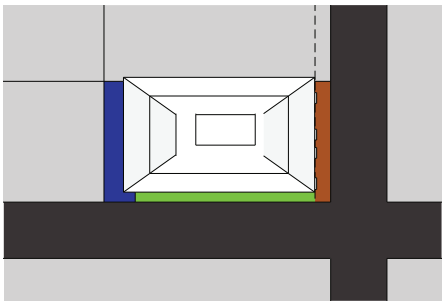
PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Espacio vial	4,931.50	4,931.50
Área verde	9,170.81	9,170.81
Área equipamiento	13,756.22	0.0
Total área de cesión	27,858.53	14,102.31

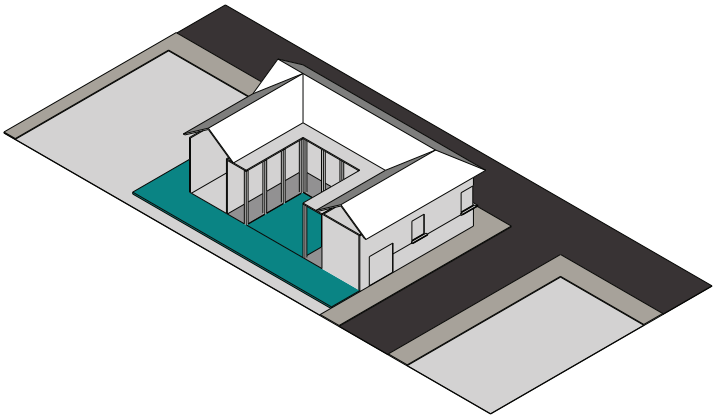
PARÁMETRO	UNIDADES
Espacio vial	Metros cuadrados
Área verde	
Área equipamiento	
Total área de cesión	

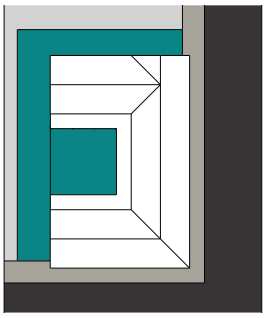
El espacio vial está definido a partir de que los dos frentes de predio están sobre una vía con jerarquía V3. El espacio vial para circulación interna en el proyecto se definirá al plantear la propuesta de uso del suelo.

Proyecto multifamiliar debe cumplir con ceder espacio vial, área verde y área de equipamiento









Bloque General
Acera
Calle
Espacio vial
Área verde
Área de equipamiento
Libre

En cuanto a las actividades permitidas y no permitidas por la clasificación de uso del suelo en el predio, según lo que le aplique al predio por la categoría del suelo que se proponga, se definen los siguientes metrajes.

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

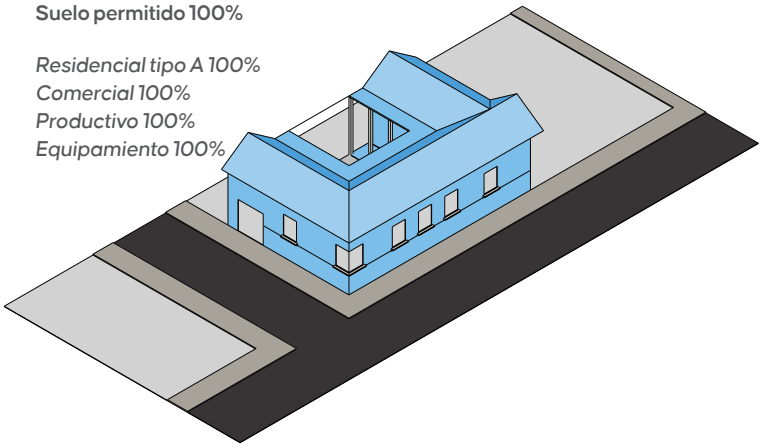
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Usos permitidos	100	100
Usos condicionados	25	100
Usos permitidos en uso mixto	50	80
Usos condicionados en uso mixto	40	70
Número de viviendas	33	0

PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Usos permitidos	100	100
Usos condicionados	30	20
Usos permitidos en uso mixto	0	0
Usos condicionados en uso mixto	0	0
Número de viviendas	0	0

PARÁMETRO	UNIDADES
Usos permitidos	% indice de edificabilidad
Usos condicionados	
Usos permitidos en uso mixto	
Usos condicionados en uso mixto	
Número de viviendas	Viviendas por hectárea

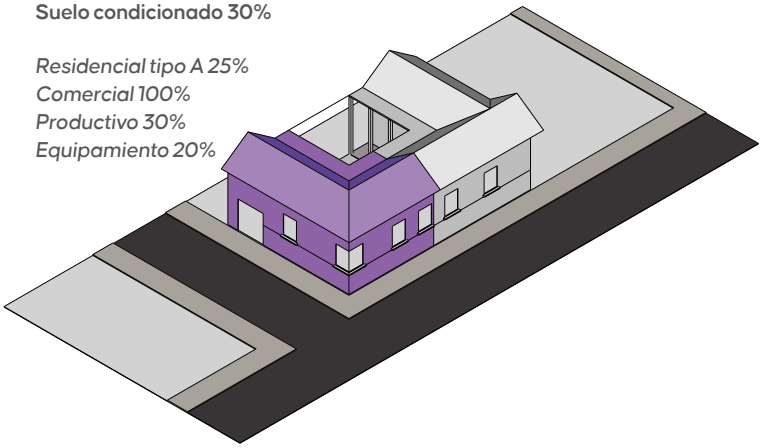
Suelo permitido 100%

Residencial tipo A 100%
Comercial 100%
Productivo 100%
Equipamiento 100%



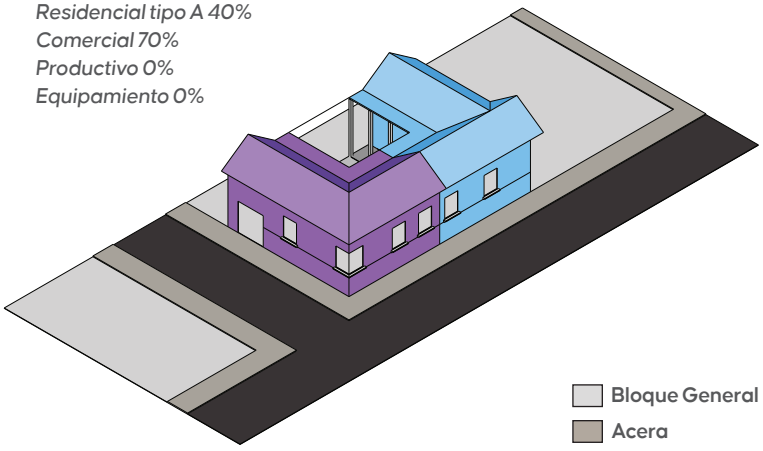
Suelo condicionado 30%

Residencial tipo A 25%
Comercial 100%
Productivo 30%
Equipamiento 20%



Uso condicionado en uso mixto

Residencial tipo A 40%
Comercial 70%
Productivo 0%
Equipamiento 0%



PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

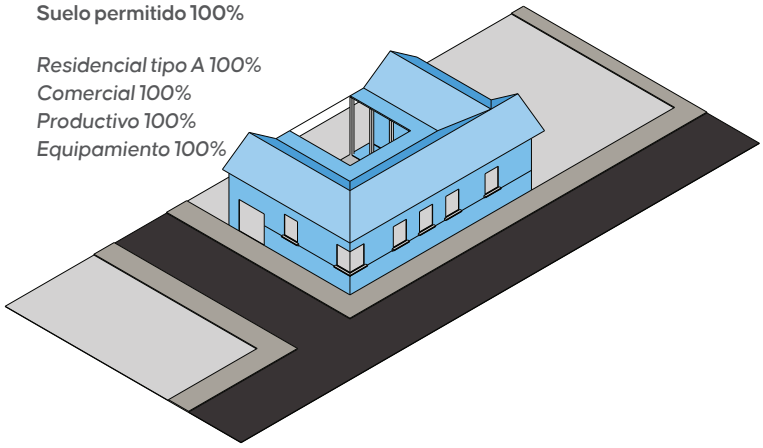
PARÁMETRO	RESIDENCIAL TIPO A	COMERCIAL
Usos permitidos	108,544.29	89,389.42
Usos condicionados	27,136.07	89,389.42
Usos permitidos en uso mixto	54,272.15	71,511.53
Usos condicionados en uso mixto	43,417.72	62,575.59
Número de viviendas	179	59

PARÁMETRO	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO
Usos permitidos	76,619.50	139,690.44
Usos condicionados	22,985.85	27,938.09
Usos permitidos en uso mixto	0	0
Usos condicionados en uso mixto	0	0
Número de viviendas	0	0

PARÁMETRO	UNIDADES
Usos permitidos	Metros cuadrados
Usos condicionados	
Usos permitidos en uso mixto	
Usos condicionados en uso mixto	
Número de viviendas	Viviendas por hectárea

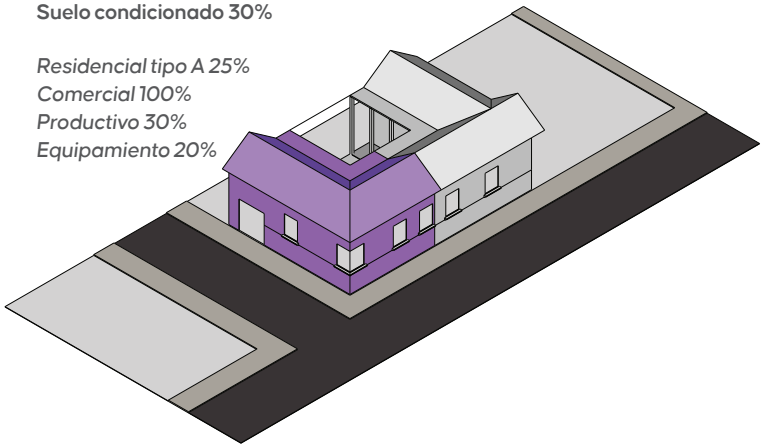
Suelo permitido 100%

Residencial tipo A 100%
Comercial 100%
Productivo 100%
Equipamiento 100%



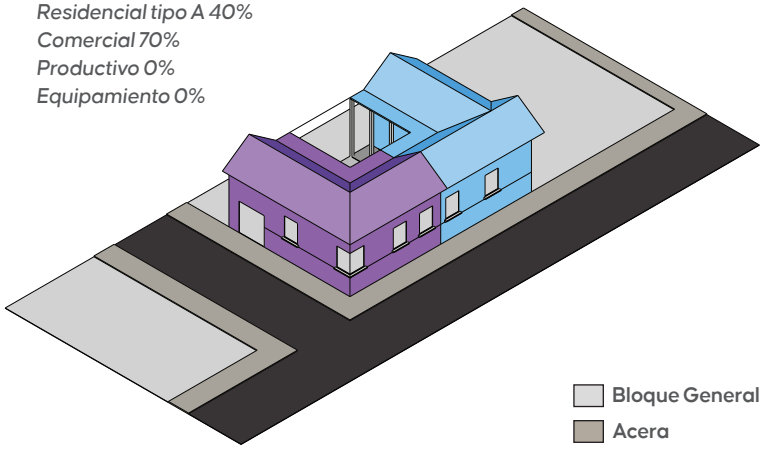
Suelo condicionado 30%

Residencial tipo A 25%
Comercial 100%
Productivo 30%
Equipamiento 20%



Uso condicionado en uso mixto

Residencial tipo A 40%
Comercial 70%
Productivo 0%
Equipamiento 0%



Resumiendo, los datos más importantes a partir de las características y parámetros normativos aplicados:

PROYECTO RESIDENCIAL TIPO A

PARÁMETRO DE OBRA

108,544.29 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

4,788.72 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

27,858.53 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

108,544.29 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

27,136.07 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

PROYECTO COMERCIAL

PARÁMETRO DE OBRA

89,389.42 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

9,577.44 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

27,858.53 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

89,389.42 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

89,389.42 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

PROYECTO PRODUCTIVO

PARÁMETRO DE OBRA

76,619.50 M²
de suelo de OCUPACIÓN

6,384.96 M²
de suelo PERMEABLE

ÁREAS DE CESIÓN

27,858.53 M²
de áreas de CESIÓN

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

76,619.50 M²
de uso del suelo PERMITIDO

22,985.85 M²
de uso del suelo CONDICIONADO

PROYECTO EQUIPAMIENTO

PARÁMETRO DE OBRA

139,690.44 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

6,984.52 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

14,102.31 M²
de áreas de **CESIÓN**

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

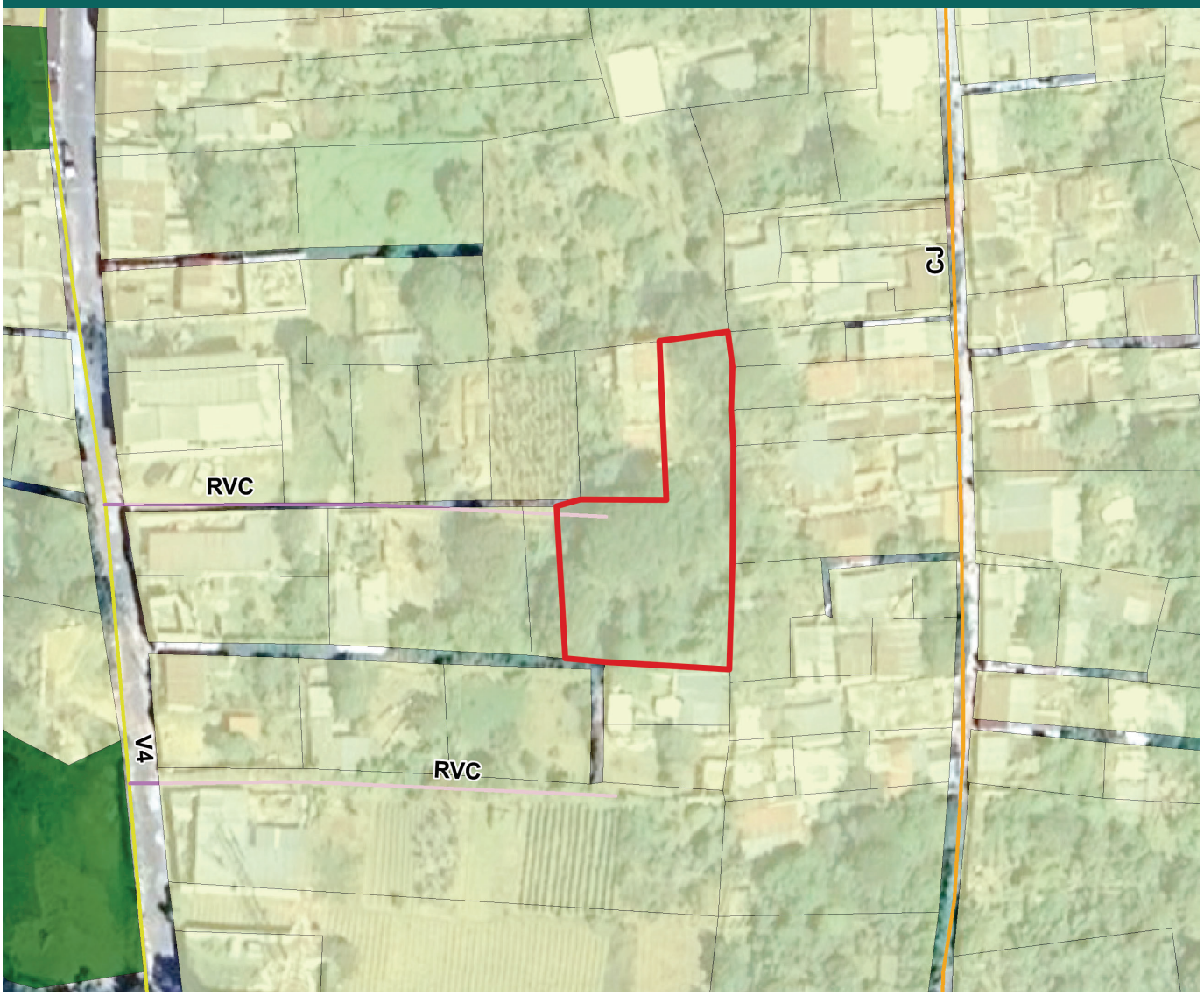
139,690.44 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

27,938.09 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

5 NÚCLEO RURAL

El predio se ubica en la aldea San Mateo Milpas Altas y posee las siguientes características:

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



DIRECCIÓN	Callejón
FRENTE DE PREDIO	5.98 metros
ÁREA DE PREDIO	855.56 metros^2
TIPO DE PROYECTO	Vivienda multifamiliar

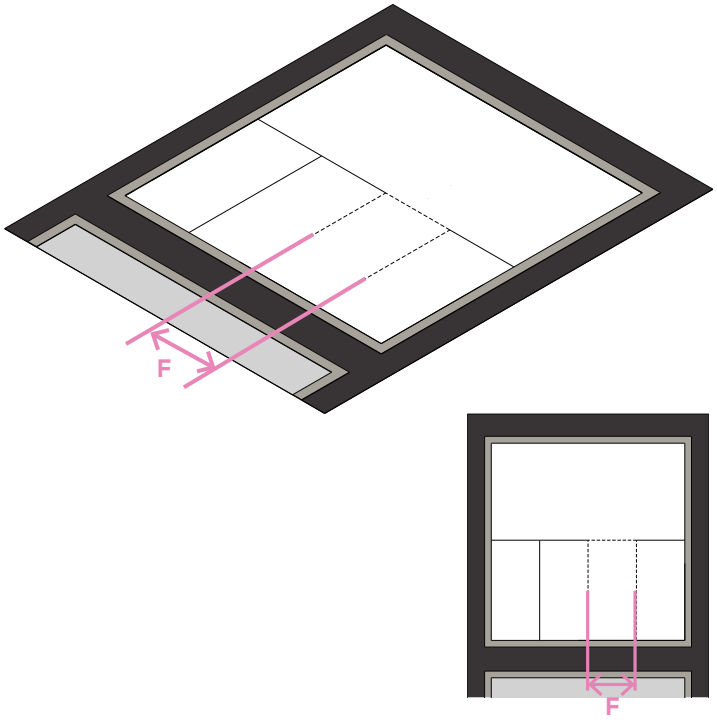
CATEGORÍA DEL SUELO	Rural
SUBCATEGORÍA DEL SUELO	Núcleo Rural

La persona propietaria desea construir varias viviendas en el predio, para su familia. A continuación, se indica si cumple con los parámetros normativos del Reglamento y cuáles son las características generales que debe aplicar para desarrollar el proyecto.

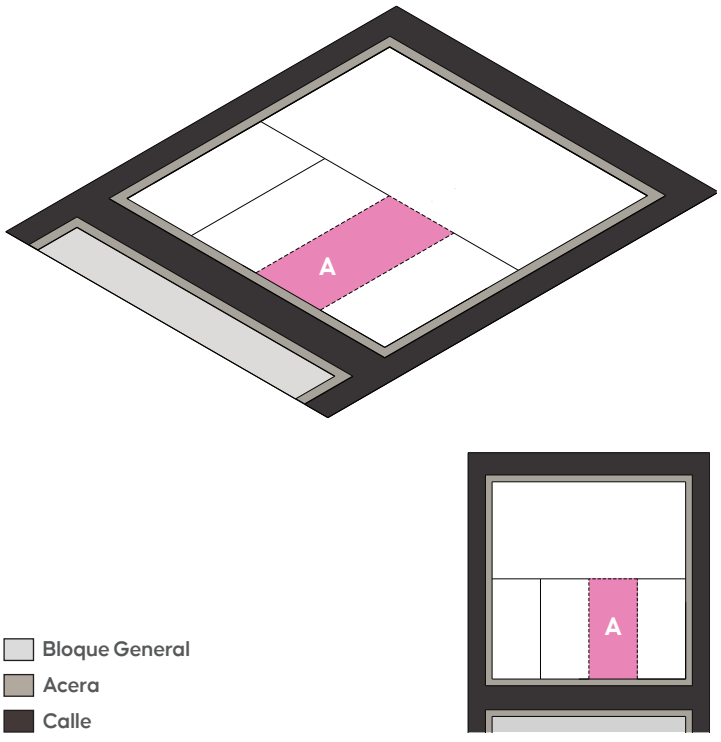
PARÁMETROS DE DESMEMBRACIÓN		
PARÁMETRO	**REGLAMENTO**	**PREDIO**
Frente mínimo (F)	8 metros	5.98
Área mínima (A)	120 metros cuadrados	855.56
Densidad viviendas	84 viviendas x hectárea	6 viviendas

Si la persona interesada desea desmembrar, deberá buscar mecanismos de cumplir con el frente de predio mínimo para garantizar el acceso a los nuevos predios desmembrados.

Frente de predio = F



Área de predio = A

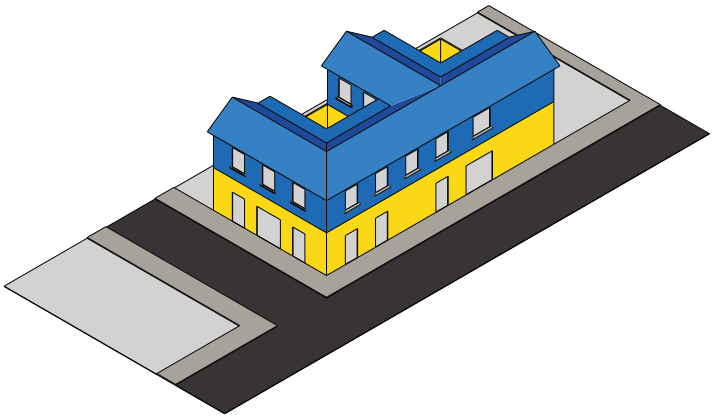


PARÁMETRO DE OBRA (RESIDENCIAL)

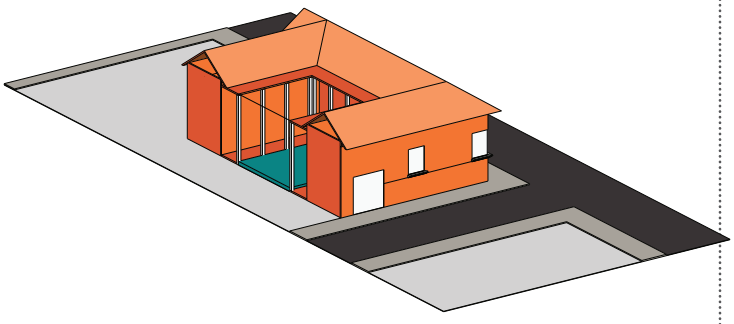
PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Número de niveles	2 niveles	898.34
Índice de ocupación	0.7	449.17
Índice de permeabilidad	No menos del 10% de la superficie no ocupada	25.67
Altura máxima	6.8 metros	
Retiro al frente	Alineación municipal	
Retiro al fondo	2 metros	
Retiro lateral	Límite lateral	
Estacionamientos	1 x 100m² construcción	9 espacios

Según el Reglamento y la Normativa General de Construcción y Tipologías Arquitectónicas, las construcciones residenciales en la categoría Núcleo Rural podrán contar con hasta 2 niveles por lo que el índice de edificabilidad le otorga una cantidad de 898.34 metros cuadrados de construcción al predio. A partir de esto podrá diseñar el proyecto siguiendo los valores de los índices establecidos y ceder las áreas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

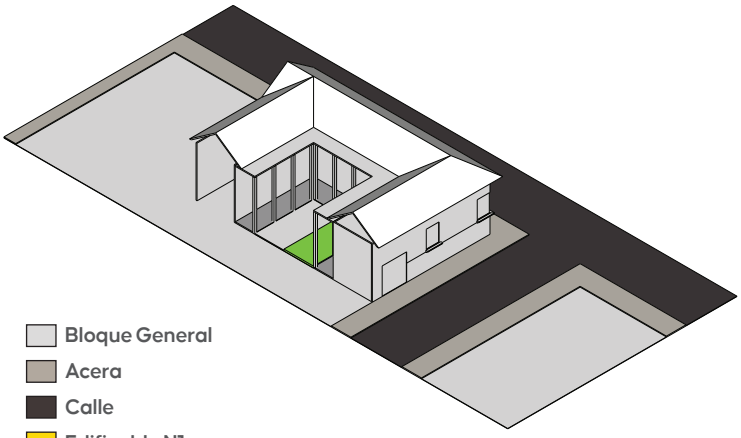
Número de niveles: puede construir 2 niveles



Índice de ocupación: puede ocupar 1,588.31 m² del total de predio



Índice de permeabilidad: debe dejar 140.15 m² del predio permeable



ÁREAS DE CESIÓN (RESIDENCIAL)

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Espacio vial	Vía sin jerarquía	0.0
Área verde	10%	85.56
Área de equipamiento	15%	128.33
Total de área de cesión		213.89
Mecanismo de cumplimiento puede ser por medio de compensación dineraria		

Los proyectos de vivienda multifamiliar deben cumplir con las cargas urbanísticas establecidas en el reglamento, por lo que se calculan las áreas de cesión que le aplican al predio. En este caso el total de las áreas de cesión suman 213.89 metros cuadrados por lo que su mecanismo de cumplimiento puede ser por medio de compensación dineraria. La fórmula para poder calcular el valor de la compensación dineraria la indica el reglamento de la siguiente forma:

VAC = (AC * VS)

Donde:

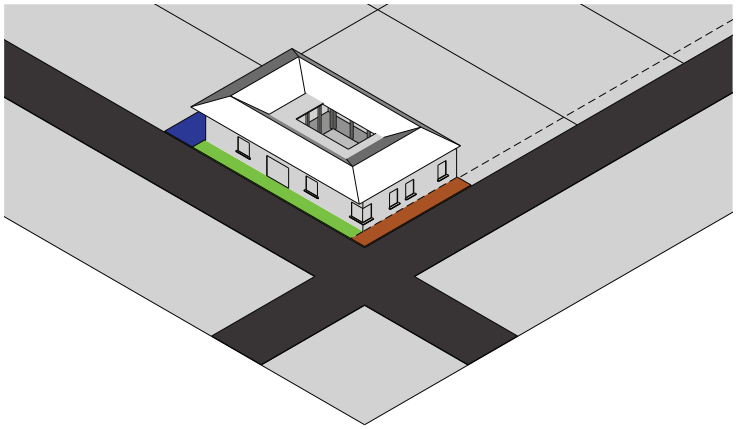
VAC	Valor de las áreas de cesión en quetzales (Q).
AC	Área de cesión generadas por las cargas urbanísticas en metros cuadrados (m²).
VS	Valor de suelo por metro cuadrado del predio donde se efectúa el proyecto en quetzales (Q). Para lo cual el interesado deberá de presentar un avalúo comercial del suelo donde se efectuará el proyecto, debiendo de ser elaborado por un valuador autorizado y avalado por la Departamento de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles.

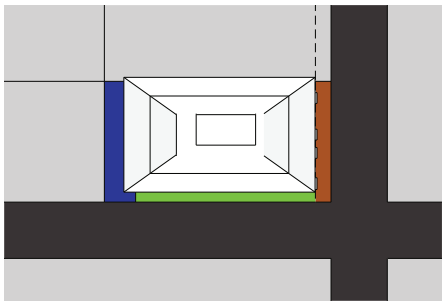
VAC = (213.89 metros cuadrados * Q.376.92xm²)

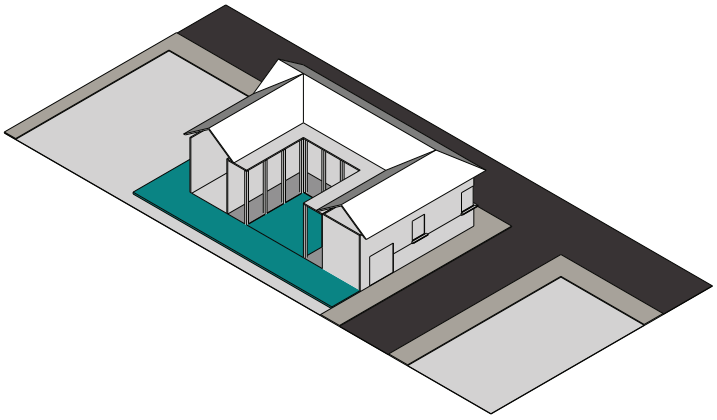
VAC = Q.80,619.42

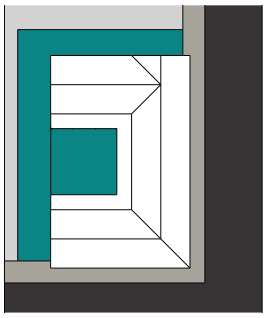
Por lo que ese es el valor para pagar por compensación dineraria por las áreas de cesión.

Proyecto multifamiliar debe cumplir con ceder espacio vial, área verde y área de equipamiento









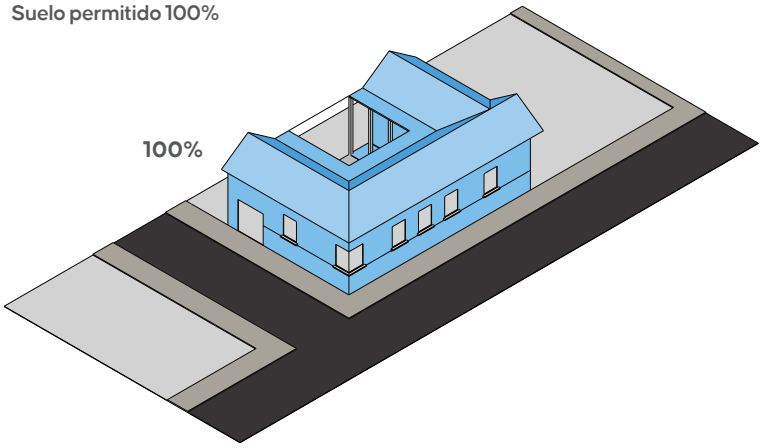


En cuanto a las actividades permitidas y no permitidas por la clasificación de uso del suelo en el predio, según lo que le aplique al predio por la categoría del suelo que es Núcleo Rural en la que se ubica, se definen los siguientes metrajes, si el propietario decide integrar usos del suelo no residenciales en el proyecto.

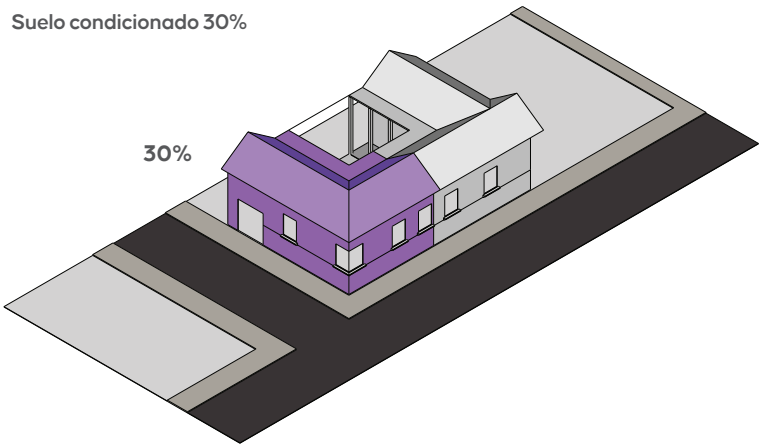
PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

PARÁMETRO	REGLAMENTO	METROS²
Uso del suelo permitidos	100% del índice de ocupación	898.34
Usos del suelo condicionados	30% del índice de ocupación	0
USOS DEL SUELO MIXTO		
Con usos permitidos	50% índice de ocupación 50% residencial	449.17 usos permitidos
Con usos condicionados	35% índice de ocupación 65% residencial	314.42 usos condicionados

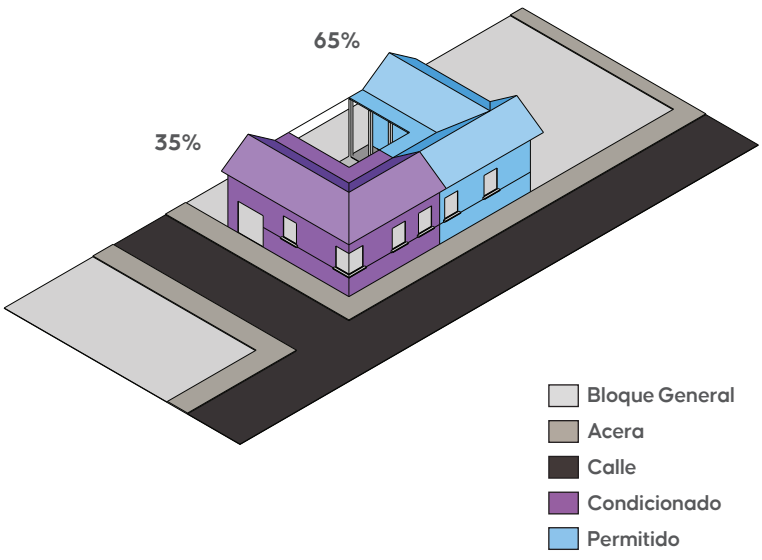
Suelo permitido 100%



Suelo condicionado 30%



Suelo mixto 50% suelo residencial y suelo condicionado



Resumiendo, los datos más importantes a partir de las características y parámetros normativos aplicados:

PARÁMETRO DE OBRA

449.17 M²
de suelo de **OCUPACIÓN**

19.25 M²
de suelo **PERMEABLE**

ÁREAS DE CESIÓN

0.0 M²
de áreas de **CESIÓN**

Q.80,619.42
compensación dineraria

PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO

898.34 M²
de uso del suelo **PERMITIDO**

0.0 M²
de uso del suelo **CONDICIONADO**

Manual de Aplicación Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad de Antigua Guatemala

Octubre 2025

Municipalidad
Antigua Guatemala

Manual de Aplicación - Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial municipio de Antigua Guatemala

Municipalidad
Antigua Guatemala