



## Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa, M. D. C. Honduras C.A.

OFICIO No.042-SM-AMDC-2021  
02 de febrero de 2021

LICENCIADA  
**NAMIR EUNICE MONCADA**  
OFICIAL DE INFORMACIÓN PÚBLICA  
**SU OFICINA**

Licenciada Moncada:

En atención al Memorando OIP-AMDC-047-2021, se remite las certificaciones de los acuerdos Nos.024, 026, 28 y 29 de las **Actas Nos.016, 017 y 18** de fechas 14, 16 y 30 de diciembre del año 2020.

De usted, atentamente.

  
**COSSETTE A. LÓPEZ-OSORIO AGUILAR**  
SECRETARIA MUNICIPAL



Cc: Archivo

ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA	
Recibido por:	Esther
Fecha:	04-02-21
Hora:	1:15 p.m.
Tegucigalpa, M. D. C.	



## CERTIFICACIÓN

LA INFRASCRITA SECRETARIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL, **CERTIFICA:** EL **ACUERDO No.024** CONTENIDO EN EL ACTA No.016 DE FECHA CATORCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, EL CUAL LITERALMENTE DICE:

**“ACUERDO No.024.- CONSIDERANDO:** Que la Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal, en consecuencia le corresponde ejercer entre otras, la facultad de crear, reformar y derogar los instrumentos normativos locales de conformidad con la Ley de Municipalidades.-

**CONSIDERANDO:** Que la Honorable Corporación Municipal, mediante Acuerdo No.017 contenido en el Acta No.006 de fecha 12 de febrero del 2014, aprobó el Reglamento de la Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central, el cual establece los parámetros de zonificación aplicables al Distrito Central, a la realización de obras y al uso de suelo, así como los procedimientos y requisitos para la emisión de autorizaciones municipales.-

**CONSIDERANDO:** Que la Honorable Corporación Municipal, mediante Acuerdo No.002 contenido en el Acta No.001 de fecha 18 de enero del 2017, aprobó las reformas al Reglamento de la Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central, el cual establece los parámetros de zonificación

al Distrito Central.-**CONSIDERANDO:** Que la Honorable Corporación Municipal, mediante Acuerdo No.021 del Acta No.015 de fecha 06 de junio del año 2018, se aprobó las reformas a los artículos 26, 51, 66, 69, 79, 106, 111, 119, 127, 128, 131, 137, 147, 162, 242, 243, 245, 249, 279, 281, 300, 427, 462, 489, 492 y 493 del Reglamento de la Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central.-

**CONSIDERANDO:** Que los patrones actuales de crecimiento del Distrito Central están caracterizados por una rápida expansión de su superficie urbanizada, así como por el crecimiento de edificaciones, siendo necesario adaptar y actualizar las medidas e instrumentos municipales a fin de regular de manera más eficiente dicho crecimiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes del Distrito Central; así mismo buscando la simplificación y agilización de trámites a través de sistematización de la información.-

**CONSIDERANDO:** Que ha venido al conocimiento y aprobación de la Corporación Municipal las reformas al Reglamento de Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central.- **POR TANTO:** La Honorable Corporación Municipal del Distrito Central por unanimidad de votos en uso de sus atribuciones y en aplicación de los Artículos 296 de la Constitución de la República; 13, Numeral 2, 25 Numeral 1 y, 65 de la Ley de Municipalidades; 13 del Reglamento General de la Ley de Municipalidades y demás aplicables, **ACUERDA: ARTÍCULO PRIMERO:**

Reformar los artículos 3, 6, 7, 21, 24, 36,39, 41,42, 44, 46, 51, 53, 54, 57, 63, 69, 79, 83, 92, 95, 99, 102, 103, 105, 106, 115, 119, 129, 130, 131, 137, 144, 153, 154, 162, 208, 219, 224, 243, 244, 245, 248, 249, 281, 285, 296, 298, 300, 305, 400, 403, 404, 405, 420 y 462 del Reglamento de la Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central, aprobado mediante Acuerdo No.017 del Acta No.006 de fecha 12 de febrero del 2014, sus reformas aprobadas mediante Acuerdo No.002 contenido en el Acta No.001 de fecha 18 de enero del 2017; y Acuerdo No.021 del Acta



No.015 de fecha 06 de junio de 2018, los cuales deberán leerse de la forma siguiente:

**Artículo 3.- DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones, las cuales prevalecerán sobre otras normas o reglamentos que contemplen los mismos temas:

(...)

**22. Constancia de Uso de Suelo:** Documento emitido por la Gerencia de Control de la Construcción mediante el cual se establece la compatibilidad de un Uso Específico dentro de una zona del Distrito Central, en base al Mapa de Zonificación.

(...)

**133. Zonas Distribuidoras:** Son áreas no residenciales catalogadas en D-1, D-2, D-3 y D-4

(...)

**140. Hoja de Requisitos Previos:** Documento mediante el cual, luego de que la Gerencia de Control de la Construcción realizó la revisión técnica del expediente ingresado y habiéndose identificado los requisitos pendientes a presentar e indispensables para la continuación del trámite previo a la emisión de la Licencia de Construcción, Cambio de Uso, Constancia de Uso de Suelo, Rotura de Vía o cualquier trámite solicitado a la Gerencia; se notifica al propietario para que éste presente dicha documentación.

**141. Acta de Compromiso:** Documento en el que el propietario, desarrollador o responsable de una determinada obra o proyecto asume ante la autoridad competente, la responsabilidad de presentar en un plazo determinado el cumplimiento de un requisito que estuviese pendiente para obtención de un permiso, licencia de obra o de cualquier otra obligación que se asuma en virtud de la ejecución de un determinado proyecto; para el cual se podrá conceder a petición de él o los interesados una prórroga de los plazos establecidos de acuerdo a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

**142. Licencia Operativa de Construcción:** Documento emitido por la Gerencia de Control de la Construcción mediante el cual, una vez el proyecto en estudio cumpla con todos los parámetros técnicos establecidos en el presente Reglamento, cuenten con Anteproyecto aprobado, Licenciamiento Ambiental respectivo, constancias favorables de los entes Municipales y/o Gubernamentales competentes al caso y con todos los comprobantes de ingreso en todas las instituciones relacionadas a emitir algún tipo de factibilidad o pronunciamiento sobre el proyecto (para lo que la Gerencia de Control de la Construcción podrá ratificar de manera interna); se da autorización para el inicio de obras sobre proyectos y desarrollos para los trabajos de: Movimientos de Tierra, Muros de Contención, Sótanos (incluyendo obras de estabilización para el mismo) y Obras Preliminares de Urbanización (incluyendo en estas obras preliminares muro perimetral). El Propietario, Ejecutor y/o Desarrollador asumen las responsabilidades emergentes por la falta de cumplimiento de requerimientos establecidos por cualquier otra institución, eximiendo a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido.

Se excluyen los proyectos ubicados en áreas bajo régimen especial, Conservación Histórica, áreas protegidas, cuencas y microcuencas y áreas que la Gerencia de Evaluación de Riesgo determine en alto riesgo por deslizamiento o inundación. La emisión de la Licencia Operativa de Construcción no obliga a la Gerencia de Control de la Construcción a resolver favorablemente la petición planteada, y esta Licencia quedará sin valor y efecto una vez se resuelva la solicitud planteada, ya sea favorable o desfavorable de forma definitiva.

**Artículo 6.-** Corresponde a la Gerencia de Control de la Construcción:

- a). Dirigir el correcto y eficiente funcionamiento de cada una de las secciones que la integran, así como velar por que sus funcionarios y empleados cumplan fielmente sus obligaciones, con estricto apego a la ética, a su acuerdo general de nombramiento y a lo contemplado en la Ley de Municipalidades, su Reglamento y los Acuerdos y Ordenanzas Municipales que se emitan, así como a las demás leyes aplicables.
- b). Aprobar o improbar los proyectos de construcción y conceder o negar, de acuerdo con este Reglamento, todo tipo de oficios, licencias, constancias



resoluciones para la ejecución de las obras contempladas en el Artículo 2 de la presente Normativa.

(...)

k). Aprobar o improbar todos aquellos proyectos o casos especiales que, por su magnitud o características, no se encuentren contemplados en el presente Reglamento, para lo cual, la Gerencia de Control de la Construcción podrá solicitar estudios complementarios según lo establecido en el Reglamento para la Reducción de Riesgo de Desastres en el Distrito Central y cualquier otra Normativa vigente aplicable al caso en estudio; a efecto de evaluación previo a su pronunciamiento.

(...)

m). Emitir Actas de Compromiso con el solicitante para documentar el compromiso de cumplimiento de requisitos pendientes notificados en la Hoja de Requisitos Previos al momento de suscribir la misma; compromiso unilateral que adquiere el solicitante en el cual, deberá cumplir con los requisitos pendientes para la resolución de la Licencia requerida en el tiempo establecido en la misma, prorrogable de acuerdo a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 7.-** La Dirección de Ordenamiento Territorial será la encargada de aprobar las renovaciones y/o modificaciones de urbanizaciones y otros tipos de proyecto autorizados por la Junta de Análisis Técnico en años anteriores.

La Dirección de Ordenamiento Territorial tendrá la facultad de cambiar la zonificación (rezonificación) en las zonas donde se determine necesario y/o fuesen solicitadas por terceros, para lo cual deberá contar con informe técnico en el cual se establezca la zonificación actual, porcentajes de usos de suelo (mapas y fotografías), y el análisis técnico del personal de la GCC y/o la DOT en cuanto a la revisión de los parámetros establecidos en el presente Reglamento se refiere: ya sea para edificaciones existentes, para los cuales se ingresará solicitud de Cambio de Uso, o para inmuebles baldíos, mediante ingreso de Anteproyecto ante la Gerencia de Control de la Construcción, será el Alcalde o Vicealcalde en su defecto quien dé el visto bueno para la aprobación o rezonificaciones solicitadas y/o requeridas.

(...)

Para efectos de análisis de campo de los casos de Rezonificación, el área o zona de estudio será el entorno inmediato al inmueble objeto de la solicitud, el cual puede ser la o las calles (de esquina a esquina en ambos lados de la calle) o en una distancia de 100 metros en ambos sentidos y a ambos lados de las calles, en la cual se analizará el porcentaje de uso de suelo por lote.

En los casos donde la Zonificación Residencial predomine, y que el uso propuesto no represente un impacto negativo para la comunidad en aspectos de seguridad, estacionamiento, riesgo y ruido, se requerirá la socialización del proyecto o actividad económica con los vecinos, aplicando el criterio de análisis del párrafo anterior, socialización que deberá contener nombre de los vecinos, número de Identidad, teléfono y firma; debiendo las mismas declarar que se explicó el proyecto a realizar.

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

La GCC aprobará el cambio o modificación siempre que éstos se realicen con apego a la normativa que estuviese vigente al momento de su aprobación inicial. El monto a pagar por el cambio o modificación deberá ser tasado en función al incremento o reducción en el área útil modificada del proyecto de acuerdo a los costos establecidos en el Plan de Arbitrios vigente.

En caso de realizar ampliaciones al proyecto (incorporar áreas no contempladas en la aprobación inicial), las mismas deberán cumplir con los todos los requerimientos normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud.



**Artículo 24.- LICENCIA DE OBRA.-** La Licencia de Obra es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos, conformación de rasantes, plataformas, etc.), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, cambio de uso de suelo o cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad del inmueble mismo o de su entorno (topografía del sitio, cobertura vegetal, permeabilidad del suelo, etcétera), incluyendo las obras de urbanización con sus respectivos servicios y la instalación o ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo de servicios de publicidad o promoción, así como también toda estructura aérea que conecte dos o más inmuebles de manera peatonal y excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras establecidas en el Artículo 111 del presente Reglamento.

En el caso de las obras de urbanización, descritas en el Artículo 97; éstas serán autorizadas en la Resolución de Aprobación del proyecto urbanístico y/o condominio horizontal.

**Artículo 36.-** Al momento de realizar la revisión del expediente si se determina que el proyecto no cumple con alguna disposición establecida en el presente reglamento y demás normas que le sean aplicables, la Gerencia de Control de la Construcción, emitirá la Hoja de Requisitos Previos, que contenga las condiciones aplicables al proyecto de que se trate, de acuerdo con la Normativa vigente.

Para el análisis de las solicitudes de Anteproyectos ingresadas ante la Gerencia de Control de la Construcción; los Dictámenes emitidos por ésta, podrán ser entregados al contribuyente con parámetros técnicos no cumplidos al momento de la revisión; siendo responsabilidad de la Gerencia, notificar en el documento referido, el parámetro y disposición que se requiere para que cumpla con lo establecido en el presente Reglamento; para que al momento de ingreso del Proyecto Final, dichos requisitos se presenten apegados a la normativa por lo que toda modificación en el diseño que fue presentado en el Anteproyecto deberá estar sujeto a los parámetros y disposiciones requeridos en dicho dictamen, siempre y cuando éste se encuentre vigente al momento de ingresar el Proyecto Final de acuerdo a lo establecido en el Artículo 102.

**Artículo 39.- AUTORIZACIÓN PARA INICIAR LOS TRABAJOS.** La Licencia de Obra, Resolución de Aprobación de Proyecto Final y/o la Licencia Operativa de Construcción son los únicos documentos que autorizan el inicio de la obra. La entrega de la orden de pago con el monto a cancelar por la Licencia de Construcción o el comprobante de la presentación completa de la documentación; visados y fechados por la Sección que la Gerencia de Control de la Construcción autorice para tales efectos, NO faculta al Propietario para iniciar la obra solicitada. En caso que la obra inicie durante el proceso de evaluación del expediente se considerará que la obra no cuenta con la autorización respectiva y por consiguiente se somete a la aplicación de la sanción correspondiente. Así mismo el Propietario y el Ejecutor asumen las responsabilidades emergentes de la eventual falta de ajuste entre lo proyectado y el reglamento vigente, eximiendo a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido. Se tomará como inicio de obra la actividad de zanjeo y/o excavación.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos de emergencia en los cuales sea necesario hacer trabajos constructivos inmediatos por parte del propietario y/o constructor, cuyo procedimiento de ejecución se especifica en el Artículo 393 del presente Reglamento o cuando la Evaluación de Daños y Análisis de Necesidades (EDAN) lo indique; sin perjuicio de cualquier otro requisito que la Gerencia de Control de la Construcción solicite.

**Artículo 41.- MODIFICACIÓN DE PLANOS APROBADOS.** El propietario o constructor de una obra autorizada, que previo o durante el proceso constructivo realice cualquier cambio, modificación, alteración o ampliación a la misma, deberá de notificarlo a la Gerencia de Control de la Construcción antes de su inicio a través de los procedimientos establecidos en el presente Reglamento a efectos que éstos puedan ser evaluados por dicha dependencia Municipal con base en la normativa que le sea aplicable.



Una vez evaluados la Gerencia de Control de la Construcción emitirá una resolución aprobando o denegando las modificaciones a realizar. La licencia modificada se entregará al interesado previo pago de la tasa correspondiente, de acuerdo a los costos establecidos en el Plan de Arbitrios vigente, asimismo en los casos que las obras se ejecuten sin ser notificadas y/o aprobadas se procederá a la aplicación de la multa correspondiente.

**Artículo 42.-** En el caso de pequeñas modificaciones internas reglamentarias que no amplíen ni disminuyan sustancialmente los metros cuadrados autorizados ya sea de construcción o de área útil (+/-5%), o que no alteren fundamentalmente el proyecto, el uso aprobado o las condiciones de estabilidad de una obra que se construye con Autorización Municipal, estas deberán declararse por escrito y únicamente a solicitud de la Gerencia de Control de la Construcción se requerirán los planos.

Cabe señalar que el presente artículo no aplica para modificaciones de urbanizaciones y/o Condominios Horizontales aprobados; dichas modificaciones deberán previamente obtener la autorización de la Gerencia de Control de la Construcción a través de los procedimientos establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 44.-** Si después de concedido un Permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante la Gerencia de Control de la Construcción los siguientes requisitos, previo a su ejecución:

(...)

Cabe señalar que dichos requisitos no aplican para modificaciones de urbanizaciones y/o Condominios Horizontales aprobados; los requisitos para estos casos se detallan en el artículo 119.

**Artículo 46.- DESISTIMIENTO DE OBRA Y ABANDONO DE PROCESO.** El propietario durante el transcurso de la tramitación, tiene derecho a manifestar por escrito, en el expediente respectivo, que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada. La falta de pago en el tiempo establecido en la orden de pago y/o la falta de presentación de los requisitos pendientes debidamente notificados según lo establecido en el presente reglamento, en término de los Derechos de Construcción se considerará como desistimiento de la obra o abandono de proceso. La vigencia será para expedientes pendientes de pago: treinta (30) días hábiles a partir de la notificación. Y toda clase de proceso se considerará que han sido abandonados cuando no se produzca actividad alguna en el plazo de sesenta (60) días hábiles. Los plazos previamente señalados empezarán a contar desde la última actuación o desde la última notificación efectuada al Propietario o Desarrollador de un proyecto. Para los tiempos anteriormente señalados se podrán conceder a petición de el o los interesados una prórroga de los plazos determinados de acuerdo a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 51.- TIPOS DE LICENCIAS DE OBRA.** Corresponde a la Gerencia de Control de la Construcción emitir las licencias de:

1. Licencia de obra de demolición
2. Licencia de obra de movimientos de tierra, excavaciones o rellenos
3. Resolución de Urbanización.
4. Resolución de Condominio en cualquiera de sus diferentes modalidades.
5. Licencia de Construcción Simplificada
  - 5.1 Licencia de construcción nueva y/o ampliación
  - 5.2 Licencia de obra de remodelación o restauración
  - 5.3 Licencia de obras complementarias, que a su vez incluyen:
    - 5.3.1 Licencia de obra de montaje o desmontaje de elementos constructivos
    - 5.3.2 Licencia de obra de muro perimetral o de contención.
    - 5.3.3 Licencia de obra de cambio o sustitución de cubierta
    - 5.3.4 Licencia de obras exteriores de pavimentación (en área privada)
6. Licencia Construcción No Simplificada
  - 6.1 Licencia de construcción nueva y/o ampliación
  - 6.2 Licencia de obra de remodelación o restauración
7. Licencia Construcciones Especiales
8. Licencia de Legalización de obra.
9. Licencia de Cambio de Uso.



10. Permiso de Rótulos, Vallas o Instalación de Postes
11. Licencia Operativa de Construcción
  - 11.1 Licencia Operativa de Movimiento de Tierra
  - 11.2 Licencia Operativa de Muros de Contención
  - 11.3 Licencia Operativa de Construcción de Sótanos (incluyendo obras de estabilización para el mismo)
  - 11.4 Licencia Operativa para Obras Preliminares para Urbanizaciones (incluyendo en estas obras preliminares muro perimetral)

La Gerencia de Control de la Construcción podrá proponer la modificación e incorporación de categorías, usos y otros al sistema o base de datos utilizada por la misma y únicamente tendrá que notificar a las Gerencias involucradas con el tema de uso de suelo y usos.

**Artículo 53.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE OBRA.** Las licencias de obra tendrán una vigencia de:

1. Tres (03) años contados a partir de su fecha de emisión para proyectos de construcción nueva de Licencias No Simplificadas y Urbanizaciones.
2. Dos (02) años contados a partir de su fecha de emisión para Licencias Simplificadas de Obra, Obras complementarias y Ampliaciones de Licencias No Simplificadas.
3. Un (01) año contado a partir de su fecha de emisión para la Licencia Operativa de Construcción.

Para las resoluciones finales de urbanizaciones y/o condominios horizontales se registrará bajo lo establecido en el Artículo 106 del presente Reglamento.

A criterio de la Gerencia de Control de la Construcción podrán extenderse la vigencia de las Licencias de Obra, cuando existan casos de fuerza mayor o casos fortuitos.

En caso de presentarse cualquier evento que altere las condiciones iniciales de riesgo con las que fue evaluado, deberá presentarse un nuevo Informe de Evaluación de Riesgos, emitido por la Gerencia de Evaluación de Riesgos.

**Artículo 54.- AMPLIACIONES DE VIGENCIA DE LICENCIAS DE OBRA.** El interesado podrá solicitar a la Gerencia de Control de la Construcción la ampliación del plazo referido en el artículo anterior hasta por 12 meses adicionales. Dicho trámite deberá efectuarse no después de quince días antes de vencida la licencia. La Gerencia de Control de la Construcción, decidirá si autoriza la ampliación de plazo de la licencia de obra en función de la complejidad o magnitud del proyecto en cuestión. La ampliación de la licencia se entregará al interesado previo pago de la tasa correspondiente, de acuerdo a los costos establecidos en el Plan de Arbitrios vigente. En el caso de licencias que ya se encuentren vencidas, se le aplicará renovación tardía en base a los años transcurridos después de la fecha de vencimiento de la fecha otorgada una vez que el interesado haya iniciado los trabajos constructivos autorizados. En caso que no haya iniciado o se haya presentado notificación de suspensión indefinida del proceso constructivo / obra; extremo verificado en esta

Gerencia mediante informe de su área técnica de campo quienes realizarán la visita al proyecto en acompañamiento del propietario y/o responsable de la obra, se cobrará únicamente el año solicitado.

**Artículo 57.- SUBDIVISIÓN.** Es todo fraccionamiento de lotes que no requieren de la apertura de nuevas calles de acceso y que no modifica radicalmente la estructura parcelaria existente. La línea delimitante de la subdivisión del lote deberá ser siempre perpendicular al eje de la calle. No se permitirán subdivisiones que vayan en contra de lo establecido en este Reglamento; en el caso de proyectos aprobados, se cobrarán la subdivisión del área fraccionada en base a las tasas correspondientes por modificación conforme al Plan de Arbitrios vigente.

**Artículo 63.- CALLES DE RETORNO (CUL DE SAC).** DEROGADO.

Se traslada su definición al Artículo 83 del reglamento

**Artículo 69.- EQUIPAMIENTO Y ÁREAS DE USO COMÚN.** Todo proyecto de urbanización (y posterior lotificación) y para los cuales se requiere elaborar el anteproyecto o proyecto, deberán contar con las siguientes áreas de forma obligatoria en las proporciones establecidas en la siguiente tabla:





ÁREAS DE USO COMÚN	PORCENTAJES
<b>Área verde</b>	Seis por ciento (6%) del área total menos calles y pasajes, con pendiente plana desde cero por ciento (0%) hasta un máximo de dieciséis por ciento (16%) en terreno natural. <sup>(1)</sup>
<b>Área de Reforestación</b>	Tres por ciento (3%) del área total menos calles y pasajes, que podrán ser aquellas áreas determinadas como no urbanizables. (Las áreas no urbanizables serán definidas a través de la aplicación de los artículos 127 y 128 del presente Reglamento).
<b>Área de Equipamiento Social</b>	<p>Seis por ciento (6%) del área total menos calles y pasajes con pendiente plana desde el cero por ciento (0%) hasta un máximo de dieciséis por ciento (16%) en terreno natural. <sup>(1)</sup></p> <p>Adicionalmente, en los casos de proyectos mayores de 300 lotes destinados a vivienda social, R3, R4, o cualquier otra zonificación en que la AMDC considere necesario, siempre que el Ministerio de Educación y/o la AMDC a través de la Gerencia de Control de la Construcción lo requieran, el urbanizador deberá estimar como máximo 5.00 metros cuadrados por lote a urbanizar, por concepto de proyectos educativos a futuro. Una vez conocido el pronunciamiento del Ministerio de Educación, la Gerencia de Control la Construcción de la AMDC, aprobará bajo análisis técnico las áreas finales que serán destinadas para este fin.</p> <p>Para proyectos mayores a 3000 lotes, será obligatoria destinar dos por ciento (2%) adicional del total menos calles y pasajes, la cual deberá estar ubicada en el Distribuidor principal.</p>

<sup>(1)</sup> Para los casos en los que en el inmueble en el que se proyecta la urbanización no existe una pendiente natural menor al 16%, se podrá optar por mecanizar el terreno para poder cumplir con la pendiente requerida; en dichos casos, al momento de aprobación y entrega del Dictamen de Urbanización o Licencia Operativa, el Propietario y/o Desarrollador deberá entregar a la Municipalidad Garantía o Fianza Bancaria equivalente al 100% del valor de los costos de mecanización, reforestación y/u ornamentación de las áreas en cuestión, la cual se deberá mantener vigente hasta la entrega de dichas áreas; todo esto previo al análisis y aprobación de la Gerencia de Control de la Construcción.

Una vez sea aprobada la Urbanización, el desarrollador tendrá un periodo máximo para realizar el traspaso de las áreas municipales de la siguiente manera:

ÁREA TOTAL DEL PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PERÍODO TRASPASO	MÁXIMO DE
Hasta 10,000 m <sup>2</sup>		1 año
Más de 10,001 m <sup>2</sup>		2 años

En caso de incumplimiento el desarrollador se expondrá a la aplicación de las sanciones definidas en el presente reglamento, Plan de Arbitrios vigente y demás normativas aplicables.

El desarrollador del proyecto deberá ejecutar las actividades del plan de desarrollo del área verde aprobados por la UGA de acuerdo a la Guía Ambiental de reforestación del Distrito Central, durante el primer periodo de ejecución del proyecto y antes de contar con la ejecución mínima del 100% del proyecto total, clúster o etapa. En caso de incumplimiento a esta disposición, se dará lugar al bloqueo del permiso de operación del desarrollador, a la paralización del proyecto y al bloqueo para la emisión de los permisos de construcción de las viviendas individuales del proyecto urbanístico que se encuentren a nombre de los desarrolladores.

El desarrollador del proyecto deberá proponer las obras a realizar en las áreas municipales, las cuales deberán ser presentadas mediante Oficio, aprobadas por la GCC y ejecutadas previo a su entrega a la AMDC. El incumplimiento de esta disposición por causas injustificadas dará lugar al bloqueo de los permisos de construcción de las viviendas individuales del proyecto urbanístico que se encuentren a nombre del desarrollador o propietario del proyecto.

**Artículo 79.- SISTEMA VIAL.** Para proyectos nuevos urbanísticos y condominios horizontales que se desarrollen dentro de urbanizaciones y lotificaciones ya aprobadas por la Gerencia de Control de la Construcción, incluyendo en éstas las que se desarrollen en ÁREAS DE RESERVA señalada en planos aprobados, se deberá de mantener el trazado de la estructura vial principal con la jerarquía establecida por este reglamento, las vías internas que habiliten, deben cumplir con el ancho mínimo que se estipula a continuación:

- a). Para dos y hasta seis lotes y/o unidades habitacionales, el ancho del derecho de vía deberá ser de diez metros (10.00 m) con un ancho de acera de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) a ambos lados y calzada de siete metros (7.00 m) como mínimo.
- b). Para siete o más lotes y/o unidades habitacionales, el ancho mínimo del derecho vial será de once metros, (11.00 m) siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve (59) unidades habitacionales, con un ancho de acera de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) y calzada de ocho metros (8.00 m) como mínimo.
- c). Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta (60) y hasta cien (100) lotes y/o unidades habitacionales, el tramo de acceso tendrá un ancho de once metros cincuenta centímetros (11.50 m), con un ancho de acera de un metro cincuenta centímetros (1.50m) metros y calzada de ocho metros cincuenta centímetros (8.50 m) como mínimo y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de lotes y/o unidades habitacionales que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores y calzada de ocho metros cincuenta centímetros (8.50 m) como mínimo.
- d). Para más de cien (100) lotes y/o unidades habitacionales, el derecho vial mínimo será en el tramo de acceso de un ancho de catorce metros (14.00 m) y con acera de dos metros (2.00 m) y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de lotes y/o unidades habitacionales que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

A solicitud del desarrollador y con la aprobación de la Gerencia de Control de la Construcción se podrá modificar o permitir el diseño en un solo costado de la calle, así como el número y ubicación de las aceras. Del mismo modo, en caso que a futuro se llegasen a habilitar más lotes en las ÁREAS DE RESERVA señalada en planos aprobados, los derechos de vía deberán cumplir con el ancho que corresponde según los incisos anteriores. El resto de los proyectos se regirá por lo establecido en el Art. 440 del presente Reglamento.

**Artículo 83.- LONGITUDES MÁXIMAS DE VÍAS DE ACCESO.** Las calles sin salida en ningún caso deben tener una profundidad mayor de 300.00 m y las mismas deberán ser dotadas de un redondel o retorno (cul-de-sac) en su parte final, para permitir ya sea un giro de 360 grados o maniobra de retorno a los vehículos.

Los desarrolladores y/o urbanizadores estarán facultados para plasmar cualquiera de estas soluciones en los anteproyectos de urbanización y/o condominio en cualquiera de sus diferentes modalidades que tengan a bien someter a consideración de la Gerencia de Control de la Construcción.

**Artículo 92. CONSTRUCCIÓN DE CALLES (INTERNAS).** El nivel, la subrasante, la capa-base, superficie de rodadura, además de cuneta de drenaje y bordillos, se



deberán construir de acuerdo con las especificaciones requeridas por el SANAA o su equivalente, de acuerdo con todas las condiciones establecidas para la aprobación de los servicios de agua y drenajes incluyendo lo establecido por la Dirección de Carreteras de la Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda (Manual de diseño para urbanismo). El interesado deberá efectuar todas las demás obras complementarias que se requieran para evitar erosiones al terreno o perjuicios en las zonas colindantes.

Previo al inicio de la construcción de las calles internas del proyecto, el desarrollador o propietario deberá notificar a la GCC la fecha de inicio de construcción de las calles; para que la Gerencia de Obras Civiles pueda ser notificada y supervise la calidad y buenas prácticas constructivas de dichas obras durante todo el proceso de construcción.

Una vez finalizadas las calles, la GCC será la encargada de verificar si estas fueron construidas conforme al plano aprobado y la Gerencia de Obras Civiles deberá proporcionar el visto bueno previo a la recepción.

Una vez obtenido lo antes descrito se deberá firmarse el Acta de Recepción de la totalidad de obra, debiendo entregar el propietario de la urbanización al momento de la firma del acta, una fianza a favor de la Alcaldía Municipal del Distrito Central, equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la obra, que garantice el mantenimiento de la misma por un período de tres (3) años y el monto no será menor a cien mil (100,000.00) Lempiras.

Todas las calles que no cuenten con el Acta de Recepción por esta Alcaldía, el propietario o desarrollador del proyecto será el encargado del mantenimiento reparación de las mismas.

El incumplimiento a lo señalado en el presente artículo, la Gerencia de Control de la Construcción podrá abstenerse de la emisión de Permisos de Construcción o solicitudes presentadas por el propietario del proyecto.

**Artículo 95.- TRASPASO DE AREAS.** El propietario de la urbanización traspasará en forma de donación a la Municipalidad del Distrito Central, las áreas destinadas al equipamiento social, áreas verdes y de reforestación esta última a opción del desarrollador.

Además, para las urbanizaciones, se traspasará el área que se necesite para la circulación vehicular y peatonal, incluyendo aceras y bordillos y que corresponde a vías de intercomunicación y de circulación interna de acuerdo a las especificaciones viales.

Las áreas verdes y de equipamiento social no tendrán declives mayores del dieciséis por ciento (16%). Estas áreas podrán ser tratadas por el urbanizador para cumplir con la pendiente establecida, de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 69. Aquellas áreas con pendientes mayores que sean declaradas como áreas de reforestación, podrán ser recibidas por la AMDC, siempre que el propietario las haya reforestado antes de entregarlas. Sin embargo, éstas no serán tomadas en cuenta como parte del porcentaje del área verde.

Una vez aprobado el proyecto final, el propietario deberá cumplir con los tiempos establecidos en el Artículo 69, para el trámite de traspaso de estas áreas. En caso de no cumplir con dichos tiempos, la Gerencia de Control de la Construcción podrá abstenerse de emitir cualquier permiso de construcción a favor del propietario, pudiendo paralizar las obras que éste estuviese realizando en el proyecto sin perjuicio de los propietarios que hayan adquirido los lotes del proyecto en mención. Esta Alcaldía no emitirá ningún tipo de autorización, en las diferentes unidades que la integran, a las personas y/o empresas que tenga pendiente el traspaso de dichas áreas.

Para el traspaso de las áreas municipales se aplicará el siguiente procedimiento:

1. El Propietario del proyecto presentará el borrador de la Escritura de traspaso de dominio para revisión a la GCC, dicho traspaso se hará bajo la figura de donación.
2. La GCC realizará el levantamiento de el o los polígonos y verificará que éstos concuerden con lo aprobado, si cumple se le dará traslado a la Gerencia de Servicios Legales para la revisión de dicho borrador.



3. Revisado el borrador por la Gerencia de Servicios Legales, éste será remitido nuevamente a la GCC para entregar al contribuyente las observaciones que hubiere, a fin de que éste las incorpore al documento.
4. El propietario del proyecto presentará el protocolo incorporando las correcciones a la GCC, desde donde se remitirá nuevamente a la Gerencia de Servicios Legales para su posterior traslado al Despacho Municipal para la firma del señor Alcalde.
5. Firmado el protocolo por el señor Alcalde, éste se remitirá de vuelta a la GCC para que se le solicite al propietario que proceda a inscribir el testimonio en el Instituto de la Propiedad.
6. Una vez inscrita la donación el propietario entregará el testimonio en la Gerencia de Catastro, al Departamento de Acceso a la Tierra

El desarrollador estará obligado a presentar la Escritura de las Áreas Municipales debidamente registradas en el instituto de la Propiedad, conforme al plano aprobado de la urbanización y entregar las áreas verdes y de equipamiento social, debidamente equipadas con cancha multiusos y dotación de juegos infantiles; de acuerdo a los tiempos estipulados en el artículo 69. El área deberá ser reforestada y dejar previsto el acceso y los servicios básicos, así como también deberán ser delimitadas con cerco perimetral para evitar que sea tomada por terceros, así mismo el área verde deberá ser reforestada según las especies indicadas por la Unidad de Gestión Ambiental en la guía ambiental de reforestación del Distrito Central, colocando además senderos y bancas. Caso contrario la Gerencia de Control de la Construcción bloqueará la emisión de Permisos de Construcción de las unidades habitacionales en el proyecto aprobado una vez vencido el plazo establecido en el Artículo pre citado.

**Artículo 99.- ETAPAS** Todo proyecto de urbanización y/o lotificación deberá cubrir las etapas siguientes, en las cuales se deberá cumplir con los procesos y requisitos establecidos en el presente reglamento:

1. Análisis y Aprobación del Anteproyecto
2. Aprobación de Licencia Operativa de Construcción
3. Aprobación Final del Proyecto

Una vez aprobado el Anteproyecto y mientras éste se encuentre vigente, el contribuyente podrá ingresar ante la Gerencia de Control de la Construcción la Solicitud de aprobación de:

- a) Licencia Operativa de Construcción para los proyectos que cumplan con todos los parámetros técnicos establecidos en el Anteproyecto, cuenten con Licencia Ambiental respectiva, constancias favorables de los entes Municipales y/o Gubernamentales competentes al caso y con todos los comprobantes de ingreso en todas las instituciones relacionadas a emitir algún tipo de factibilidad o pronunciamiento sobre el proyecto (para lo que la Gerencia de Control de la Construcción podrá ratificar de manera interna); y se da autorización para el inicio de obras sobre proyectos y desarrollos para los trabajos de: Movimientos de Tierra, Muros de Contención, Sótanos (incluyendo obras de estabilización para el mismo) y Obras Preliminares de Urbanización (incluyendo en estas obras preliminares muro perimetral).
- b) Aprobación Final del Proyecto basado en el expediente de Anteproyecto, si éste cuenta con toda la documentación necesaria y completa para dicha aprobación.

**Artículo 102.- TIEMPO DE VALIDEZ.** El informe del anteproyecto tendrá validez por un periodo de un (01) año, dentro del cual deberá presentarse el PROYECTO FINAL. La falta de presentación de la documentación requerida para ese proyecto final, invalidará todo lo actuado. Si los interesados desearan continuar el trámite una vez vencido el Anteproyecto, deberán iniciarlo desde la presentación del mismo. Se exceptúan aquellos proyectos que, por su magnitud, complejidad, o para los casos en los que el Anteproyecto cumpla con las funciones de aprobación de un Máster Plan, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 105; requieran de más tiempo de vigencia, para lo cual se deberá solicitar por escrito a la Gerencia de Control de la Construcción dicho requerimiento y ésta lo someterá a análisis si así lo considerase conveniente.

Los Dictámenes de Anteproyecto emitidos por esta Gerencia, podrán ser entregados al contribuyente con parámetros técnicos no cumplidos al momento de la revisión, siendo responsabilidad de la Gerencia, notificar en el documento referido, el



parámetro y disposición que se requiere para que cumpla con lo establecido en el presente Reglamento; para que al momento de ingreso del Proyecto Final, dichos requisitos se presenten apegados a la normativa por lo que toda modificación en el diseño que fuese presentada en el Anteproyecto deberá estar sujeta a los parámetros y disposiciones requeridas en dicho dictamen.

**Artículo 103.- ADVERTENCIA.** Se advierte a los propietarios y/o desarrolladores, que la aprobación del anteproyecto por sí sola no autoriza el inicio de obras preliminares ni civiles de cualquier tipo, ni la publicación de avisos por los medios de comunicación social o la venta de lotes o parcelas urbanizados en la propiedad objeto del anteproyecto.

La violación de esta disposición dará lugar a sanciones económicas, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios vigente, y demás sanciones establecidas en la Normativas aplicables.

**Artículo 105.- APROBACIONES.** Cuando se trate de proyectos a gran escala que deban desarrollarse por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas podrán tramitarse por separado para su aprobación, sin embargo deberá contar con autorización de Anteproyecto con el detalle del proyecto completo o máster plan, de tal manera que mientras el proyecto se mantenga en ejecución, el Dictamen de Anteproyecto se encontrará vigente y servirá como referencia para la aprobación de cada etapa subsiguiente, las cuales deberán ser evaluadas con base en los parámetros técnicos que estuviesen vigentes al momento de su aprobación inicial.

Para los proyectos que soliciten la aprobación de la Licencia Operativa de Construcción estos deberán cumplir con todos los parámetros técnicos establecidos en el Anteproyecto previamente aprobado; asimismo deberá contar con Licencia Ambiental emitida por la UGA o Mi Ambiente+, Constancias de Factibilidad en las que especifique que el proyecto contará con el suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y aprobación de diseño de alcantarillado pluvial emitido por el SANAA o su equivalente, y que contará con el suministro de energía eléctrica por parte de la ENEE, además de todos los comprobantes de ingreso en todas las instituciones relacionadas a emitir algún tipo de factibilidad o pronunciamiento sobre el proyecto.

Una vez emitida la Licencia Operativa el Propietario o Desarrollador se encuentran facultados para realizar los trabajos de Movimientos de Tierra, Muros de Contención, Sótanos (incluyendo obras de estabilización para el mismo) y Obras Preliminares de Urbanización (incluyendo en estas obras preliminares muro perimetral). Asimismo, el Propietario y el Ejecutor asumen las responsabilidades emergentes por la falta de cumplimiento de requerimientos establecidos por cualquier otra institución, eximiendo a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido.

El interesado deberá, además, presentar un (01) juego de planos originales finales del proyecto y seis (06) copias del plano de Uso de Suelo del proyecto a la Gerencia de Control de la Construcción, previo a la autorización final correspondiente.

Una vez emitido el permiso para urbanizar y el plano aprobado del proyecto o de cualquiera de sus etapas, la Gerencia de Control de la construcción remitirá a la Gerencia de Catastro una copia del plano de geometría de lotes, otra del plano de ubicación y otra del plano de la lotificación para los efectos del control parcelario correspondientes.

**Artículo 106.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIONES:** Las Licencias de Urbanización tendrán una validez de tres (03) años, a partir de la fecha de su aprobación.

La GCC procederá a la renovación o aprobación de las Licencias de Urbanizaciones de conformidad con los supuestos siguientes:

- a) En caso de no haber concluido la obra durante la vigencia de la licencia emitida, deberá solicitar, en un periodo máximo de 15 días hábiles previo a su vencimiento, la renovación ante la Gerencia de Control de la Construcción, actualizando todas las constancias, documentos y demás requisitos que se encuentren vencidas, cancelando la tasa correspondiente por renovación de acuerdo al Plan de Arbitrios vigente.



- b) Para los casos en los cuales se haya vencido el período de vigencia de la licencia y no se hubiere iniciado la ejecución de la obra, el interesado deberá presentar una nueva solicitud de licenciamiento cumpliendo con los parámetros técnicos y requisitos establecidos en la normativa vigente al momento de la presentación, para lo cual deberá también cancelar la tasa municipal correspondiente.
- c) Para todas aquellas urbanizaciones aprobadas sin el establecimiento expreso de la vigencia en el dictamen, acuerdo o resolución mediante el cual fue aprobado, se procederá de la siguiente manera:
1. Cuando no hayan iniciado la ejecución de la obra (Desarrollo de la Urbanización): Deberán someter dichos proyectos urbanísticos a un nuevo licenciamiento, para lo cual se cumplirá con todos los parámetros técnicos y requisitos establecidos en este reglamento y la normativa vigente.
  2. Cuando se hayan iniciado la ejecución de la obra (Desarrollo de la Urbanización): Se respetarán los parámetros técnicos establecidos en el dictamen, acuerdo o resolución mediante el cual fue aprobado, reservándose la GCC el derecho de solicitar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento y la normativa vigente.

**Artículo 115.- ADECUACIÓN DE INMUEBLES PARA CAMBIOS.** La emisión de la licencia de cambio de uso del suelo estará sujeta a la adecuación de la construcción o del inmueble existente a las actividades y establecimientos que se propongan. Se solicitará cambio de uso cuando la instalación de un negocio sobrepasa los setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m<sup>2</sup>) de área, estos podrán ser:

1. Cambio de uso de Vivienda a Comercio.
2. Cambio de uso de Vivienda a Uso Mixto.
3. Cambio de uso de Comercio a Comercio (cuando el Uso Específico Comercial no es el mismo).
4. Cambio de uso de Comercio a Vivienda.

Si las actividades comerciales son Restaurantes, Bares, Bodegas, Centros de Educación o Talleres de Mecánica y/o Industriales; se solicitará el Cambio de Uso, aunque tenga menos de setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m<sup>2</sup>) de área útil. Para tal efecto, la Gerencia de Control de la Construcción, podrá requerir que las solicitudes de licencias de cambio de uso del suelo sean firmadas por profesionales de la arquitectura o la ingeniería y que éstos, presenten una certificación por medio de las cuales hacen constar que los inmuebles del caso cuentan con las características adecuadas para el uso propuesto, así como con las condiciones mínimas para garantizar la salud y la seguridad de sus ocupantes.

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

Asimismo, la Gerencia de Control de la Construcción, previa emisión de Licencia de Cambio de Uso podrá requerir los dictámenes de la Gerencia de Movilidad Urbana y de cualquier otra dependencia Municipal con el fin de analizar el impacto del Uso solicitado en el entorno inmediato del inmueble.

**Artículo 119.- REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMES, LICENCIAS O DICTÁMENES MUNICIPALES.** Las solicitudes de licencias o dictámenes municipales deberán cumplir con los requisitos indicados según sea el caso, estos los establecerá la Gerencia de Control de Construcción, sin perjuicio de otros requisitos que puedan ser exigidos por otros entes o unidades municipales. Para realizar el trámite de Permiso de Construcción debe tomar en cuenta lo siguiente:

Para cualquier solicitud de Licencia de Obra que se pretenda ingresar, se deberá presentar como documentación GENERAL los siguientes:

- Formulario lleno, de acuerdo con la Solicitud a Realizar (F-01: Permisos de Construcción, 2-A: Permisos de Rótulos, 3-A: Roturas de Vía, F-CN/F-CA: Constancia de Uso de Suelo, F-URB: Licencia de Urbanización)
- Fotocopia de Documento de Identidad y RTN del propietario y conductores, o Representante Legal del inmueble



- Fotocopia de Solvencia Municipal del propietario y condueños o Representante Legal vigente
- Acta de nombramiento de Representante Legal original o autenticada, cuando aplique
- Fotocopia de Testimonio de Escritura Pública del inmueble, debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad y/o contrato de Promesa de Venta autenticada si aplica y/o constancia de legalización de tierras ante la AMDC
- Estado de cuenta de Bienes inmuebles solvente a la fecha de ingreso de Solicitud

Además de esta papelería, se deberán tomar en cuenta las siguientes observaciones:

Si el proyecto se localiza en la Zona Especial El Hatillo, colinda con el Parque Nacional del Picacho y/o colinda directamente con la Zona de Amortiguamiento de La Tigra, deberá presentar: constancia de Fundación de Parques Nacionales (FPN), AMITIGRA, dictamen de factibilidad de ICF, constancia por corte de árboles emitida por ICF y UGA, Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique).

Si la clave catastral del inmueble se encuentra contenida dentro de los sectores 01, 02 y 06; o identificadas en el Mapa Oficializado por el Comité Municipal de Datos Espaciales COMUDE como CONSERVACIÓN HISTÓRICA, su área de amortiguamiento e inmuebles inventariados, deberán presentar autorización de intervención emitida por la Gerencia del Centro Histórico de la AMDC y/o el Instituto Hondureño de Antropología e Historia (IHAH). Además, los planos originales y la copia deberán presentarse debidamente firmados y sellados por la Gerencia de Centro Histórico de la AMDC.

Se deberá presentar Constancia de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos INSEP, si el proyecto colinda directamente con el Anillo Periférico, salidas de la Ciudad o Boulevard Fuerzas Armadas.

Se deberá presentar Informe de Evaluación de Riesgos, emitido por la Gerencia de Evaluación de Riesgos para construcciones nuevas de cualquier tipo y urbanizaciones. Para los demás casos, de acuerdo con análisis por parte de la Gerencia de Control de la Construcción y cuando la Gerencia de Evaluación de Riesgos lo estime conveniente.

Para todos los casos en los que se contemple el uso de sistema de anclaje al subsuelo, deberá presentar autorización autenticada del (los) propietario (s) del (los) inmueble (s) colindante (s) y de las instituciones públicas involucradas cuando colinde con calles públicas (ENEE, SANAA o su equivalente, HONDUTEL, INSEP y la Gerencia de Obras Civiles -éstos si aplica de acuerdo con lo estipulado anteriormente-)

En todos los casos en los que se requiera Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA), deberán ser acompañadas de sus respectivas resoluciones (UGA) o Contrato de las Medidas de Mitigación Aplicables (MiAmbiente+).

Si el inmueble se encuentra dentro de las zonas identificadas como Cuencas y Microcuencas Hidrográficas, se deberá presentar informe y constancia de factibilidad de la Unidad de Cuencas Hidrográficas del SANAA o su equivalente.

Para todos los movimientos de tierra mayores a 20.00 m<sup>3</sup> y demoliciones de estructuras completas de un nivel en adelante, se deberá presentar documentación pertinente al inmueble que servirá para depósito de material de excavación; el cual deberá estar a una distancia no menor a 50.00 m de cualquier cuerpo de agua (tomados de manera perpendicular al derecho de cauce); caso contrario deberá presentar diseño de Muros de contención y/u obras de reducción de riesgos de desastres, para evitar que el material depositado contamine el cuerpo de agua debido a lluvias o deslizamientos, dichos diseños se incluirán en la aprobación de la Licencia de Construcción y deberán contar con el respaldo de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal.

Para todo proyecto comercial y/o de servicios que colinden directamente con Zonificaciones Residenciales, éstos deberán presentar además documento mediante el cual se acredite la socialización del proyecto de las viviendas vecinas al proyecto.



Si la obra contempla los siguientes trabajos, NO deberá presentar documentación de Profesional Responsable:

- Vivienda unifamiliar con cubierta de lámina de hasta 75.00 m<sup>2</sup>.
- Ampliaciones con cubierta de lámina de hasta 75.00 m<sup>2</sup>.
- Muros perimetrales de ladrillo de hasta 350.00 m<sup>2</sup>.
- Cambios de techo de lámina por lámina de hasta 400.00 m<sup>2</sup>.
- Fundición de firmes de concreto (para uso de patio y/o estacionamiento a nivel de suelo) en vivienda unifamiliar.
- Vivienda unifamiliar con cubierta de losa de hasta 50.00 m<sup>2</sup>.
- Ampliaciones con cubierta de losa de hasta 50.00 m<sup>2</sup>.
- Muros perimetrales de hasta 450 m<sup>2</sup>.
- Cambios de techo de lámina por losa de hasta 50.00 m<sup>2</sup>.
- Demoliciones de construcciones de un nivel.
- Movimientos de Tierra de hasta 15.00 m<sup>3</sup>
- Remodelaciones de hasta 200.00 m<sup>2</sup>

Requisitos establecidos por los Colegios Profesionales para solicitudes que no se contemplan en el listado anterior:

- Presupuesto de la obra original (firmado, sellado y timbrado).
- Nota de responsabilidad original del Ingeniero o Arquitecto encargado de la ejecución de la obra (timbre, firma y sello).
- Solvencia vigente original emitida por el Colegio Profesional respectivo.
- Contrato de ejecución de la obra original entre el profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) y el propietario de la obra, debidamente firmado, sellado y timbrado
- Hoja de afiliación profesional (para Ingeniero Civil 1 original y cuatro copias, para Arquitectos 5 originales).
- Datos del profesional en formulario de solicitud, firma y sello.

Requisitos mínimos para planos:

- Para Arquitectos, 2 juegos de planos originales. (Timbres originales, sello y firma en todos los planos).
- Para Ingenieros, 2 juegos de planos, (timbres originales, sello y firma únicamente en un juego de planos el otro debe de ser copia)
- Todos los planos debidamente firmados, sellados y timbrados por el profesional planificador de la obra (según lo requerido por cada Colegio profesional).
- Estos podrán ser impresos y presentados en cualquier tamaño de hoja siempre y cuando las dimensiones y señalización de los espacios sean legibles

Formalidades para la presentación de documentos:

1. Toda la documentación, requisitos y planos originales se deberá presentar debidamente ordenada, sujeta con broches (fáster) y foliada en una carpeta.
2. Se deberá presentar una carpeta adicional que contengan un juego de planos originales debidamente foliados y ordenados.
3. No se recibirá documentación ilegible, incompleta, alterada, con tachones o uso de corrector, incluyendo en esta disposición los formularios, informes, constancias, planos, así como toda aquella documentación que sea requerida; Asimismo, toda la documentación presentada deberá estar vigente.
4. Para proyectos no simplificados, el desarrollador o propietario deberá presentar la solicitud del anteproyecto previo al ingreso del proyecto final.



REQUISITOS PUNTUALES PARA CONSTANCIA DE USO DE SUELO		
TIPO DE SOLICITUD	DOCUMENTACIÓN LEGAL	DOCUMENTACIÓN ADICIONAL
<b>CONSTANCIA DE USO DE SUELO</b>	Copia del documento de Identidad	Copia de identidad de la persona autorizada para el trámite
	Copia del RTN del propietario, condueños o representante legal	
	Solvencia Municipal del propietario, condueños o representante legal	Presentar permiso de operación anterior, que acredite que el negocio o uso ya había sido autorizado por la municipalidad antes del 2008 de acuerdo a lo establecido en el artículo 137 del presente Reglamento
	Estado de cuenta (Bienes Inmuebles) solvente al año en que se presente a realizar los trámites	
	Copia de Testimonio de Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad (únicamente para trámite de constancia de uso de suelo para fines de licenciamiento ambiental de proyectos ubicados en el Hatillo o zonas especiales).	Copia de identidad de la persona autorizada para el trámite

Para solicitudes de Constancia de Uso de Suelo que sean mayores a 75.00 m<sup>2</sup> y que sean para fines de licenciamiento Ambiental se deberá ingresar mediante Formulario F-CA y se entregará la Constancia. No deberá realizar el trámite de Cambio de Uso de Suelo, señalado en el Artículo 113.



## REQUISITOS PUNTUALES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE TRÁMITES

	TIPO DE SOLICITUD	DOCUMENTACIÓN LEGAL ADICIONAL	CONSTANCIAS ADICIONALES	PLANOS A PRESENTAR
<b>LICENCIA SIMPLIFICADA</b>	-----	-----	-----	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación) Plano de ubicación acotado del polígono del inmueble, señalando los lotes que conforman el proyecto e indicando colindancias Planta de techos de la construcción existente y nueva (si aplica), así como las plazas de parqueo proyectadas Plano de la situación actual del inmueble, señalando la distribución de los ambientes y plazas de parqueo existentes (para remodelaciones y ampliaciones) Plantas Arquitectónicas y/o Constructivas Plano de elevaciones y secciones (si aplica). Plano de estructuras (si aplica) Plano de instalaciones eléctricas e hidra/eléctricas (si aplica). Plano de instalaciones especiales (si aplica).
<b>LICENCIA NO SIMPLIFICADA</b>	-----	-----	Certificación de Factibilidad emitido por el SANAA o su equivalente, especificando el tipo de proyecto y la factibilidad del mismo  Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique).	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación) Plano de ubicación acotado del polígono del inmueble, señalando los lotes que conforman el proyecto e indicando colindancias Planta de techos de la construcción existente y nueva (si aplica), así como las plazas de parqueo proyectadas Plano de la situación actual del inmueble, señalando la distribución de los ambientes y plazas de parqueo existentes (para remodelaciones y ampliaciones) Plantas Arquitectónicas y/o Constructivas Plano de elevaciones y secciones (si aplica).



			Informe de revisión del proyecto, por parte del Cuerpo de Bomberos de Honduras	Plano de estructuras (si aplica)
			Resolución de la Dirección General de Aeronáutica Civil en caso de que aplique	Plano de instalaciones eléctricas e hidra/eléctricas (si aplica).
			Factibilidad de servicio emitida por la ENEE	Plano de instalaciones especiales (si aplica).
<b>ANTEPROYECTOS</b>	-----	-----	-----	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación)
				Plano de ubicación acotado del polígono del inmueble, señalando los lotes que conforman el proyecto e indicando colindancias
				Planta de techos de la construcción existente y nueva (si aplica), así como las plazas de parqueo proyectadas
				Plano de la situación actual del inmueble, señalando la distribución de los ambientes y plazas de parqueo existentes (para remodelaciones y ampliaciones)
				Plantas Arquitectónicas y/o Constructivas
<b>URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS</b>	<b>Licencia Final de Obra, Urbanización y Condominio (Incluyen Ampliaciones, Modificaciones y Legalizaciones)</b>	-----	Certificación de Factibilidad emitido por el SANAA o su equivalente, especificando el tipo de proyecto y la factibilidad del mismo	Seis (6) copias de los planos urbanísticos, mostrando derechos de vía, líneas de construcción y dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelos
			Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique). Y aprobación de corte de árbol emitido por UGA	Plano de geometría de lotes con calles y áreas a ceder acotadas. Esta última cuando aplique (cuantificación de áreas verdes y áreas de equipamiento)
			Copia de Resoluciones de Anteproyecto y/o Licencia Operativa	Plano de geometría de ejes viales y sus derechos de vía respectivo, debidamente acotados
			Resolución de la Dirección General de Aeronáutica Civil en caso de que aplique	



			Memoria descriptiva y técnica del proyecto	Plano topográfico de terreno a urbanizar con sus límites y colindancias, mostrando curvas de nivel a cada metro (escala 1:1000 como mínimo)
			Memorias de cálculo de obras civiles, de infraestructura y las obras a realizar dentro del área de equipamiento social de acuerdo a las normas del SANAA o su equivalente, ENEE	Plano que contenga plataformas con niveles y curvas de nivel (Plantas y Secciones)
			Resolución de Rezonificación	Secciones transversales y longitudinales, mostrando pendientes, nivelaciones y perfiles de vías y terrenos
			Memoria técnica aprobada del SANAA o su equivalente, juntos con los planos autorizados de agua potable, aguas negras y aguas lluvias	Planos de las áreas verdes y áreas de equipamiento a ceder, con los datos del levantamiento topográfico
			Factibilidad y Plano aprobado de la ENEE	Planos revisados y aprobados por el SANAA, o su equivalente, de los diseños de agua potable, aguas negras y drenajes pluviales
			En caso de tratarse de legalización, presentar constancia de ingreso de solicitud de Auditoria Ambiental, extendida por MiAmbiente+	CD con copia digital de los planos en formato CAD 2010
ROTURAS DE VÍA	-----	Constancia del SANAA o su equivalente, de aprobación de los trabajos a realizar	-----	Plano de ubicación de cada elemento que compone la red subterránea a escala legible, firmados por el propietario y/o Representante Legal, así como por el planificador/ejecutor de los trabajos
		Fotocopia de Permiso de Operación de la empresa ejecutora		
		Garantía en cheque certificado con un valor equivalente a lo establecido en el Plan de Arbitrios Vigente		
		Cronograma de Actividades		



		Autorización de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos (INSEP), si se realiza la rotura sobre el Anillo Periférico, salidas de la Ciudad o Boulevard Fuerzas Armadas.		Diseño de red subterránea en formato digital formato CAD 2010 o Compatible y en planos a escala legible, que contenga: Instalación con cotas horizontales; Localización exacta de cajas de registro, armarios, pozos de visita en la red subterránea; Indicar elementos existentes, señales de tránsito, postes existentes, árboles, etc.
CAMBIO DE USO	-----	Presentar cualquier documento que acredite que el negocio o uso ya había sido autorizado por la municipalidad antes del 2008	-----	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación)
				Plano de ubicación del polígono, acotado, integrando los lotes que conforman el proyecto e indicando colindancias y la planta de techos de la construcción existente y nueva (si aplica), así como las plazas de parqueo proyectadas
				Plano de la situación actual del inmueble, señalando la distribución de los ambientes y plazas de parqueo existente (para remodelaciones)
CEMENTERIOS	-----	-----	Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique).	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación)
				Plano de ubicación del polígono, acotado, integrando los lotes que conforman el proyecto e indicando colindancias y la planta de techos de la construcción existente y nueva (si aplica), así como las plazas de parqueo proyectadas
				Certificación de Factibilidad emitido por el SANAA o su equivalente, y ENEE especificando el tipo de proyecto y la factibilidad del mismo.
				Plano topográfico de terreno a desarrollar, con sus límites y colindancias, mostrando curvas de nivel a cada metro (escala 1:1000 como mínimo)
		Para cementerios nuevos se solicitará el Estudio Geofísico e Hidrogeológico del subsuelo para descartar contaminación de acuíferos bajo o cerca del proyecto		Secciones transversales y longitudinales, mostrando pendientes, nivelaciones y perfiles de vías y terrenos



**MUROS ANCLADOS**

		En caso de cementerios existentes que requieran ampliaciones, la AMDC se reserva el derecho de requerir los estudios geofísicos e hidrogeológicos	Planos revisados y aprobados por el SANAA o su equivalente, dé los drenajes de agua potable, aguas negras y drenajes pluviales
		Licencia de Sanitaria emitida por la Secretaria de Salud Pública	
		Informe de Evaluación de Riesgos emitido por la Gerencia de Evaluación de Riesgos	Plano de Conjunto con la ubicación de los muros y anclajes
		Documentación del profesional responsable (Ing. Estructural debidamente registrado)	Plano de Secciones
		Memoria de Cálculo de los muros	
		Dictamen de factibilidad de la Unidad de Infraestructura Vial o INSEP si colinda con boulevard de las Fuerzas Armadas, anillo periférico y salidas de la ciudad, y para el resto del Distrito Central dictamen de la Gerencia de Obras Civiles de la AMDC	Planos de Detalles Constructivos
		Constancia de Inafectabilidad de los siguientes entes: SANAA o su equivalente, ENEE, HONDUTEL	
		Nota de autorización autenticada del (los) propietario (s) del (los) inmueble (s) colindante (s), en la cual expresen el consentimiento del anclaje hacia la propiedad de ellos.	Planos Estructurales de Muros y Anclajes
		Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique).	





<b>MOVIMIENTOS DE TIERRA</b>	<b>Obra complementaria</b>	-----	Constancia Ambiental y/o Licencia Ambiental (MiAmbiente+ o UGA, según aplique).	Plano topográfico de terreno a desarrollar, con sus límites y colindancias, mostrando curvas de nivel a cada metro (escala 1:1000 como mínimo)
			Informe de Evaluación de Riesgos emitido por la Gerencia de Evaluación de Riesgos	Secciones transversales y longitudinales, mostrando pendientes, nivelaciones y perfiles de vías y terrenos (Actuales y Modificación Propuesta)
			Dictamen de Factibilidad del departamento de Áreas Protegidas del ICF, Si estuviese en la zona de amortiguamiento o zona protegida	Plano de localización acotado identificando avenidas y calles circundantes. (Croquis de Ubicación)
<b>LICENCIA OPERATIVA</b>	<b>Movimientos de tierra</b>  <b>Muros de Contención</b>  <b>Sótanos (incluyendo obras de estabilización para el mismo)</b>  <b>Trabajos de Terracería para Urbanizaciones (incluyendo en estas obras preliminares muro perimetral)</b>		Aprobación del Anteproyecto vigente por parte de la GCC. (Cuyos parámetros técnicos deberán contar con dictamen favorable en su totalidad)	Dependiendo del proyecto a solicitar Licencia Operativa, se deberán presentar el juego de planos correspondiente a la solicitud
			Dictamen de factibilidad de suministro los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial emitido por el SANAA o su equivalente, o solución privada propuesta por el desarrollador adjunto a Memoria de Cálculo debidamente firmada y sellada por el profesional responsable de su diseño.	
			Dictamen de factibilidad la ENEE.	
			Licencia Operativa extendida por MiAmbiente+, o la UGA de acuerdo al proyecto	

**Artículo 129.** Para efectos de la actualización de la zonificación en el Distrito Central se establece las siguientes zonas:

- a) Zonas Distribuidoras, las cuales se dividen a su vez en zonas distribuidoras: D-1, D-2, D-3 y D-4, aplicándoles a cada una de ellas las normas contempladas en el presente y subsiguiente Capítulo.
- b) Zonas Residenciales, las cuales se dividen a su vez en zonas residenciales R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 Y R-E, aplicándoles a cada una de ellas las normas contempladas en el presente y subsiguiente Capítulo.

A partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento, las áreas residenciales designadas como tales en el Reglamento Zonificación, Urbanización, Lotificación y Construcción vigente, serán designadas con las Zonas Residenciales que se indican a continuación, aplicándoles los parámetros normativos contemplados en el presente Reglamento:

ZONIFICACIÓN ANTERIOR	ZONA RESIDENCIAL
R-1	R-1
R-2	R-2
R-3, R-4, R-5 y R-6	R-3
R-7 y R-8 (Multifamiliar de Alta Densidad)	R-4 y R-E (Colonias Informales)

- c) Zonas clasificadas como industriales (Z-I) y/o urbano-rurales. (U-R)
- d) Zonas Especiales, las cuales se dividen a su vez en: Conservación Ecológica (C-E), Conservación Histórica (C-H), Proyectos Culturales (P-C), Conservación por Áreas de Riesgo (CAR), Zonas Suburbanas(Z-SU).

Las características y regulaciones particulares aplicables a cada una de las Zonas descritas en los incisos c) y d), será desarrollada mediante una normativa específica que para el efecto podrá emitir la GCC con la aprobación de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 130. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS.** Las distintas áreas del Distrito Central serán designadas con las zonas de descritas en el artículo anterior de conformidad con los siguientes criterios:

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

EJE VIAL	ZONIFICACIÓN
<b>Carreteras de salidas de la ciudad (CA-5, CA-6)</b> Salida a Danlí, a Olancho, a Choluteca, al Norte del País	D1
<b>Anillo Periférico</b> Desde carretera al Norte CA-5 hasta salida a Valle de Ángeles	D1
<b>Bulevar Los Próceres – Avenida La Paz</b> Desde puente Guanacaste hasta conector con Anillo Periférico / Salida valle de Ángeles	D1
<b>Bulevar Morazán</b> Desde paso a desnivel Avenida Juan Manuel Gálvez hasta Redondel Colonia La Esperanza	D1
<b>Bulevar Suyapa</b> Estadio Nacional – U.N.A.H.	D1
<b>Bulevar San Juan Bosco</b> Desde Semáforo BANHCAFÉ hasta NE-866: Villa Olímpica	D1
<b>Bulevar Centro América</b> Intersección Burger King (Frente al Hotel Clarión) hasta conector con Anillo Periférico	D1
<b>Bulevar José Cecilio del Valle</b> Desde Intersección Colonia El Prado / DINAF hasta Estadio Nacional	D3
<b>Bulevar Kuwait</b> Desde Intersección Colonia El Prado / DINAF hasta Colonia San José de la Vega	D1
<b>Bulevar La Hacienda</b> Desde Bulevar San Juan Bosco hasta Bulevar Suyapa	D1
<b>Bulevar del Norte</b> Desde Rotonda Salida a Olancho hasta 10ma. Avenida Comayagüela	D1
<b>Bulevar Fuerzas Armadas</b> Desde carretera al Norte CA-5 hasta carretera a Danlí CA-6	D1



<b>Calle de Los Alcaldes</b> (Carretera Al Batallón) Desde monumento a la Madre hasta conexión con Anillo Periférico	D1
<b>Calle José Azcona</b> Desde intersección Bulevar Comunidad Europea hasta conexión Bulevar Kuwait	D1
<b>Paseo La Isla</b> Desde Puente la Isla hasta redondel de Estadio Nacional	D3
<b>Conexión Bulevar del Norte</b> Bulevar del Norte, Rotonda salida a Olancho hasta el Bulevar Fuerzas Armadas	D-2
<b>Paseo "Aldea Cerro Grande"</b> Desde Rotonda Bulevar del Norte, Carretera hacia Olancho hasta conectar al Paseo El Lolo	D-2
<b>Colonia Las Torres y Santa Bárbara</b> Desde Gasolinera Puma hasta Granitos y Terrazos	D-2
<b>NE - 681 Avenida Juan Manuel Gálvez</b> Desde intersección Bulevar Juan Pablo Segundo - Bulevar Centroamérica a intersección semáforo Delikatessen	D1
<b>NE - 665 Avenida República de Chile</b> Desde intersección semáforo Delikatessen hasta semáforo Avenida Cervantes	D1
<b>NE - 1412 Calle de la Salud</b> Desde Hospital Escuela hasta el Bulevar Kuwait	D1
<b>NO - 1596 / NE - 1412 Calle de la Salud</b> Desde Barrio La Bolsa a intersección con Calle de la Salud, Edificio de DINAF	D1
<b>NE - 1159 Avenida República de Costa Rica</b> Desde Redondel Escuela Americana hasta intersección semáforo BANHCAFÉ	D3
<b>NE - 1159 Avenida República de Costa Rica</b> Desde intersección semáforo BANHCAFÉ hasta Bulevar Suyapa	D1
<b>NE - 1407 / NO - 1617 Calle Golán</b> Desde Bulevar Kuwait hacia Toyota y Bulevar Comunidad Económica Europea	D1
<b>NE - 1534 Paseo El Trapiche</b> Calle Principal colonia El Trapiche, Desde Bulevar Suyapa hasta Anillo Periférico	D1
<b>NE - 763 Avenida República de Ecuador</b> Interconexión Bulevar Los Próceres-Bulevar Morazán	D1
<b>NE - 1112 Calle Real de Las Minas</b> Desde Bulevar Juan Pablo II hasta <u>NE - 1095</u> : Calle Froylan Turcios	D1
<b>NE - 1112 Calle Real de Las Minas</b> Intersección <u>NE - 1095</u> : Calle Froylan Turcios hasta <u>NE - 1089</u> : Calle Pintor López Rodezno	D3
<b>NE - 1489 Calle en Florencia Sur</b> Conexión entre Bulevar Suyapa desde centro comercial Florencia hasta Mall Multiplaza	D-3
<b>NE - 1499 Avenida Clavel</b> Calle perpendicular desde el Bulevar Suyapa hasta el CICH.	D-3
<b>NE - 1502 Calle Ulmaria en Florencia Sur</b> Desde Bulevar Suyapa pasando por CIMEQH, hasta <u>NE - 1506</u> : calle principal de Tres Caminos	D-3
<b>NO - 1623 Avenida No 02 de la Granja</b> Desde <u>NO - 1666</u> hasta conexión con Bulevar Comunidad Económica Europea	D-4
<b>NO - 1628 Avenida No 03 de la Granja</b> Desde <u>NO - 1666</u> hasta Intersección con <u>NO - 1625</u>	D-4
<b>NO - 1672 Calle en la Granja</b> Calle Frente a Metromall y Conecta. desde la Cervecería Hondureña hasta la UPI	D-3
<b>NO - 1464 Ave No 02 en Barrio Guacerique</b> Calle paralela a Boulevard Económica Europea	D-4
<b>SO - 1824 Calle Las Torres</b> Contiguo a Granitos y Terrazos hasta intersección con <u>SO - 2148</u>	
<b>SE - 283 Calle principal colonia La Joya</b> Desde Acceso a la colonia por Granja de Iguanas, intersección con <u>SE - 288</u> hasta la Colonia los Tulipanes ( <u>SE-270</u> hasta intersección <u>SE-132</u> )	D-4



<b>SO - 1764 Calle principal colonia La Rosa</b> Desde el Instituto Saúl Zelaya hasta el Aserradero Lamas	D-4
<b>SE - 225 Calle principal Residencial Plaza</b> Desde edificio RAP bodegas Mc Donald's hasta oficinas de Claro	D-3
<b>SE - 1144 Boulevard UTH</b> Perpendicular al Anillo Periférico calle principal hacia Res. Venecia, contiguo a UTH, frente a canal 66	D-4
<b>NE - 828 Calle hacia Plaza Marte</b> Conexión entre Bulevar Morazán y col Los Almendros, a un costado ubicado centro comercial plaza marte, oficinas de IMETAL, hasta oficinas de FIDE.	D-3
<b>SO - 897 Calle a Cementerio Santa Anita</b> Desde intercambio Bulevar Fuerzas Armadas en colonia 21 de Febrero, pasando el Cementerio Santa Anita hasta conectar el Anillo Periférico	D-4
<b>NO - 1320 Avenida Biblioteca</b> Calle del mercado Belén, desde Bulevar del Norte hasta calle <u>NO - 1367</u> : Paseo los Laureles	D-1
<b>NO - 1367 Paseo los Laureles</b> Desde Intercambio Bulevar Fuerzas Armadas hasta semáforo en Bulevar del Norte, Lomas del Country	D-3
<b>SE - 372 Paseo John F. Kennedy</b> Calle que bordea la colonia desde la 1ra. Entrada hasta la 5ta.	D-4
<b>NE - 1433 Avenida Altiplano</b> Paralela al Bulevar Kuwait desde la calle posterior de Mall Las Cascadas pasando por Universidad JCV hasta el boulevard 14 de Noviembre	D-2
<b>NE - 1089 Calle Pintor López Rodezno</b> Comienza desde Plantas Tropicales de la Alameda hasta intersección con <u>NE - 1116</u>	D-3
<b>NE - 1641 Bulevar Las Colinas o Bulevar Francia</b> De Banco de Occidente en Bulevar Centroamérica al Liceo Franco Hondureño esquina	D-4
<b>SO - 1829 Paseo Pradera</b> Cruce Bulevar Aeropuerto (antiguo Local John Deere) hasta el Bulevar Los Alcaldes cruzando la colonia la Pradera	D-3
<b>NE - 471 Paseo "16 de Febrero"</b> Barrio Guanacaste hasta Salida a Valle de Ángeles (pasando por las oficinas de la Alcaldía Municipal)	D-2
<b>NE - 868 Paseo La Esperanza</b> Rotonda al final del Bulevar Morazán hasta Equipamiento San Miguel (Canchas, Centro de salud, Posta Policial e Iglesia Católica)	D-3
<b>NO - 1300 Paseo Iberia</b> Bulevar del Norte hasta Avenida Biblioteca (esta ruta comprende: Calzada Torocagüense, Diagonal "R", Paseo Minya y calle Estudiante)	D-3
<b>NO - 1261 Calle Principal de la Centroamérica Este</b> Paseo Los Laureles hasta Bulevar Fuerzas Armadas (atravesando la Residencial Centroamérica Este)	D-4
<b>SO - 850 / SO - 851 / SO - 1200 Paseo El Pozo</b> Anillo Periférico subiendo hacia la Colonia Arturo Quezada, conectándose hasta la calle hacia la Colonia Israel Sur que conecta, de nuevo, al Anillo Periférico	D-4
<b>NE - 124 Salida a Valle de Ángeles</b> Intersección Bulevar Los Próceres y Anillo Periférico hasta la Aldea El Chimbo (Kilometro 7)	D-1
<b>NO - 830 Paseo El Carrizal (Calle Principal de la Colonia Policarpo Paz García)</b> Bulevar del Norte hasta el Puente desnivel Conexión del Bulevar del Norte	D-3
<b>NO - 205 Paseo El Lolo</b> Bulevar del Norte hasta Carretera CA-5 (en la Posta El Durazno, salida del norte).	D-2
<b>SO - 962 Paseo San Francisco</b> Calle Principal de La Colonia San Francisco, desde el Paseo Los Laureles hasta conectar el Anillo Periférico	D-2
<b>SO - 2513 Paseo del Sur</b> Desde la fuerza aérea hasta anillo periférico frente a residencial Palma Real	D-4
<b>SO - 2516 Calle subida al FHIS</b> Desde la fuerza aérea hasta interconector con anillo periférico	D-4



<b>NO - 1155 Sexta Avenida de Comayagüela</b> 16 <sup>va</sup> calle hasta la terminal de buses "Mi Esperanza"	D-3
<b>NO - 1156 Quinta Avenida de Comayagüela</b> 16 <sup>va</sup> calle hasta la 19 <sup>va</sup> calle	D-3
<b>NO - 1595 17<sup>va</sup> Calle de Comayagüela</b> 9 <sup>va</sup> avenida hasta conectar el Río Choluteca	D-3
<b>NO - 1597 18<sup>va</sup> Calle de Comayagüela</b> 7 <sup>va</sup> avenida hasta conectar el Río Choluteca	D-3
<b>NO - 1600 19<sup>va</sup> Calle de Comayagüela</b> 7 <sup>va</sup> avenida hasta la 5 <sup>ta</sup> avenida	D-3
<b>NO - 1602 20<sup>va</sup> Calle de Comayagüela</b> 7 <sup>va</sup> avenida hasta conectar el Río Choluteca	D-3
<b>SO - 2394 Bulevar Roosevelt</b> Entrada a la Colonia América hasta esquina con clave catastral 23-0063-016, calle <u>SO - 2199</u>	D-3
<b>SO - 2394 Bulevar Roosevelt / 1° Avenida Col. La Cascada / Bulevar Roble Oeste</b> Desde Esquina de Clave Catastral 23-0063-016, calle <u>SO - 2199</u> hasta salida al Anillo Periférico	D-4
<b>NE - 1080 Avenida José María Medina</b> Colonia Rubén Darío	D-3
<b>NE - 1106 Avenida Luis Bográn</b> Colonia Tepeyac	D-4
<b>NE - 754 Avenida República Dominicana / Avenida Berlín</b> Desde intercambio Bulevar Morazán, continúa hasta redondel de la Escuela Americana hasta Bulevar San Juan Bosco	D-3
<b>NE - 1103 Calzada Calvero</b> Colonia Quezada	D-2
<b>NE - 1101</b> Comienza desde el Hospital Escuela, edificio de la morgue hasta el semáforo del Prado y Graficentro Editores	D-3
<b>NO - 1618 Colonia La Granja</b> Calle atrás de Corporación Flores, Desde Canal 30 hasta Venta de Repuestos Toyota	D-2
<b>NO - 1578 Colonia Primavera</b> Calle de acceso a Colonia Primavera, desde edificio del Seguro Social hasta caseta de control de acceso a la colonia	D-2
<b>NE - 1490 Colonia Florencia Norte.</b> Calle que conecta al Mall Multiplaza con el Bulevar Suyapa pasando por el redondel de Casa Mármol Hasta Edificio Florencia	D-4
<b>NE - 1502 Calle Ulmaria</b> Colonia Florencia Sur, desde Edificio Florencia hasta Restaurante Senros	D-3
<b>NE - 1518 Calle La Estancia</b> Colonia La Hacienda, desde Edificio de Gobernación hasta sinagoga Snevét-Ajim	D-3
<b>SE - 379 Colonia John F. Kennedy</b> Avenida No. 44	D-4
<b>SO - 217. Avenida América</b> Colonia 15 de Septiembre, desde Gasolinera Puma hasta intercepción Bo. Roosevelt	D-4
<b>SO - 2191 Avenida Los Ángeles</b> Colonia 15 de Septiembre, desde semáforo de Granitos y Terrazos hasta la residencia del Sr. Mata Ballesteros	D-3
<b>SO - 2191 Avenida Los Ángeles</b> Colonia 15 de Septiembre, desde la residencia del Sr. Mata Ballesteros hasta Edificio Pharma Internacional	D-4
<b>SE - 1028 Colonia Loarque</b> Desde Diagonal Haley, Puente Viejo, Avenida No. 4 hasta Iglesia Católica, Puente Nuevo, Transversal Plutón y Sendero 69	D-4



(...)

El resto de zonas distribuidoras (D1, D2, D3 y D4) estarán identificadas en plano de zonificación que para el efecto será autorizado por la Gerencia de Control de la Construcción. Así mismo las colonias identificadas en mapa de zonificación según su clasificación de RI, R2, R3, R4, R5 Y RE.

(...)

En las Zonas Distribuidoras podrán autorizarse proyectos con usos del suelo habitacionales (no aplica para condominio) de conformidad con los parámetros de las Zonas Residenciales que se indican a continuación:

ZONAS DISTRIBUIDORAS	ZONAS RESIDENCIALES
D-1	R-1 (del presente reglamento)
D-2	R-2 (del presente reglamento)
D-3 y D-4	R-3, R-4, R-5 y R-E (del presente reglamento)

El Mapa de Zonificación será determinado por la Gerencia de Control de la Construcción y será validado y oficializado mediante el Comité Municipal de Datos Espaciales COMUDE, de acuerdo a su Reglamento.

(...)

**Artículo 131. PARÁMETROS NORMATIVOS EN ZONAS DISTRIBUIDORAS Y EN LAS ZONAS RESIDENCIALES:** A las zonas distribuidoras, zonas residenciales, zona especial El Hatillo y las áreas Urbano Rural, les aplicarán los parámetros normativos establecidos en la siguiente tabla:

PARÁMETROS NORMATIVOS					
ZONAS DISTRIBUIDORAS					
	D-1	D-2	D-3	D-4	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	15.00 m	15.00 m	10.00 m	De acuerdo al dictamen de aprobación de colonia	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	400.00 m <sup>2</sup>	400.00 m <sup>2</sup>	200.00 m <sup>2</sup>		
F.O.S.	0.95	0.95	0.95	0.95	
F.O.T.	21	15	6	4	
RETIROS	AL FRENTE	5.00 m	5.00 m	3.00 m	De acuerdo al dictamen de aprobación de colonia
	LATERALES	0.00 m	0.00 m	0.00 m	
	POSTERIORES	0.00 m hasta 20.00 m de altura		0.00 m hasta 16.00 m de altura	
		3.00 m desde 20.01 m de altura		3.00 m desde 16.01 m de altura	

ZONAS RESIDENCIALES								
	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-E	HA	UR
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	15.00 m	10.00 m	7.00 m	3.50 m	6.00 m	---	24.00 m	----
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	400.00 m <sup>2</sup>	200.00 m <sup>2</sup>	120.00 m <sup>2</sup>	45.00 m <sup>2</sup>	108.00 m <sup>2</sup>	---	1743.13 m <sup>2</sup>	Sin límite
F.O.S.	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.30	0.75
F.O.T. <sup>5</sup>	10	6	4	4	4	3.50	0.50	3.50
RETIROS	AL FRENTE <sup>1, 13</sup>	3.00 m	3.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	5.00 m	0.00 m
	LATERALES	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	5.00 m	0.00 m
	POSTERIORES <sup>7</sup>	0.00 m hasta 16.00 m de altura	0.00 m hasta 12.50 m de altura	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	5.00 m
3.00 m desde 16.01 m de altura		3.00 m desde 12.51 m de altura						



**OBSERVACIONES GENERALES**

1	Queda condicionado a que dentro de los tres (3.00) metros establecidos como retiro posterior, se podrán construir módulos de gradas, módulos de ascensores (comunicación vertical) o cuartos de máquinas los cuales no tengan vistas a colindancia tal y como lo establece el código civil.
2	Para inmuebles de esquina, el propietario decidirá a su conveniencia en cuál de los dos frentes que posee el lote aplicaría el retiro frontal establecido en la presente tabla, entendiéndose que hacia éste se deberá orientar la fachada y accesos principales de la construcción. Dicho retiro se proyectará de manera paralela a la calle seleccionada. En los casos de ser un distribuidor D-1, D-2 o D-3, se aplicará la mitad del retiro frontal en la calle lateral.
3	Para todos los nuevos proyectos se podrá variar el retiro frontal dependiendo del retiro que prevalezca en el entorno inmediato.
4	Las vistas a colindancia solamente aplicarán (permitirán) cuando el lote colinde con áreas de uso público tales como: áreas verdes, plazas, puentes, caminos públicos, calles vehiculares, ríos, quebradas, y para pasos de servidumbre, pasajes peatonales y vecino próximos aplicará siempre y cuando las distancias sean iguales o mayores a tres metros (3.00m) entre la vista generada.
5	Alturas permitidas: cuando la altura fuera mayor a la establecida pero que su análisis técnico correspondiente se considere factible, según la norma vigente, la Gerencia de Control de la Construcción podrá determinar a favor y otorgar mayor altura a las edificaciones siempre y cuando esta no afecte su entorno y cumpla con: a) Cantidad de Plazas de estacionamiento requeridas. b) Factor de ocupación del suelo y terreno (FOS / FOT) c) Autorizaciones emitidas por las entidades competentes. d) Parámetros técnicos que se puedan derivar de la ejecución del tipo de obra a desarrollar. Se debe tomar en cuenta que para el tema de las alturas será necesario la factibilidad de la Dirección General de Aeronáutica Civil el cual prevalecerá ante lo establecido por el FOT según el presente reglamento. El FOT no será restrictivo y en el caso de que la Dirección General de Aeronáutica Civil y el Cuerpo de Bomberos no vean inconvenientes con los mismos, este podrá ser aprobado, aunque sobrepase el FOT enunciado en el presente Reglamento.
6	Las alturas establecidas en los retiros serán tomadas únicamente para el área de construcción no incluyendo el techo y/o la estructura del techo en las edificaciones.
7	Las alturas establecidas en el retiro posterior podrán aumentar en caso fuese para uso exclusivo de parqueos o bodegas necesarias en las viviendas multifamiliares, en caso de ser habitables, como ser, apartamentos, oficinas, clínicas y otros usos, la Gerencia de Control de la Construcción podrá aprobar o improbar las alturas propuesta por el solicitante tomando en cuenta lo establecido en el numeral cinco (5) de esta tabla.
8	El retiro frontal se antepondrá como criterio ante el FOS - Factor de Ocupación del Suelo.
9	Las ampliaciones que se pretendan realizar en construcciones existentes podrán seguir la línea de construcción (retiro) en cuyo caso no se aplicara el retiro que se especifica en el presente Reglamento. Esto solo será aplicable siempre y cuando el proyecto cumpla con el resto de parámetros normativos descritos en el presente Reglamento.
10	En el retiro frontal no se podrá construir o ubicar elementos estructurales, a excepción de garajes sin cerramiento en vivienda unifamiliar, Garitas de Seguridad, únicamente con materiales de construcción temporales y/o elementos estructurales como rampas de acceso a estacionamientos o gradas no techadas de material temporal o gradas de emergencia. Todo lo anterior dentro de un espacio equivalente a una distancia no mayor a la mitad del retiro establecido en el lote en estudio. No se autorizan garitas, rampas ni gradas fuera del límite de propiedad.
11	Para aquellos inmuebles que se ubiquen en zonificación R1, R2, R3 se aprobarán construcciones con los parámetros técnicos aprobados en la fecha del dictamen de aprobación de la Urbanización (Los parámetros serán retiros, áreas mínimas, frentes mínimas, FOS, FOT, etc.)
12	La Zonificación Residencial Tipo 4 (R4) queda única y exclusivamente restringida para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social. Para ello, la GCC-AMDC se reserva el derecho de definir todas aquellas áreas del municipio que sean aptas para estos fines y por lo que, luego de la respectiva evaluación de los sitios de proyecto propuestos, emitirá dictamen. Asimismo, los proyectos de interés social habilitados deberán ser presentados por el contribuyente demostrando que los mismos serán respaldados por CONVIVIENDA o el ente encargado; se exceptúan de esta disposición todos los proyectos de interés social que promueva la AMDC.
13	Para los proyectos de ampliaciones de vivienda unifamiliar en inmuebles categorizados como R-3 y R-4, para los cuales la construcción existente no cumple con el F.O.S., se podrán aprobar los mismos siempre y cuando se presenten soluciones alternas para la iluminación y ventilación natural de todos los espacios nuevos y existentes.

(...)

**Artículo 137.- USOS TOLERADOS:** Se consideran "Usos Tolerados" aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de esta reforma, habilitados por la autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:

- No cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
- No se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en las zonas de que se trate.

Los anteriores serán regulados bajo las siguientes condiciones:

- Se autorizarán ampliaciones y/o remodelaciones que cumplen con los parámetros de la Normativa vigente, también obras de carácter ligero o bien obras que se realicen para cumplir con las medidas requeridas establecidas en el presente Reglamento.



2. Las ampliaciones y remodelaciones se aprobarán no importando el uso actual una vez no representen un impacto negativo para la comunidad en aspectos de seguridad, estacionamiento, riesgo, ruido y las obras propuestas sean para mejorar el funcionamiento del uso actual del inmueble.
3. La Gerencia de Control de la Construcción, en casos en que los negocios no cuenten con parqueos o no tengan suficientes plazas de acuerdo a análisis elaborado por la misma, se evaluará la actividad económica o negocio en mención para establecer si son necesarios parqueos según el desarrollo de la actividad económica y el entorno de la ubicación, esto cuando sean negocios locales.
4. Si existe un antecedente de operación como respaldo para la autorización de la Constancia de Uso de Suelo, la GCC dictaminará el Uso Tolerado y será la Gerencia de Atención al Ciudadano en base a su análisis, quien apruebe o no la solicitud de permiso de operación.
5. En los casos que se tomen como USO TOLERADO, cuando se demuestre que tengan antecedentes de aprobación por parte de la Alcaldía, y para fines exclusivos de aprobación de la Constancia de Uso de Suelo, no aplicarán los parámetros técnicos contenidos en el presente Reglamento. Como parqueos, FOS, FOT, Retiros, etc.
6. En los casos en los que la clave catastral no coincida con la ubicación se solicitará informe a la Gerencia de Catastro y se verificará la dirección reportada.
7. En los inmuebles en los que existieron denuncias, quejas, antecedentes problemáticos y/o problemas de convivencia social verificados con el Departamento Municipal de Justicia, estos no podrán heredar el Uso Tolerado que adquirió el inmueble.

Todo lo anterior se validará con el antecedente de autorización emitida por esta Municipalidad que ampare el uso en dicho inmueble, en caso de no tener una autorización previa se considera un uso instalado de forma ilegal y por lo tanto no se permitirá ningún tipo de modificación al inmueble.

**Artículo 144.- USO HABITACIONAL:** El Uso Habitacional comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporal de personas, familias y/o grupo de personas. Dicho uso se subdivide en:

(...)

II. Vivienda Multifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (desagües, gas, electricidad, etc.). Se tomará como vivienda multifamiliar al conjunto de cinco o más unidades habitacionales dentro de un mismo inmueble.

(...)

V. Multifamiliar Compacto: Uso Habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (desagües, gas, electricidad, etc.); con la particularidad de que su área de construcción no sobrepase los 45.00 m<sup>2</sup> por unidad habitacional sin incluir en éste, áreas comunes. La construcción del Multifamiliar Compacto debe realizarse en combinación con un uso comercial en la totalidad del primer nivel de la edificación, hasta un máximo de dos niveles, dedicando los niveles superiores al uso habitacional exclusivamente. Los usos comerciales que pueden combinarse con el Multifamiliar Compacto están establecidos en el artículo 154 de este reglamento.

**Artículo 153.- CUADRO DE USO DE SUELO PARA ZONAS RESIDENCIALES (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 Y R-E).** La tolerancia a determinados usos de suelo de las áreas residenciales estará basada en tabla del presente artículo.

Los parqueos o estacionamientos descritos en los usos en las áreas residenciales serán destinados exclusivamente a ese uso, no podrá operar ningún otro uso o negocio y en caso de construcción de éste, deberán cumplir con el número específico de plazas para dicha actividad; manteniendo el uso exclusivo de aparcamiento de vehículos para vivienda por aparte.



**DESCRIPCIÓN DE USOS EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES**

DESCRIPCIÓN	R-1	R-2	R-3/R-5	RESTRICCIÓNES	R-4	RESTRICCIÓNES	R-E	RESTRICCIÓNES
<b>Habitacional</b> (Unifamiliar y Multifamiliar)	Permitido	Permitido	Permitido	-----	Permitido	-----	Permitido	-----
<b>Multifamiliar Compacto</b>	No Permitido	No Permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Vivienda Transitoria</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	Hasta Categoría B	No moteles ni hoteles por horas	Hasta Categoría B	No moteles ni hoteles por horas
<b>Comercio Minorista Comida</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	Hasta Categoría A	No bebidas alcohólicas y no Área de mesas	Hasta Categoría A	No bebidas alcohólicas y no Área de mesas
<b>Comercio Minorista</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	Hasta Categoría A	Sin fabricación en el sitio
<b>Comercio Mayorista</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	No permitido	-----
<b>Comercio Mayorista o Minorista Incomodo</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Enseñanza</b>	Hasta Categoría B			Solo maternal	Hasta Categoría B	(Hasta preprimaria)	Hasta Categoría B	(Hasta preprimaria)
<b>Equipamiento de salud</b>	No permitido	No permitido	Hasta Categoría A	Sin hospitalización	Hasta Categoría A	Sin hospitalización	Hasta Categoría A	Sin hospitalización
<b>Atención Animales</b>	No permitido	No permitido	Hasta Categoría A	Sin hospitalización	Hasta Categoría A	Sin hospitalización	Hasta Categoría A	Sin hospitalización
<b>Equipamiento de social y Deportivo</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	No permitido	-----
<b>Equipamiento social y deportivo incomodo/peligroso</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----



<b>Cultural</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Cultural Actividades Incomodas</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Religioso</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Servicios Básicos y Generales</b>	Hasta Categoría A	Hasta Categoría A	Hasta Categoría A	-----	Hasta Categoría A	-----	Hasta Categoría A	-----
<b>Servicios Centrales</b> (Servicios Bancarios, oficinas, etc.)	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	No permitido	-----
<b>Recreativos</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	No permitido	-----
<b>Recreativos, actividades Incomodas</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Fúnebres</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Seguridad</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Servicios del automotor</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Parqueos</b>	Hasta Categoría B	Hasta Categoría B	Hasta Categoría B	-----	Hasta Categoría B	-----	Hasta Categoría B	-----
<b>Estaciones Servicio</b> (gas, gasolineras)	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Transporte y comunicación</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Transporte actividades Incomodas</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----



<b>Bodegas y Depósitos /mayoristas - minoristas hasta 300 m<sup>2</sup></b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Bodegas/Depósitos existencia de explosivos y contaminantes</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Infraestructuras Urbanas</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Industriales sin riesgo</b>	No permitido	No permitido	No permitido	-----	No permitido	-----	No permitido	-----
<b>Industria Extracción</b>	No permitido	No permitido	No Permitido	-----	No Permitido	-----	No Permitido	-----
<b>Higiene y arreglo personal</b>	No permitido	No permitido	Hasta Categoría B	-----	Hasta Categoría B	-----	Hasta Categoría B	-----



**Artículo 154. CUADRO DE USO DE SUELO PARA ZONAS DISTRIBUIDORAS Y ZONA URBANO RURAL O RURAL.** Comprende los usos de suelo compatibles con las áreas distribuidoras.

DESCRIPCIÓN DE USOS EN LAS ÁREAS DISTRIBUIDORAS Y URBANOS RURALES									
DESCRIPCIÓN	D-1	D-2	RESTRICCIONES	D-3	RESTRICCIONES	D-4	RESTRICCIONES	U-R	RESTRICCIONES
Vivienda Unifamiliar	E	E	----	E	----	E	----	E	----
Vivienda Multifamiliar	E	E	----	E	----	E	----	E	----
Vivienda Multifamiliar Compacto	E*	D*		C*		C*		E*	
	*Cabe mencionar que para un proyecto de Vivienda Multifamiliar Compacto sea permitido, el inmueble donde se pretende desarrollar deberá colindar directamente con el Sistema de Transporte Masivo; caso contrario No es Permitido. Los usos que pueden autorizarse en combinación con el Multifamiliar Compacto, según lo establecido en el artículo 144, son los mismos permitidos en áreas distribuidoras tipo D-4, con iguales categorías y restricciones								
Vivienda Transitoria	E	E	----	D	----	C	----	E	----
Comercio Minorista Comida	E	D	----	C	----	B	----	E	----
Comercio Minorista	E	D	----	C	----	C	NO SON PERMITIDOS: AUTOLOTES YONKER, ALQUILER DE VEHICULO Y EQUIPO PESADO	E	----
Comercio Mayorista	E	D	----	B	----		NO PERMITIDO	E	
Comercio Mayorista y/o Minorista incomodo	NO PERMITIDO							E	----
Enseñanza	E	E	----	D	----	C	HASTA PREBÁSICO	E	----
Equipamiento de salud	E	E	----	D	----	C	SIN HOSPITALIZACIÓN	E	----
Atención Animales	E	D	----	C	----	C	SIN HOSPITALIZACIÓN	E	----
Equipamiento social y Deportivo	E	D	----	D	----		NO PERMITIDO	---	E
Cultural	E	D	----	D	----		NO PERMITIDO	---	E
Cultural Actividades Incomodas	E	D	----	C	----		NO PERMITIDO	E	----



Religioso	E	D	----	B	----	B	----	---	-
Servicios Básicos y Generales	E	D	----	C	----	B	----	E	----
Servicios Centrales	E	D	----	D	----	B	----	E	----
Recreativos	E	D	----	D	----	B	----	E	----
Recreativos con actividades Incómodas	E	D	Entretenimiento para adultos	B	Entretenimiento para adultos	NO PERMITIDO		E	Entretenimiento para adultos
Fúnebres	D	C	----	B	----	NO PERMITIDO		E	----
Seguridad	E	D	----	C	----	B	----	---	-
Servicios del automotor	E	D	----	B	----	NO PERMITIDO		E	----
Parqueos	E	E	----	E	----	D	----	---	-
Estaciones Servicio (gas, gasolineras)	E	D	----	B	----	NO PERMITIDO		E	----
Transporte y comunicación	E	D	----	B	----	A	SOLAMENTE OFICINA	---	-
Bodegas y Depósitos	E	D	----	A	----	A	----	---	-
Bodegas/Depósitos existencia de explosivos y contaminantes	E	D	----	A	Únicamente almacenaje de gas propano	NO PERMITIDO		E	----
Infraestructuras Urbanas	E	D	----	B	----	B	----	---	-
Industriales sin riesgo	D	C	----	B	----	NO PERMITIDO		E	----
Industria Extracción	No Permitido								
Higiene y arreglo personal	E	D	----	C	----	C	----	E	----



La aprobación del uso del suelo para proyectos en zonas Urbano-Rural estará sujeta a las constancias emitidas por las Gerencias dentro de la Municipalidad, Órganos Gubernamentales competentes y a cualquier otro requerimiento que la Gerencia de Control de la Construcción estime conveniente solicitar. La industria sin riesgo (fábricas de pan, maquilas etc.) deberán contar con las autorizaciones ambientales, sanitarias, contemplando también los parámetros requeridos por reducción de riesgos de desastres en caso aplique.

(. . .)

Cabe mencionar que sobre las categorías anteriormente señaladas prevalecerá el Factor de Ocupación Total; por lo que, si luego de análisis por parte de la Gerencia de Control de la Construcción se determina que el área de terreno y construcción permite la existencia de un área útil mayor a lo establecido, se podrá autorizar el mismo, siempre y cuando cumpla con los demás requisitos establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 162. RESTRICCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE BALCONES Y TERRAZAS:** Para las Áreas Residenciales R-1 y R-2 la construcción de balcones y/o terrazas podrá estar ubicada dentro del área de retiro, con un ancho máximo del 50% del retiro requerido por el presente reglamento y se deberá construir pared lateral al límite de propiedad para evitar vistas a colindancia. Estas superficies no cuentan como parte del factor de ocupación de suelo (FOS).

**Artículo 208.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SOBRE LA PROPIEDAD VECINA.**

No se podrá tener ventanas, balcones o voladizos u otros elementos semejantes sobre la propiedad del vecino. Asimismo, no se podrá tener vista de costado u oblicuas, deben existir sesenta centímetros (60 cm) de distancia entre el elemento y el límite de propiedad.

**Artículo 219.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL.** Las disposiciones contenidas en este inciso se refieren a patios de iluminación y ventilación natural con base de forma rectangular, cualquier otra forma debe considerar un área equivalente; estos patios tendrán como mínimo un área de seis metros cuadrados (6.00m<sup>2</sup>) Y una dimensión mínima de dos metros (2.00m), medida perpendicularmente al plano de la ventana sin considerar nichos.

**Artículo 224.-** Toda vivienda que se construya dentro del Distrito Central sin importar si es en un edificio, condominio, individual o dentro de una lotificación o urbanización deberá cumplir con los siguientes espacios mínimos para que sea autorizable:

TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	ÁREA MÍNIMA (En m <sup>2</sup> o indicador mínimo)	LADO MÍNIMO (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
<b>HABITACIONAL</b>				
VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Recámara principal	7.00	2.40	2.30
	Recámaras adicionales, alcoba, cuarto de servicio y otros espacios habitables	6.00	2.20	2.30
	Sala o estancia	7.30	2.60	2.30
	Comedor	6.30	2.40	2.30
	Sala-comedor	13.00	2.60	2.30
	Cocina	3.00	1.50	2.30
	Cocineta integrada a estancia o a comedor	-	2.00	2.30
	Cuarto de lavado	1.68	1.40	2.10
	Baños y sanitarios	-	-	2.10
	Estancia o espacio único habitable	25.00	2.60	2.30
MULTIFAMILIAR COMPACTO	Estancia o espacio único habitable (Monoambientes)	10.00	2.40	2.30



**Artículo 243.-** Todas las viviendas individuales, edificaciones residenciales o complejos habitacionales, así como todos los inmuebles destinados total o parcialmente a usos no residenciales, deberán contar con un número mínimo de plazas de aparcamiento o estacionamiento de acuerdo a su superficie útil. Para la correcta interpretación de la tabla los números mínimos de cajones de estacionamiento están expresados en función de los metros cuadrados de área útil de las edificaciones, únicamente para vivienda multifamiliar se tomará el área de construcción total por vivienda, apartamento o unidad habitacional, salvo cuando expresamente indique otra referencia; o el uso al cual va a ser destinado requiera una demanda mayor de plazas estipuladas por la Gerencia de Control de la Construcción al mínimo estipulado en el presente artículo:

USO	RANGO O DESTINO	No. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
<b>HABITACIONAL</b>		
(...)	(...)	(...)
MULTIFAMILIAR COMPACTO	Hasta 45.00 m <sup>2</sup>	1 por vivienda o unidad habitacional
MULTIFAMILIAR (En áreas R3, R4, R5, RE y UR)	Hasta 65 m <sup>2</sup>	1 por vivienda o unidad habitacional
	Más de 65 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup>	1.5 por vivienda o unidad habitacional
	Más de 120 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda o unidad habitacional
	Más de 250 m <sup>2</sup> por cada 200.00 metros cuadrados adicionales se solicitará una plaza más de parqueo	3 por vivienda o unidad habitacional
MULTIFAMILIAR (En áreas R1 y R2)	Hasta 75.00 m <sup>2</sup>	1 por vivienda o unidad habitacional
	Desde 75.01 m <sup>2</sup> hasta 150.00 m <sup>2</sup>	2 por vivienda o unidad habitacional
	Desde 150.01 m <sup>2</sup> hasta 250.00 m <sup>2</sup>	3 por vivienda o unidad habitacional
	Más de 250.01 m <sup>2</sup>	3.5 por vivienda o unidad habitacional
	Por cada 200.00 metros cuadrados adicionales se solicitará una plaza más de parqueo	
URBANIZACIONES CON ACCESO PEATONAL	1 cajón de estacionamiento por lote, más 1 cajón por cada 5 lotes destinado para visitas	
(...)	(...)	(...)
<b>SERVICIOS</b>		
COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos	1 por cada 30 m <sup>2</sup>
	Centrales telefónicas (call center o centros de llamadas) y de correos, telégrafos con atención al público	1 por cada 30 m <sup>2</sup>
	Centrales telefónicas (call center o centros de llamadas) y de correos, telégrafos sin atención al público	1 por cada 100 m <sup>2</sup>
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos	1 por cada 30 m <sup>2</sup>
(...)	(...)	(...)

PARQUEOS PARA VISITAS		
USO	CRITERIO	CÁLCULO
MULTIFAMILIAR COMPACTO	Para todos los casos	1 por cada ocho (8) unidades habitacionales o 0.125 por unidad habitacional o vivienda.
MULTIFAMILIAR (En áreas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-E y UR)	De 1 a 16 Unidades Habitacionales	1 por cada cuatro (4) unidades habitacionales o 0.25 por unidad habitacional o vivienda.
	De 17 a 35 Unidades Habitacionales	1 por cada seis (6) unidades habitacionales o 0.167 por unidad habitacional o vivienda.
	De 36 Unidades Habitacionales en adelante	1 por cada ocho (8) unidades habitacionales o 0.125 por unidad habitacional o vivienda.
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, Despachos y Consultorios	1 por cada 80.00m <sup>2</sup>
	Representantes Oficiales, Embajadas y Oficinas Consulares	1 por cada 60.00m <sup>2</sup>
	Organismos y/o Entidades Públicas o Privadas	1 por cada 40.00m <sup>2</sup>
	Bancos y Casas de Cambios mayores a 30.00m <sup>2</sup>	Uno por cada 60.00m <sup>2</sup>



*El área útil de visita, se definirá como el espacio en el que puedan acceder o permanecer las personas que son ajenas a las actividades que se desarrollan en el inmueble.*

Así mismo, todas las plazas de estacionamiento anteriormente requeridas deberán cumplir con las siguientes disposiciones generales:

- a) Las plazas de estacionamiento destinadas para Visitas, deberán estar señalizadas como tales, debiendo permanecer el área que ocupen como parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional, es decir, sin que constituyan terrenos de propiedad individual.
- b) Se podrán contabilizar como plazas de aparcamiento en viviendas individuales, edificaciones residenciales y complejos habitacionales, aquellas en las que sea necesario movilizar un vehículo para maniobrar otro en otra plaza de aparcamiento, siempre y cuando:
  1. Las plazas de aparcamiento correspondan a una misma vivienda individual o apartamento.
  2. El número de plazas de aparcamiento no sea mayor de dos.
  3. Su disposición permita la entrada y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento de otras viviendas o apartamentos.
  4. Las maniobras de entrada y salida del área o plaza de aparcamiento se efectúen dentro del mismo predio de la edificación, del complejo habitacional o del área de estacionamiento del mismo y no sobre la vía pública.
- c) Se entenderá como "Área Útil" a la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas:
  1. Áreas de circulación o pasillos peatonales, plazas de aparcamiento, carriles vehiculares, áreas de carga y descarga, gradas, rampas, elevadores, etc.
  2. Áreas de servicio como guardianías, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores a cuatro metros cuadrados (4.00 m<sup>2</sup>).
  3. Áreas libres de construcción, como jardines, patios, espacios baldíos, etc. Siempre y cuando no estén o vayan a estar aprovechados según su uso (eventos especiales, arrendamiento de kioscos o similares).
  4. Áreas verdes y deportivas de centros educativos, siempre y cuando éstos no vayan a ser utilizados para actividades ajenas a las del establecimiento educativo.
- d) Se exceptúan del requerimiento de plazas de aparcamiento los proyectos de edificaciones nuevas, modificaciones y/o ampliaciones de construcciones existentes a ser utilizados comercialmente, que tengan un área de uso no residencial menor a 30.00 m<sup>2</sup>.
- e) Se entenderá como área de uso no residencial a la superficie construida dentro de un mismo inmueble que constituya lote o finca de propiedad individual, que sea utilizado para usos no residenciales, por lo que cualquier edificación existente dedicada a usos no residenciales que como resultado de dicha modificación o ampliación alcance una superficie mayor de 30.00 m<sup>2</sup>, deberá cumplir con los requisitos de estacionamiento indicados en la tabla correspondiente. Esta excepción será aplicable siempre y cuando el proyecto cumpla con otras regulaciones vigentes.
- f) En edificaciones no residenciales no se contabilizarán como plazas de aparcamiento aquellas en las que sea necesario mover un vehículo para ingresar o sacar otro vehículo en otra plaza de aparcamiento.
- g) En edificaciones no residenciales se podrán contabilizar como plazas de aparcamiento aquellas en las que sea necesario mover un vehículo para ingresar o sacar otro vehículo en otra plaza de aparcamiento únicamente cuando sean vehículos para empleados y la maniobra sea totalmente dentro de propiedad privada y a no menos de 20 metros del carril de ingreso vehicular del inmueble.
- h) Queda terminantemente prohibido utilizar las plazas de parqueo de visitas para uso de los empleados de los negocios, aplica también a vivienda multifamiliar. Este incumplimiento será establecido como obra no conforme y aplicará la multa establecida en el Plan de Arbitrios Vigente. La Gerencia de Control de la Construcción deberá inspeccionar los proyectos 6 meses después de concluidas las obras para establecer si los parqueos de visitas son utilizados únicamente y



exclusivamente para este fin. La Gerencia de Atención al Ciudadano en cada renovación de permisos de operación velará también por el cumplimiento de este artículo.

- i) Del requerimiento total de plazas de estacionamiento en centros comerciales y centros de educación superior, y para fines de aprovechamiento del espacio, el 90% de los mismos serán cajones de 2.50x5.00 m y el 10%, cajones podrán ser de 2.25x4.50 m. **Dichas plazas deberán estar señalizadas que son destinadas para estacionamiento exclusivo de vehículo compacto y deberán estar separadas de las plazas de estacionamiento con dimensiones de 2.50x5.00 m.** El no cumplimiento de esta disposición una vez finalizado el proyecto dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el presente Reglamento, así como el bloqueo del Propietario y/o Desarrollador para optar a la disposición de plazas de estacionamiento para vehículo compacto.
- j) Para los proyectos de Estacionamiento Privado y proyectos Multifamiliares Compactos, se podrá habilitar la figura de Acomodador, el cual será un empleado del proyecto cuya presencia debe ser permanente y cumplirá las funciones de recibir y/o entregar el vehículo dentro del inmueble y ubicarlo en la plaza de estacionamiento respectiva. Esto con el fin de habilitar más de una plaza de estacionamiento detrás de otra y no obstaculice la salida de un vehículo al ser de propietarios diferentes. Además, estos deberán de contar con el dictamen de la Gerencia de Movilidad Urbana para su respectiva aprobación, condiciones de uso y manejo a seguir.
- k) Asimismo cuando las dimensiones del inmueble no cuenten con el espacio necesario para cumplir con la demanda requerida en análisis, se podrá presentar como solución la implementación de estacionamientos con ayuda mecánica y/o elevadores que depositen los vehículos en diferentes niveles en plataformas elevadas.

**Artículo 244.-** El área destinada al estacionamiento de vehículos deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación para la cual se solicita Licencia de Construcción y/o Cambio de Uso, superficie que no podrá desmembrarse una vez autorizada la licencia, quedando limitado en este sentido el derecho de dominio del propietario.

**Artículo 245.-** Condiciones Especiales para Estacionamientos, las siguientes:

(...)

- b. La Gerencia de Control de la Construcción exigirá, la disposición de un número mínimo de plazas de estacionamiento dentro del predio o de forma parcial en este, ya sea a través de estacionamientos subterráneos o sobre la superficie, siempre que para tales fines se presenten las condiciones siguientes:
  1. Todo inmueble comercial existente menor que trescientos metros cuadrados (300.00m<sup>2</sup>) o negocio que por sus condiciones no pueda ubicar las plazas de estacionamiento requeridas de la forma establecida en el presente capítulo, podrán ser aprobados toda vez que presenten contrato de arrendamiento para la ubicación de estacionamientos debidamente autenticado o inscrito en la Dirección Administrativa de Inquilinato por un período mínimo de un (1) año, renovable anualmente, el cual debe ser presentado por el contribuyente con la renovación del permiso de operación del negocio y haciendo la salvedad que si este contrato es rescindido por cualquier causal, será motivo para revocar el permiso de operación del comercio.
  2. El inmueble arrendado que sirva para mitigar el número de plazas de estacionamiento exigido por el reglamento, podrá cubrir un máximo del 40% del total de plazas requeridas para el proyecto en estudio; y deberá cumplir con la zonificación, así como con todos los aspectos técnicos aplicados a los estacionamientos establecidos en el presente reglamento y deberá encontrarse a una distancia no mayor de cien metros (100.00m) de trayecto vehicular.

(...)

**Artículo 248.-** Cuando el estacionamiento sea en fila (uno tras otro), el espacio para el acomodo de vehículos será de 5.50 x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.



**Artículo 249.-** Los propietarios o desarrolladores de estacionamientos públicos y privados deben contar con un número de plazas especiales, destinadas para los siguientes usos:

- a) Plazas para uso exclusivo de personas con discapacidad:  
**1 plaza de estacionamiento por cada 20**
- b) Plazas para uso exclusivo de la población adulto mayor, mujeres embarazadas, en periodo de lactancia y padres que transporten a sus hijos menores:  
**1 plaza de estacionamiento por cada 20**

Dichas plazas deberán contar con dimensiones mínimas de 5.00 x 3.80 m (ancho mínimo 2.20 m para el vehículo más las rutas de accesibilidad señalizadas de 1.60 m, ubicadas a un costado del espacio reservado contiguo).

Además, en ambos casos deberán contar con las siguientes características:

1. Deberán ubicarse lo más cerca posible de la entrada a la edificación o a la zona de elevadores, de preferencia al mismo nivel de piso terminado que éstas.
2. Deberán ser señalizadas visiblemente y construirse con material antiderrapante.
3. Deberá existir una ruta libre de obstáculos entre el estacionamiento y el acceso al edificio, libre de escalones u otros objetos.
4. No podrán estar ubicadas en pendientes, aprobándose únicamente hasta un desnivel máximo del 2% en cualquier dirección.
5. En el caso de existir desniveles se debe contar con rampas de un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente máxima del 6%.
6. Deberán contar con rampa o bordillo que permita acceso a la acera.
7. Cada espacio reservado dispondrá de un rótulo de 18" altura x 12" de ancho, ubicado a 2.00 m altura libre mínima señalizando cada espacio, o las dimensiones y disposiciones establecidas por la Gerencia de Movilidad Urbana.
8. Toda fracción residual del cálculo de plazas de estacionamiento que sea igual o mayor a 0.50, deberá calcularse al número inmediato superior.
9. En los casos en los que se requieran dos o más plazas de estacionamiento preferenciales, se podrán disponer de manera que, se pueda compartir la franja de accesibilidad entre dos plazas contiguas. Se exceptúan de esta disposición los hospitales, centros y clínicas de atención médica.
10. Para los inmuebles en los que la totalidad del cálculo de plazas de estacionamiento requeridas, esté entre el rango de 3 a 9 plazas, deberá destinarse una (1) plaza de estacionamiento especial, cuyo uso podrá ser compartido entre personas con discapacidad o población adulto mayor, mujeres embarazadas, en periodo de lactancia o padres que transporten a sus hijos menores.

**Artículo 281.-** Todos los estacionamientos públicos y privados del Distrito Central deberán cumplir con los siguientes requerimientos de diseño:

PARÁMETRO	CASOS DE APLICACIÓN	CRITERIO
Anchos máximos de entradas y salidas	Predios con frentes hasta 14.49 m	6.00 m total
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
Espacios de acumulación en entradas	Usos residenciales de 0 a 4 unidades habitacionales en condominio horizontal	En zonas residenciales 0.00m de acumulación En zonas distribuidoras según impacto vial con el 4% de pendiente máxima.



	Usos residenciales de 5 a 10 unidades habitacionales en condominio horizontal	En zonas residenciales 5.00 m de acumulación. Carril de desaceleración en caso sea determinado por la Gerencia de Movilidad Urbana. En zonas distribuidoras según impacto vial con el 4% de pendiente máxima.
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	(...)	(...)
	▪ Las distancias de acumulación pueden disponerse de manera paralela o longitudinal cumpliendo con las distancias establecidas en esta tabla; asimismo el total de distancia de acumulación podrá ser distribuido cuando existan varios accesos independientes al inmueble.	
(...)	(...)	(...)
(...)	(...)	(...)
	(...)	(...)

Para todos los diseños de estacionamientos se deberá considerar el análisis de vistas a colindancias, según lo establecido en el artículo No. 209 del presente Reglamento (...)

**Artículo 285.-** Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas podrán tramitarse por separado para su aprobación, sin embargo, deberá contar con un anteproyecto autorizado del proyecto completo o presentar el proyecto completo en la primera etapa para la evaluación a nivel macro del proyecto (máster plan); el cual se registrará por lo establecido en los artículos 102 y 105 del presente Reglamento.

Mientras el proyecto se mantenga en ejecución, dicho máster plan servirá como referencia para la aprobación de cada etapa subsiguiente, las cuales deberán ser evaluadas con base en los parámetros técnicos que estuviesen vigentes al momento de su aprobación inicial.

**Artículo 296.-** En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa.

Asimismo, estas áreas podrán ser de uso general para dos o más etapas, siempre y cuando su ubicación, dentro del Master Plan, permita el acceso. Su avance de equipamiento y desarrollo deberá ser en forma simultánea al de las etapas, cumpliendo los porcentajes indicados en el artículo No. 300 del presente reglamento, en forma proporcional a cada etapa como mínimo.

**Artículo 298.-** Se considera área útil a toda aquella superficie de terreno que cumpla con lo dispuesto en el artículo 127 del presente reglamento. Toda aquella superficie que no cumpla con la referida normativa podrá destinarse, a opción del propietario del proyecto, a incrementar el área verde privada, en todo caso este tipo de área verde no podrá contarse como parte del área verde exigida.

**Artículo 300.-** El área verde comunal no podrá pasar a formar parte de la o las áreas de uso privado. Dicha área será del 7% del total del inmueble donde se realice el proyecto, con una pendiente máxima del 16% natural o mecanizada a un 16% si el área donde se desarrollará el proyecto no cuenta con pendientes menores a la requerida de manera natural.

En terrenos hasta de cinco mil metros cuadrados (5,000.00 m<sup>2</sup>) podrá permitirse la división de dicha área en dos partes. En terrenos mayores de cinco mil metros cuadrados (5,000.00 m<sup>2</sup>) la división podrá hacerse en tres partes. En ambos casos, la división de dichas áreas deberá ser adecuada en forma y tamaño para que sean aprovechadas por los copropietarios, dando acceso desde las vías comunes (calles



y/o avenidas). Estas áreas deberán a su vez ser equipadas por el propietario del proyecto para el beneficio de los copropietarios y podrán incluir en dicho desarrollo, entre otros, kioscos, pasajes, canchas multiusos, salones de usos múltiples, piscinas u otros. En el área verde comunal podrán hacerse construcciones para uso recreativo o de servicio para disfrute exclusivo del conjunto habitacional. Las áreas verdes aprobadas no serán objeto de modificación una vez se haya iniciado el proyecto.

**Artículo 305.- (...)**

Dicha área o áreas deberán contar con una superficie total mínima en conjunto correspondiente a la siguiente tabla:

ÁREA RESIDENCIAL	METROS CUADRADOS SOLICITADOS	MÍNIMOS
<b>Residencial Alta Densidad</b> (R-3, R-4 y R-5)	1.00 m <sup>2</sup> por cada 100.00 m <sup>2</sup> de construcción de vivienda individual	No menor de 3.00 m <sup>2</sup> por vivienda.
<b>Residencial Media Densidad</b> (R-2)	1.00 m <sup>2</sup> por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción de vivienda individual	No menor de 5.00 m <sup>2</sup> por vivienda.
<b>Residencial Baja Densidad</b> (R-1)	1.00 m <sup>2</sup> por cada 25.00 m <sup>2</sup> de construcción de vivienda individual	No menor de 8.00 m <sup>2</sup> por vivienda.

**Artículo 400.- CLASES DE SANCIONES.** Se distinguen las siguientes clases de sanciones:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas.
- c) Paralización de la obra e inhabilitación en el uso de la firma al propietario, profesional, desarrollador o responsable ante la Municipalidad por determinados periodos.

**Artículo 403.- SUSPENSIÓN TRANSITORIA DE LA FIRMA** Corresponde en los casos de contravenciones leves a juicio de la Gerencia de Control de la Construcción, cuando se infringen disposiciones de carácter técnico o administrativo del presente reglamento. Serán aplicadas por la Gerencia de Control de la Construcción mediante una disposición que será notificada al propietario, profesional o responsable. Su aplicación requerirá, salvo en casos de inminente peligro, la notificación previa del cumplimiento de los requisitos exigidos o la presentación de descargos a los que hubiera derecho, en un plazo perentorio de cinco (5) días hábiles, implicando el incumplimiento que el interesado quedará suspendido en el uso de su firma ante la Gerencia de Control de la Construcción, situación que será mantenida hasta que se solucionen los problemas que dieran lugar a la suspensión. Sin perjuicio de la existencia de otras posibles causas, será obligatoria la suspensión de la firma en los siguientes casos específicos:

Faltas leves:

(...)

Y las faltas graves:

(...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

**Artículo 404.- PARALIZACION DE LA OBRA,** Corresponde al margen de las sanciones específicas establecidas en otros apartados del presente artículo por la índole de la irregularidad cometida y sin que la presente enumeración constituya limitación absoluta, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el propietario ejecute trabajos que requieran de un permiso de obra sin poseerlo o cuando las actividades que se realicen no estén contempladas en esta.

(...)

La paralización de la obra será ordenada por el Departamento Municipal de Justicia y levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.





## Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa, M. D. C. Honduras C.A.

En el caso específico de las urbanizaciones que se encuentren en curso, la modificación de la obra se limitará a aquel sector (lotes, bloques... Etc.), donde se presente el incumplimiento sin afectar el resto del proyecto. Siempre y cuando la parte modificada se encuentre en proceso constructivo activo.

**Artículo 405.- LA INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA.** En el carácter que corresponda, será dispuesta por una comisión, compuesta por el Gerente de Control de la Construcción, el Director de Ordenamiento Territorial, el Juez del Departamento Municipal de Justicia, o los respectivos delegados designados al efecto por dichos funcionarios, cuyas actuaciones respetarán el principio constitucional del debido proceso cuyas decisiones serán detalladas en un acta la cual será notificada al interesado.

(...)

**Artículo 420.-** Las roturas de calles y aceras deberán ser reparadas con la misma calidad del material usado en la calle o acera, dejándola en igual o mejores condiciones que la original.

(...)

La Gerencia de Obras Civiles, deberá de informar la calidad de la obra, una vez transcurrido el tiempo de prueba, la cual informará a la GCC para poder entregar la garantía bancaria o ejecutarla a favor de la Alcaldía.

**Artículo 462.-** Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para las diferentes jerarquías viales:

JERARQUÍA VIAL	DESIGNACIÓN	PENDIENTE MÁXIMA
I	Distribuidor General	6%
II	Distribuidor Principal	8%
III	Distribuidor Sectorial	8%
IV	Distribuidor Local	12%
V	Calle de Acceso	14%

La pendiente máxima permitida en el sistema vial será de un 14%. La Gerencia de Control de la Construcción evaluará aquellos casos especiales en que, por las condiciones del terreno, la configuración del sistema vial requiera de pendientes mayores en determinados tramos, los cuales, podrán ser aprobados siempre que, en promedio, éstos no excedan la pendiente máxima permitida.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Cualquier modificación al presente Reglamento y previo a su aprobación, a criterio de esta Municipalidad, podrá ser socializada con la Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO), la Cámara Nacional de Vivienda y demás entidades relacionadas con el fin de que éstos presenten sus propuestas y observaciones de las modificaciones a realizar y sean sometidas a análisis por parte de la Municipalidad.- **ARTÍCULO TERCERO:** El presente acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial La Gaceta.- **PUBLÍQUESE Y COMUNÍQUESE.**- Sello f) Eva del Carmen López Peraza, Alcaldesa Municipal y los Regidores: Juan Carlos García Medina, Silva Consuelo Montalván Matute, José Javier Velásquez Cruz, Nilvia Ethel Castillo Cruz, Carlos Roberto Amador, Martín Stuar Fonseca Zuniga, Jorge Alejandro Aldana Bardales, Osman Danilo Aguilar Ponce y Joselyn Marisol Ardón Munguía.- Sello f) Cossette A. López-Osorio A., Secretaria Municipal". Extendida en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central a los tres días del mes de febrero del año dos mil veintiuno.

  
**COSSETTE A. LÓPEZ-OSORIO AGUILAR**  
SECRETARIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL

