

PROYECTO SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PROCESOS MUNICIPALES

MUNICIPALIDAD DE LA LIMA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACION

| | |
|-----------------------------|---|
| Elaborado por: | Asociación de Municipios de Honduras tomando como base el documento elaborado por Catastro de la Municipalidad de La Lima, Cortés |
| Fecha de aprobación: | |
| Revisado por: | Municipalidad de La Lima, Cortés. Nery López, Catastro Alma Mendoza, Unidad de Proyectos |
| Aprobado por: | Corporación Municipal 2010 - 2014 |
| Próxima revisión: | Marzo de 2013 |

Con la asistencia técnica y financiera de:



Contenido

| | |
|--|----|
| TITULO PRIMERO PROPOSITO Y DISPOSICIONES GENERALES | 8 |
| CAPITULO I INTRODUCCION | 8 |
| Artículo 1 | 8 |
| CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES..... | 8 |
| Artículo 2 Jurisdicción geográfica..... | 8 |
| Artículo 3 Zonas restringidas o de reglamentación especial | 8 |
| Artículo 4 sistemas separados de aguas lluvias y aguas negras | 9 |
| TITULO SEGUNDO PERMISOS DE CONSTRUCCION | 9 |
| CAPITULO I PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS INDIVIDUALES..... | 9 |
| Artículo 5 obligatoriedad | 9 |
| Artículo 6 requisitos..... | 9 |
| PROYECTOS CATEGORIA A | 9 |
| PROYECTOS CATEGORIA B | 11 |
| PROYECTOS CATEGORIA C | 13 |
| PROYECTOS CATEGORIA D | 14 |
| Artículo 7 excepciones | 15 |
| CAPITULO II DIRECTORES RESPONSABLES DEL PROYECTO | 16 |
| Artículo 8 el director responsable del diseño | 16 |
| Artículo 9 el director responsable de la obra..... | 16 |
| Artículo 10 requisitos legales | 16 |
| CAPITULO III PROCEDIMIENTO..... | 16 |
| Artículo 11 actividades ordinarias comprendidas | 16 |
| Artículo 12 servicios públicos y ambiente | 16 |
| CAPITULO IV APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LOS PERMISOS | 17 |
| Artículo 13 aprobación y emisión | 17 |
| Artículo 14 vigencia..... | 17 |
| Artículo 15 prórrogas y renovaciones..... | 17 |
| Artículo 16 documentación en obra..... | 17 |
| CAPITULO V SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN..... | 18 |
| Artículo 17 de los responsables | 18 |
| Artículo 18 de la frecuencia..... | 18 |
| Artículo 19 del alcance..... | 18 |

| | |
|---|----|
| CAPITULO VI PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS DE URBANIZACION..... | 19 |
| Artículo 20 disposiciones generales..... | 19 |
| Áreas reservadas para edificaciones escolares | 20 |
| De los Servicios Públicos Requeridos..... | 20 |
| a) Instalación de servicios básicos..... | 20 |
| b) Drenaje de Aguas Lluvias | 21 |
| c) Abastecimiento de agua potable..... | 21 |
| d) Colocación de hidrantes | 21 |
| e) Alcantarillado | 21 |
| f) Sistema de distribución eléctrica..... | 21 |
| g) Rótulos de Calles (nomenclatura) y señalización vial..... | 21 |
| h) Arborización..... | 22 |
| I) Bloques..... | 22 |
| j) Lotes | 22 |
| k) Pavimentación..... | 22 |
| CAPITULO VI PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS DE URBANIZACION..... | 23 |
| Artículo 21 responsables..... | 23 |
| 1. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION | 23 |
| 2. PROYECTO FINAL DE URBANIZACION..... | 23 |
| Artículo 22 definición y propósitos del anteproyecto de urbanización..... | 23 |
| Artículo 23 requisitos del anteproyecto | 23 |
| Artículo 24 Dictamen final del anteproyecto..... | 24 |
| Artículo 25 aprobación | 24 |
| Artículo 26 vigencia..... | 24 |
| Artículo 27 definición y alcance del proyecto final de urbanización..... | 25 |
| Artículo 28 requisitos del proyecto final..... | 25 |
| Artículo 29 dictamen y aprobación del proyecto final:..... | 26 |
| Artículo 30 vigencia..... | 27 |
| a. Aprobación del Proyecto Final | 27 |
| b. Autorización de Inicio de las Obras..... | 27 |
| c. Permiso de Construcción..... | 27 |
| Artículo 31 seguimiento y supervisión..... | 27 |
| a. De los responsables | 27 |

| | | |
|--|---|----|
| b. | El Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción..... | 28 |
| c. | De la frecuencia | 28 |
| d. | Documentación en Obra | 28 |
| | Artículo 32 recepción final | 28 |
| TITULO TERCERO PROCESO CONSTRUCTIVO..... | | 29 |
| SECCION UNICA..... | | 29 |
| CAPITULO I..... | | 29 |
| | Artículo 33 alineamientos..... | 29 |
| | Artículo 34 ocupación de calles..... | 29 |
| | Artículo 35 carga y descarga de materiales | 30 |
| | Artículo 36 Seguridad..... | 30 |
| 1. | Señalización:..... | 30 |
| 2. | Accesos a la obra | 30 |
| | Artículo 37 actividades finales..... | 30 |
| | Artículo 38 demoliciones | 30 |
| TITULO CUARTO NORMATIVA TECNICA DE DISEÑO Y CONSTRUCCION | | 31 |
| SECCION UNO URBANISMO Y VIALIDADES | | 31 |
| CAPITULO I TRAZADO DE BLOQUES O CUADRADAS | | 31 |
| | Artículo 39 disposición | 31 |
| | Artículo 40 bloques o cuadras..... | 31 |
| | Artículo 41 longitudes máximas y mínimas de bloques..... | 31 |
| CAPITULO II TRAZADO DE LOTES | | 31 |
| | Artículo 42 dimensiones de lotes | 31 |
| | Área | 32 |
| | Relación largo: ancho | 32 |
| | Frente mínimo | 32 |
| | Artículo 43 líneas de lotes..... | 32 |
| CAPITULO III VIALIDADES..... | | 32 |
| | Artículo 44 dimensiones de calles..... | 32 |
| a) | Niveles | 32 |
| b) | Bordillos | 33 |
| c) | Localización y distribución de vías..... | 33 |
| d) | Tráfico a través de las vías propuestas | 33 |
| e) | Fragmento de Vías | 33 |

| | |
|---|-----------|
| f) Topografía..... | 33 |
| g) Nomenclatura..... | 33 |
| h) Calles con entrada y salida única: | 33 |
| i) Intersecciones | 33 |
| SECCION DOS VIVIENDAS INDIVIDUALES Y MULTIPLES Y OTRAS EDIFICACIONES | 34 |
| CAPITULO I EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA..... | 34 |
| Artículo 45 definiciones | 34 |
| Artículo 46 retiros | 34 |
| Artículo 47 desplante | 34 |
| Artículo 48 voladizos y salientes | 35 |
| Artículo 49 cocheras o garajes..... | 35 |
| Artículo 50 iluminación y ventilación | 35 |
| Artículo 51 escaleras..... | 35 |
| Artículo 52 instalaciones hidro sanitarias | 35 |
| a. Instalación para agua potable..... | 35 |
| b. Instalación para drenaje sanitario | 35 |
| c. Fosas Sépticas | 36 |
| d. Cisternas..... | 36 |
| Artículo 53 Instalaciones electro mecánicas | 36 |
| a. Instalaciones eléctricas..... | 36 |
| b. Instalaciones mecánicas..... | 36 |
| Artículo 54 alturas mínimas..... | 36 |
| Artículo 55 vivienda mínima | 36 |
| Artículo 56 superficies mínimas por ambiente..... | 36 |
| Artículo 57 puertas de entrada | 37 |
| Artículo 58 servicios sanitarios en viviendas..... | 37 |
| Artículo 59 | 37 |
| CAPITULO II PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL | 37 |
| Artículo 60 zona de exclusión | 37 |
| Artículo 61 condiciones requeridas y factibilidad..... | 37 |
| Artículo 62 normativa técnica para edificios de apartamentos en proyectos residenciales de interés social | 38 |
| 1. Altura para edificios de apartamentos..... | 38 |
| 2. Dimensiones mínimas en proyectos de edificios de apartamentos..... | 38 |

| | |
|--|----|
| 3. Factor de ocupación | 38 |
| 4. Patios..... | 38 |
| CAPITULO III EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIO Y AFINES | 39 |
| Artículo 63 edificios para comercio y oficinas..... | 39 |
| Artículo 64 servicios sanitarios..... | 39 |
| Artículo 65 retiros | 39 |
| Artículo 66 elevadores o ascensores | 39 |
| Artículo 67 escaleras..... | 39 |
| Artículo 68 prevenciones contra incendio | 40 |
| Artículo 69 construcciones provisionales | 40 |
| Artículo 70 pasillos y corredores | 40 |
| Artículo 71 ventilación e iluminación | 40 |
| Artículo 72 instalaciones y servicios eléctricos..... | 40 |
| CAPITULO III EDIFICIOS DESTINADOS A LA EDUCACION..... | 40 |
| Artículo 73 superficies mínimas | 40 |
| Artículo 74 altura del edificio | 41 |
| Artículo 75 puertas..... | 41 |
| Artículo 76 escaleras..... | 41 |
| Artículo 77 servicios sanitarios..... | 41 |
| Artículo 78..... | 41 |
| CAPITULO IV EDIFICIOS DESTINADOS PARA HOSPITALES | 41 |
| Artículo 79 dimensiones de cuartos | 41 |
| Artículo 80 puertas | 42 |
| Artículo 81 pasillos..... | 42 |
| CAPITULO V EDIFICIOS DESTINADOS PARA CENTROS DE REUNION Y SALAS DE ESPECTACULOS..... | 42 |
| Artículo 82 altura libre | 42 |
| Artículo 83 capacidad..... | 42 |
| Artículo 84 servicios sanitarios..... | 42 |
| Artículo 85 puertas | 42 |
| CAPITULO VI ESTACIONAMIENTOS | 42 |
| Artículo 86 generalidades | 42 |
| Artículo 87 entradas y salidas | 42 |
| Artículo 88 cajones..... | 43 |
| CAPITULO VII INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS | 43 |

| | |
|---|----|
| Artículo 89 abastecimiento de agua potable | 43 |
| Artículo 90 tuberías de agua potable | 43 |
| Artículo 91 almacenamiento..... | 43 |
| Artículo 92 red de drenaje | 43 |
| Artículo 93 desagües y fosas sépticas | 43 |
| Artículo 94..... | 44 |
| CAPITULO VIII INSTALACIONES ELECTRICAS | 44 |
| Artículo 95..... | 44 |
| TITULO QUINTO DISPOSICIONES VARIAS | 44 |
| CAPITULO I INFRACCIONES..... | 44 |
| Artículo 96 infracciones al reglamento | 44 |
| Artículo 97 responsabilidades | 44 |
| Artículo 98 suspensión o clausura de las obras en ejecución..... | 44 |
| Artículo 99 suspensión o clausura de las obras terminadas | 45 |
| CAPITULO II MEDIOS Y SANCIONES PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO | 45 |
| Artículo 100 inspección | 45 |
| Artículo 101 | 45 |
| Artículo 102..... | 45 |
| CAPITULO III REVOCACION DE PERMISOS | 45 |
| Artículo 103 revocación de permisos de construcción | 45 |
| CAPITULO IV REFORMAS AL REGLAMENTO Y PREVALENCIA | 46 |
| Artículo 104 | 46 |
| Artículo 105..... | 46 |
| Artículo 106..... | 46 |
| Artículo 107 | 46 |
| ANEXOS | 46 |
| Mapa general urbano municipal..... | 46 |
| Sección de calles..... | 46 |

TITULO PRIMERO PROPOSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I INTRODUCCION

Artículo 1

El presente reglamento es un instrumento orientado a normar los procesos de trámite, aprobación, control y seguimiento de las actividades asociadas a la construcción de inmuebles en el casco urbano de la ciudad de La Lima, Departamento de Cortés en dos categorías:

- 1.) Proyectos de urbanización y habitacionales de tipo colectivo.
- 2.) Construcción y mejoras de edificaciones individuales en todas sus categorías.

CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2 Jurisdicción geográfica

Las disposiciones establecidas en este reglamento son aplicables a todos los proyectos de construcción a desarrollarse dentro de los límites urbanos de la ciudad de La Lima, Cortés definidos así:

- a. Área geográfica comprendida dentro **perímetro urbano de la lima** establecido en base al estudio elaborado por el instituto nacional agrario (INA) y oficializado en **resolución nº 176-89** en diciembre de 1993, incorporado a este reglamento en la sección de anexos.
- b. Área geográfica comprendida dentro del límite municipal establecido en el mapa perimetral urbano de La Lima (elaborado por la DSCYLP, octubre 2008 y actualizado el 02 de marzo del 2009), que define por ahora el perímetro urbano del municipio, usado oficialmente por la Municipalidad en la fecha de elaboración del presente reglamento, proporcionado y utilizado en la etapa de recopilación de antecedentes e incorporado a este reglamento en la sección de anexos.

Artículo 3 Zonas restringidas o de reglamentación especial

Se definen las siguientes restricciones o condicionantes especiales validas para la emisión de permisos de construcción en todas sus categorías.

Zonas sin servicio de agua potable: no se extenderán permisos de construcción para proyectos particulares o de urbanización en aquellos sectores comprendidos dentro del perímetro urbano en la que no exista disponibilidad del servicio público de agua potable prestado por la Municipalidad, juntas de agua o institución afín.

Zonas vulnerables o de riesgo: se definen como zonas vulnerables, de interés público y queda expresamente prohibida la construcción de cualquier edificación permanente o temporal, muros, y similares en los siguientes sectores:

- 1) Los cauces naturales de los cursos de agua lluvia que atraviesan la ciudad de la siguiente manera:
 - a) La franja de cincuenta metros mínimo (veinticinco metros a cada lado del centro del cauce), a lo largo de la toda su longitud dentro del Perímetro Urbano del Río Chamelecón y el Canal Maya (ver Ley de SINAGER).
 - b) La franja de veinte metros (diez metros a cada lado del centro del cauce), a lo largo de la toda su longitud dentro del Perímetro Urbano de los criques, quíneles y otros cursos de agua artificiales o naturales.

Zonas Industriales y Comerciales Los permisos de construcción para Industrias y Comercios en general serán autorizados por la Corporación Municipal manejando cada caso particular y respetando la normativa de la Unidad Municipal Ambiental y/o SERNA según proceda la categoría del proyecto.

Artículo 4 sistemas separados de aguas lluvias y aguas negras

Toda urbanización o proyecto individual de construcción deberá diseñarse y construirse garantizando que las aguas servidas o residuales de cualquier tipo descarguen completamente separados de las aguas lluvias a las estructuras o espacios destinados a ellas, consistentes en redes colectoras o fosas sépticas para las aguas negras y la vía pública o cursos naturales para las aguas lluvias.

TITULO SEGUNDO PERMISOS DE CONSTRUCCION

CAPITULO I PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS INDIVIDUALES

Artículo 5 obligatoriedad

Toda persona natural, jurídica organismo gubernamental, autónomo o descentralizado que proyecte ampliar, alterar, reparar, o mejorar una obra deberá obtener un permiso de Unidad Ejecutora Municipal; este permiso estará sujeto a las disposiciones del presente reglamento y las del Plan de Arbitrios Municipal vigente.

Artículo 6 requisitos

Para obtener el Permiso de Construcción de una obra deberán cumplirse los siguientes requisitos en base a la magnitud de la obra, su costo, o ambas.

PROYECTOS CATEGORIA A

Si la obra (edificación nueva), tiene un costo de construcción mayor a quinientos mil lempiras Lps.500,000.00, el interesado deberá presentar como mínimo la siguiente

documentación, detallada en la Hoja de Requisitos que previamente solicitará en la oficina respectiva:

A.1 Formulario lleno de Solicitud de Permiso de Construcción en formato Numerado en orden correlativo, proporcionado por la Municipalidad.

CORREQUISITOS CASOS ESPECIALES

Deberán adjuntarse al formulario:

- a) Solicitud del servicio de agua potable aprobada por el prestador del mismo en el sitio del proyecto si este no es la Municipalidad de La Lima.
- b) Visto Bueno de la Unidad Municipal Ambiental de la Lima (UMA) para los permisos comerciales, industriales o públicos.

A.2 Copia de la escritura del lote debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad y registrada en el departamento de Catastro Municipal. En el caso de no contarse con ella, deberá presentarse el documento privado de compra - venta y constancia del patronato.

A.3 Planos y Presupuesto:

- a. El plano de conjunto, que se presentará a escala 1:200, indicando:
 - Orientación (norte)
 - Línea de límites de propiedad y construcción
 - Retiros
 - Límite de acera.
 - Nivel de la obra respecto a los lotes colindantes.
- b. Croquis de localización de la obra con respecto a la ciudad, sin escala.
- c. Plano de distribución de la obra, a escala (1:50), indicando la distribución interior y su acotamiento, mostrando closets, muebles sanitarios y de cocina.
- d. Plano de instalaciones eléctricas, a escala 1:50.
- e. Plano de instalaciones sanitarias e hidráulicas, incluyendo aguas lluvias, agua potable, aguas negras a escala 1:50.
- f. Plano de acabados indicando el tipo de piso, techo, paredes, ventanas, puertas (detallar su tipo y dimensión), a escalas 1:50.
- g. Plano de techos indicando los detalles estructurales típicos de techo y sus acabados, a escala 1:50,
- h. Plano de fachadas o elevaciones (mínimo 2), a escala 1:50.
- i. Corte longitudinal y transversal por las secciones, mas demostrativas; escala 1:75 o 1:100, con sus respectivos acotamientos.
- j. Plano de cimentación incluyendo sus detalles constructivos y los de la estructura: zapatas, sobre elevaciones, solera inferior, columnas, castillos, batientes, solera superior o de remate. Las escalas serán 1: 50 para la planta general y 1:20 para los detalles.
- k. Detalles de muros de contención (si los hubiera).

- I. Plano de losa de entrepiso a escala 1:50, con los detalles estructurales de losa, vigas, nervios, canaleta, acero etc. A escala 1:20.
- m. Presupuesto por actividades, elaborado en formato proporcionado por la Municipalidad, firmado y sellado por el profesional de la ingeniería civil o arquitectura responsable del mismo.

Nota 1: Cada concepto parte del diseño se presentará en un plano en hoja numerada

Nota 2: Los planos requeridos serán presentados en archivo impreso, formato CAD y deberán incluir un módulo o membrete contenido la siguiente información:

- Nombre del propietario
- Dirección de la construcción
- Tipo de construcción
- Nombre, firma, sello y timbre de los encargados de los Diseños de la obra
- Lugar y fecha.

- A.4** Copia de la solvencia municipal del propietario de la construcción.
- A.5** Copia de la tarjeta de identidad del propietario de la construcción.
- A.6** Copia de la solvencia municipal del constructor o RTN numérico en caso de que sea una compañía constructora.
- A.7** Constancia de solvencia del colegio profesional correspondiente (CICH ó CAH) del ingeniero civil o arquitecto responsable del diseño.
- A.8** Constancia de solvencia del colegio profesional correspondiente (CICH ó CAH) del ingeniero civil o arquitecto responsable de la construcción de la obra.

En esta categoría se incluyen los planteles y edificaciones destinadas a la instalación de antenas o cualquier otra instalación de telefonía celular, televisión, radio difusión y comunicaciones en general.

PROYECTOS CATEGORIA B

Si la obra (edificación nueva), tiene un costo de construcción mayor de entre ciento ochenta mil un lempiras Lps.180,000.01 y quinientos mil lempiras Lps.500,000.00, el interesado deberá presentar como mínimo la siguiente documentación, detallada en la hoja de requisitos que previamente solicitará en la oficina respectiva:

- B.1** Formulario lleno de solicitud de permiso de construcción en formato numerado en orden correlativo, proporcionado por la Municipalidad.

Correquisitos casos especiales

Deberán adjuntarse al formulario:

- a. Solicitud del servicio de agua potable aprobada por el prestador del mismo en el sitio del proyecto si este no es la Municipalidad de la lima.
 - b. Visto bueno de la unidad municipal ambiental de La Lima (UMA) para los permisos comerciales, industriales o públicos.
- B.2** Copia de la escritura del lote debidamente inscrita en el instituto de la propiedad y registrada en el departamento de catastro municipal. En el caso de no contarse con ella, deberá presentarse el documento privado de compra - venta y constancia del patronato.
- B.3 Planos y presupuesto:**
- a. El plano de conjunto, que se presentará a escala 1:200, indicando:
 - Orientación (norte)
 - Línea de límites de propiedad y construcción
 - Retiros
 - Límite de acera.
 - b. Croquis de localización de la obra con respecto a la ciudad, sin escala.
 - c. Plano de distribución de la obra, a escala (1:50), indicando la distribución interior y su acotamiento, mostrando closets, muebles sanitarios y de cocina.
 - d. Plano de instalaciones sanitarias e hidráulicas, incluyendo aguas lluvias, agua potable, aguas negras a escala 1:50.
 - e. Plano de techos indicando los detalles estructurales típicos de techo y sus acabados, a escala 1:50.

Nota: este plano se requerirá solo cuando se construya una losa como techo.

- f. Plano de fachadas o elevaciones (mínimo 2), a escala 1:50.
- g. Plano de cimentación incluyendo sus detalles constructivos y los de la estructura: zapatas, sobre elevaciones, solera inferior, columnas, castillos, batientes, solera superior o de remate. Las escalas serán 1: 50 para la planta general y 1:20 para los detalles.
- h. Detalles de muros de contención (si los hubiera).
- i. Presupuesto por actividades, elaborado en formato proporcionado por la Municipalidad, firmado y sellado por el profesional de la ingeniería civil o arquitectura responsable del mismo.

Nota 1: cada concepto parte del diseño se presentará en un plano en hoja numerada.

Nota 2: los planos requeridos serán presentados en archivo impreso, formato CAD y deberán incluir un modulo o membrete contenido la siguiente información:

- Nombre del propietario

- Dirección de la construcción
- Tipo de construcción
- Nombre, firma, sello y timbre de los encargados de los diseños de la obra
- Lugar y fecha.

- B.4** Copia de la solvencia municipal del propietario de la construcción.
- B.5** Copia de la tarjeta de identidad del propietario de la construcción.
- B.6** Copia de la solvencia municipal del constructor.
- B.7** Constancia de solvencia del colegio profesional correspondiente (CICH ó CAH del ingeniero civil o arquitecto responsable del diseño).
- B.8** Constancia de solvencia del colegio profesional correspondiente (CICH ó CAH) del ingeniero civil o arquitecto responsable de la construcción de la obra.

PROYECTOS CATEGORIA C

Si la obra (edificación nueva), tiene un costo de construcción menor o igual a ciento ochenta mil lempiras Lps.180,000.00, el interesado deberá presentar como mínimo la siguiente documentación, detallada en la hoja de requisitos que previamente solicitará en la oficina respectiva:

- C.1** **Formulario lleno de solicitud de permiso de construcción** en formato numerado en orden correlativo, proporcionado por la Municipalidad.

CORREQUISITOS CASOS ESPECIALES

Deberán adjuntarse al formulario:

- a. Solicitud del servicio de agua potable aprobada por el prestador del mismo en el sitio del proyecto si este no es la Municipalidad de La Lima.
- b. Visto Bueno de la Unidad Municipal Ambiental de la Lima (UMA) para los permisos comerciales, industriales o públicos.

- C.2** **Copia de la escritura del lote** debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad y registrada en el departamento de Catastro Municipal. En el caso de no contarse con ella, deberá presentarse el documento privado de compra - venta y constancia del patronato.

C.3 Planos y Presupuesto:

- a. El plano de conjunto, que se presentará a escala 1:200, indicando:
 - Línea de límites de propiedad y construcción

- Retiros
- b. Croquis de localización de la obra con respecto a la ciudad, sin escala.
- c. Plano de distribución de la obra, a escala (1:50), indicando la distribución interior y su acotamiento, mostrando closets, muebles sanitarios y de cocina.
- d. Plano de instalaciones sanitarias e hidráulicas, incluyendo aguas lluvias, agua potable, aguas negras a escala 1:50.
- e. Plano de cimentación incluyendo sus detalles constructivos y los de la estructura: zapatas, sobre elevaciones, solera inferior, columnas, castillos, batientes, solera superior o de remate. Las escalas serán 1: 50 para la planta general y 1:20 para los detalles.
- f. Presupuesto por insumos, elaborado en formato proporcionado por la Municipalidad, firmado por el profesional o constructor

Nota 1: Cada concepto parte del diseño se presentara en un plano en hoja numerada

Nota 2: Los planos requeridos serán presentados en archivo impreso, formato CAD y deberán incluir un modulo o membrete contenido la siguiente información:

- Nombre del propietario
- Dirección de la construcción
- Tipo de construcción
- Nombre, firma, sello y timbre de los encargados de los Diseños de la obra
- Lugar y fecha.

C.4 Copia de la solvencia municipal del propietario de la construcción.

C.5 Copia de la tarjeta de identidad del propietario de la construcción.

C.6 Fotocopia del carnet del constructor responsable de la obra, vigente al año correspondiente.

PROYECTOS CATEGORÍA D

Se categorizan acá las ampliaciones y/o mejoras a edificaciones ya existentes y con un presupuesto menor o igual a ciento ochenta mil lempiras Lps.180,000.00; si el monto del mismo mayor se analizara como construcción proyecto categoría A, B o C, según el caso.

Para obtener el permiso de construcción correspondiente a este tipo de proyectos (categoría D), el interesado deberá presentar como mínimo la siguiente documentación para la aprobación de la oficina de ingeniería municipal:

D.1 Formulario lleno de solicitud de permiso de construcción en formato numerado en orden correlativo, proporcionado por la Municipalidad.

D.2 Planos y presupuesto:

- a. Plano de conjunto del inmueble, detallando claramente el área de construcción actual y el área a incorporar si se tratara de una ampliación, ilustrando las mejoras a incorporar al inmueble, o ambas si se tratara de un proyecto en donde se harán ambas cosas.
- b. Plano de cimentación y estructural (solo en el caso de construcciones de más de un nivel) columnas, castillos, batientes y remates.
- c. Detalle en corte y en vista frontal de **muros de colindancia** detallando y dimensionando la cimentación, desplante, altura, estructura, paredes y acabados.
- d. Detalle en corte y en vista frontal de **verjas frontales** detallando y dimensionando la cimentación, desplante, altura, estructura, paredes, portones y acabados.
- e. Planta constructiva y corte transversal con dimensionamiento y detalles estructurales completos para la construcción de **cisternas, tanques de almacenamiento de agua, fosas sépticas y afines**.
- f. Presupuesto por insumos, indicando la lista de materiales y su costo y valor de mano de obra elaborado en formato proporcionado por la Municipalidad, firmado por el constructor o profesional responsable del mismo.

Nota 1: Las escalas de los planos serán: 1:50, 1:75 en los planos y escala 1:20 en detalles constructivos.

Nota 2: En los planos y presupuesto deberá detallarse la dirección exacta del inmueble

Nota 3: Si las mejoras a construir fueran muros, verjas, tanques, cisternas o similares se obviara el requisito (B).

D.3 Copia de la solvencia municipal del propietario de la construcción.

D.4 Copia de la tarjeta de identidad del propietario de la construcción.

D.5 Fotocopia del carnet del constructor actualizado al año correspondiente.

Artículo 7 excepciones

No se requerirá permiso de construcción para las siguientes obras:

- Resanes, aplanados, encapes, detalles y pintura en interiores.
- Reparaciones de tuberías de agua potable y aguas negras a efectuar en el interior de edificios que no afecten la estructura de la vivienda en si o inmuebles aledaños.
- Limpieza, resanes, aplanados, encapes y pintura de fachadas.
- Divisiones interiores a construir con materiales temporales (panelit, tabla yeso, fibra de vidrio, etc.) en viviendas, despachos y comercios, cambios de cielos falsos.
- Reparación y/o impermeabilización de azoteas, que no afecten elementos estructurales de la vivienda en si o inmuebles aledaños.

CAPITULO II DIRECTORES RESPONSABLES DEL PROYECTO

Artículo 8 el director responsable del diseño

Es la persona natural o jurídica que firmará los planos y presupuesto de la obra y garantizará que el proyecto cumpla con las disposiciones de este reglamento, en lo relativo a especificaciones y lineamientos técnicos para las dos actividades mencionadas.

Artículo 9 el director responsable de la obra

Es la persona natural o jurídica que de acuerdo al acta de compromiso previamente firmada, se responsabiliza de la construcción de la obra durante todo el periodo de vigencia del permiso otorgado y garantizará que la obra cumpla con las disposiciones de este reglamento, se construya apegado a los planos y especificaciones aprobados con el permiso de construcción.

Las dos funciones podrán ser desempeñadas por la misma persona.

Artículo 10 requisitos legales

Para el cargo de Director Responsable de la Obra se exigirán los siguientes requisitos:

- a) Solvencia municipal vigente
- b) Fotocopia tarjeta de identidad
- c) Carne de constructor vigente, extendido por la Unidad Ejecutora municipal.
- d) Constancia de inscripción y solvencia del colegio profesional al que pertenezca si la construcción estará a cargo de un profesional universitario.
- e) Firma del acta de compromiso

Los requisitos establecidos en los numerales C y D son excluyentes entre sí, solo se requerirá uno de ambos, de acuerdo a la categoría del proyecto de acuerdo a lo prescrito en el Artículo (6) de este Reglamento.

CAPITULO III PROCEDIMIENTO

Artículo 11 actividades ordinarias comprendidas

El trámite y emisión de permisos de construcción, su control y la supervisión de los proyectos será una función de la Unidad Ejecutora en las siguientes actividades:

- a) Entrega de formularios en blanco y hoja de requisitos para permisos
- b) Recepción y revisión de formularios completos y demás documentación requerida
- c) Revisión de documentación entregada por los propietario
- d) Inspección preliminar de campo
- e) Cálculo de montos a pagar por el permiso
- f) Emisión del documento de permiso
- g) Supervisión de los proyectos aprobados

Artículo 12 servicios públicos y ambiente

La factibilidad de construir en determinado sitio de la ciudad, en lo relativo a saneamiento, agua potable y ambiente será responsabilidad de las siguientes dependencias o instituciones.

- a) La Unidad Ejecutora de Proyectos Municipal será la responsable de garantizar que las condiciones de prestación del servicio de Alcantarillado Sanitario en la obra proyectada sean las adecuadas técnicamente.
- b) La Unidad Municipal Ambiental será los responsables de emitir los vistos buenos respectivos en los casos en que se requieran (permisos de construcción comerciales e industriales).
- c) La Municipalidad, a través de la dependencia respectiva y las Juntas de Agua locales operadoras de sub sistemas de agua potable en su defecto, serán las responsables de emitir el Visto Bueno respectivo sobre la prestación de este servicio público al inmueble en interés.

CAPITULO IV APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LOS PERMISOS

Artículo 13 aprobación y emisión

Si la documentación y los planos presentados cumplen con los requisitos establecidos, y efectuados los pagos establecidos en el Artículo Nº 60 del Plan de Arbitrios municipal, se procederá a otorgar el permiso de construcción en un plazo no mayor de 2 (dos) días hábiles a partir de la fecha de recibo de la solicitud llena y documentación completa.

Artículo 14 vigencia

Los permisos de Construcción emitidos tendrán una vigencia de seis meses para los proyectos de todas las categorías, siempre y cuando sean de uso residencial.

Los plazos podrán ser mayores para proyectos comerciales, industriales o públicos previo análisis y dictamen de la Unidad Ejecutora Municipal.

Artículo 15 prórrogas y renovaciones

- a. Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra esta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse una prórroga o ampliación de plazo del permiso de construcción sin costo alguno para el contribuyente; esta prórroga se concederá por una sola vez, con una vigencia no mayor a la del periodo originalmente aprobado.
- b. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento del permiso no se tramita la prórroga indicada, será obligatorio tramitar un nuevo permiso de construcción.
- c. Todo permiso de construcción cuyo trabajo sea interrumpido por un periodo mayor de seis meses se considerara vencido; su renovación se autorizará previo pago del valor correspondiente al monto por invertir y/o el porcentaje de obra por terminar.

Artículo 16 documentación en obra

El permiso de construcción y los planos autorizados de las obras deberán conservarse en el lugar de la construcción durante la ejecución de estas y a la disposición de los supervisores de la Unidad Ejecutora, Departamento de Catastro u otros funcionarios o técnicos municipales involucrados.

CAPITULO V SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN

Artículo 17 de los responsables

La supervisión de los proyectos de construcción aprobados estará a cargo de la Unidad Ejecutora Municipal, y la participación del departamento de Catastro y la Unidad Ambiental Municipal como contraparte técnica para la vigilancia y cumplimiento de los aspectos de los proyectos relacionados con sus funciones.

Artículo 18 de la frecuencia

- a) De parte de la Unidad Ejecutora Municipal se efectuarán como mínimo tres visitas de supervisión a cada proyecto aprobado, calendarizadas así:

Visita N° 1: En el transcurso de los primeros 10 días calendario contados a partir de la fecha de emisión del permiso de construcción.

Visita N° 2: En una fecha ubicada a la mitad del periodo de vigencia del permiso.

Visita N° 3: Inmediatamente después de concluida la vigencia del permiso de construcción.

- b) De parte de la Unidad Ambiental Municipal se efectuará como mínimo una visita en la fecha más conveniente dentro de los dos primeros meses de vigencia del permiso.

- c) De parte del departamento de Catastro Municipal se efectuará como mínimo una visita en la fecha más conveniente dentro de la primera semana de vigencia del permiso otorgado a efectos de corroborar las disposiciones establecidas en lo que respecta a alineamientos y retiros.

Artículo 19 del alcance

La supervisión del proyecto comprenderá las siguientes actividades.

1. Verificación de alineamientos, retiros y niveles de las obras.
2. Vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este reglamento en cuanto a seguridad, ocupación de calles, carga y descarga de materiales.
3. Comprobación de que las obras se ejecuten de acuerdo a los planos aprobados en el permiso de construcción y cualquier otra documentación soporte.
4. Verificación de que los sistemas de aguas negras y agua lluvias se construyan separadamente y en apego a lo especificado por la Unidad Ejecutora.
5. Verificación de las disposiciones de la Unidad Municipal Ambiental emitidas para el proyecto en particular y la zona donde se ubica en general.
6. Verificación de la conclusión a satisfacción de las obras, habilitación de los servicios públicos, obras exteriores, limpieza general del área construida, vía pública y predios aledaños.

CAPITULO VI PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 20 disposiciones generales

1. Toda persona natural o jurídica propietario(a) de un bien inmueble ubicado dentro del Perímetro Urbano que tenga el propósito de cambiar el uso del suelo para convertirlo en un proyecto urbanístico deberá ceñirse a y seguir los procedimientos fijados en el presente Reglamento.
2. Aprobada una urbanización o un arrendamiento colectivo residencial, el urbanizador no podrá crear nuevas parcelas por desmembración si no se cumple con los requisitos exigidos en reglamento al respecto (ver Artículo 32, inciso B).
3. No se permitirá lotificar terrenos con destino a viviendas, a menos de 300 metros del lugar que amenace la salud de los adjudicatarios hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su saneamiento y sean aprobado por la Secretaría de Salud.
4. Para realizar urbanizaciones que no tenga frente a vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas previa aprobación municipal siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las especificaciones que respecta a calles establece este reglamento.
5. Las urbanizaciones se clasifican atendiendo el uso y característica que por su localización dentro del área urbana del municipio le sean propias así:

| DISTRITO | DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES | |
|---------------------------|------------------------------|--------------|
| | AREA (Mts. ²) | FRENTE (ms.) |
| Especial de baja densidad | 1,400.0 | 30.0 |
| Baja densidad | 600.0 | 20.0 |
| Densidad media | 300.0 | 15.0 |
| Densidad alta | 126.0 | 9.0 |
| | | |

6. Toda urbanización que se realice en la ciudad debe ajustarse a lo prescrito en este Reglamento Si se definen áreas de uso o servicios públicos en una urbanización, estas no podrán omitirse o alterarse en su forma y ubicación; a excepción que el interesado ceda otro terreno que reúna las mismas o mejores condiciones, y que no menoscabe el interés público.

7. Cuando se requirieran dentro de la zona a urbanizar áreas de uso público que excedan de los que por ley deben ceder el urbanizador, la Municipalidad deberá adquirir el excedente por compra o permuta. En todo caso no pagará un precio superior al valor catastral. En el caso de permuta el terreno de la Municipalidad no deberá tener un valor superior al que se adquiere.
8. Todo propietario deberá ceder gratuitamente a la Municipalidad el quince por ciento (15%) del terreno para usos públicos de conformidad con el Artículo No. 63 del plan de Arbitrios Municipal vigente.

De este 15% total, deberá ceder un diez por ciento (10%) para áreas verdes y un cinco por ciento (5%) para áreas de equipamiento social.

9. La Corporación Municipal de La Lima priorizará el uso residencial más intensivo en las áreas que cuenten con mayor cantidad y calidad de servicios básicos.
10. La determinación de las zonas prioritarias se hará por la Municipalidad de acuerdo al dictamen que el efecto emitan los entes encargados de prestar servicios públicos.
11. En todo caso el urbanizador construirá y garantizará conexión pavimentada al punto de la red vial existente que se le fije, asimismo hará conexión con los otros servicios como ser los de agua, alcantarillado, drenajes teléfonos, energía eléctrica.
12. Áreas reservadas para edificaciones escolares
Los lotes destinados a usos escolares seguirán los siguientes lineamientos:
 - a. Se procurará un terreno con desagües naturales, plano o con pendientes no mayores del 6%.
 - b. El terreno no deberá quedar contiguo a vías arteriales o carreteras. La distancia a estas vías No podrá ser menor de 200 mts.
 - c. Todo lote cedido a la Municipalidad para usos escolares, estará a disposición de la Secretaría de Educación Pública para la construcción de la edificación durante un período máximo de diez años. Después de este tiempo, si el lote no ha sido utilizado, la Municipalidad podrá darle otro uso de interés público.
13. De los Servicios Públicos Requeridos

Se procurará que todas las obras de infraestructura sean constituidas sobre áreas públicas; cuando sea necesaria una servidumbre de paso para cualquier servicio público el urbanizador estará obligado a ceder dicha área gratuitamente y trasladarla al ente respectivo.

El urbanizador deberá instalar los siguientes servicios:

a) Instalación de servicios básicos

Antes que la sub-rasante de una calle a pavimentar haya sido completada y el resto del derecho de vía haya sido nivelado, los trabajos subterráneos para todas las facilidades incluyendo agua potable, aguas negras, drenaje, pluvial y teléfono, alumbrado público y cualquier otra utilidad que requiera ductos y todas las conexiones de servicio hacia lotes hasta los límites de propiedad, deberán ser instalados en todas las calles. Todos estos servicios deberán ser instalados con las especificaciones de los entes públicos responsables de la administración y mantenimiento de los mismos. Todos los servicios subterráneos deberán ser instalados para suplir futuras necesidades.

b) Drenaje de Aguas Lluvias

Un sistema de aguas lluvias se requerirá en todas las urbanizaciones. Los requisitos para cada urbanización deberán ser establecidos por la Municipalidad; todos los drenajes naturales deberán ser preservados con su pendiente natural y no deberá ser destruido a menos que la Licencia Ambiental del proyecto o documento ambiental expresamente lo sugiera.

c) Abastecimiento de agua potable

Previo permiso de la Municipalidad toda la instalación de agua potable deberá ser construida de tal manera que pueda servir todos los lotes, para uso doméstico y protección de incendios. En el caso de la inexistencia o no disponibilidad de un sistema público de agua potable, la Municipalidad a través de la dependencia que corresponda decidirá qué tipo de sistema deberá instalarse por cuenta del urbanizador. Todos y cada uno de los lotes residenciales, públicos y comerciales deberán dotarse de micro medidores de agua por cuenta del urbanizador.

d) Colocación de hidrantes

Estos deberán ser instalados conforme a las recomendaciones del Cuerpo de Bomberos de Honduras en dictamen específico para cada proyecto que será solicitado por la Municipalidad.

e) Alcantarillado

Cuando la urbanización propuesta está localizada adentro, adyacente o razonablemente cerca de una área de servicios de alcantarillado todas las instalaciones de aguas negras deberán ser construidas para que puedan servir todos los lotes de la urbanización propuesta. En el caso, de la inexistencia o no disposición de un sistema público de aguas negras la Municipalidad dictaminara qué tipo de sistema deberá implementarse, que deberá construirse por cuenta del urbanizador.

f) Sistema de distribución eléctrica

Todo lo relativo al diseño y construcción de la red eléctrica de una urbanización necesitará la aprobación oficial de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE).

g) Rótulos de Calles (nomenclatura) y señalización vial

Los rótulos para nomenclatura de calles deberán elaborarse de acuerdo a especificaciones de la Municipalidad y las señales viales de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Policía de Transito de Honduras y en reglamentación de la Comisión Vial Municipal.

Todo rótulo y señal será elaborada e instalada por cuenta del urbanizador.

h) Arborización

En áreas verdes de uso público, se deberán sembrar árboles ornamentales y césped. Para ello será necesario que la Unidad Municipal Ambiental determine específicamente qué variedades pueden usarse a fin de prever cualquier daño a las obras generales de infraestructura y facilitar el mantenimiento de las mismas.

i) Bloques

- 1) Arreglo: Los bloques deberán ser diseñados para proveer dos hileras de lotes excepto cuando la parte trasera del lote es una carretera o arteria, accidente natural o el límite de la urbanización.
- 2) Longitud máxima: para permitir una circulación adecuada y acceso para vehículos de emergencia, los bloques no deberán ser mayores de ciento ochenta metros (180 mts.), de largo.

j) Lotes

- 1) Líneas de Lotes: Las líneas laterales de los lotes deberán ser en ángulo perpendicular con las calles rectas y radiales con las calles curvas.
- 2) Relación de anchura y Longitud: Para evitar lotes profundos y angostos, la profundidad de un lote no deberá exceder tres veces, su ancho medido de desde la línea de construcción.
- 3) Áreas Inhabitables: Áreas sujetas a inundación o a otros peligros naturales o artificiales no deberán ser usadas para propósitos residenciales o para otros usos que puedan aumentar el peligro de salud, vida o propiedad.
- 4) Franja de Separación: Los lotes cuya parte trasera se orienta hacia una carretera, centro comercial o industrial, deberá tener una franja de separación de por lo menos tres metros (3.0 mts.) de ancho, para restringir el acceso de las carreteras y reducir el ruido.
- 5) Frente de lote: Todos los lotes deberán tener su frente hacia una calle pública, de tipo peatonal, residencial o colectora, nunca deberán dar frente a una vía mayor para fines de acceso.

k) Pavimentación

Todas y cada una de las calles de la urbanización deberán ser pavimentadas, respetando las especificaciones técnicas que para ese proyecto en particular elaborara la Unidad Ejecutora Municipal.

CAPITULO VI PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 21 responsables

La emisión de permisos de construcción para urbanizaciones está a cargo de la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) solo bajo una autorización expresa de la Corporación municipal, aprobada en sesión ordinaria o extraordinaria y documentada en punto de acta respectivo, una vez que se hayan desarrollado conforme a este reglamento las dos etapas de los mismos que se definen como:

1. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION
2. PROYECTO FINAL DE URBANIZACION

Artículo 22 definición y propósitos del anteproyecto de urbanización

El propósito de esta etapa es el de proveer a la Municipalidad y a otros organismos públicos, información sobre la urbanización a nivel general, al mismo tiempo servirá al propietario para recibir lineamientos generales y especificaciones legales antes de preparar el proyecto final.

La aceptación por la Municipalidad del anteproyecto no confiere derecho al interesado, ni asegura que el anteproyecto será aprobado.

Artículo 23 requisitos del anteproyecto

El documento de anteproyecto será presentado a la Municipalidad en un original y cuatro copias, responsabilizado por un profesional de la Ingeniería civil o arquitectura legalmente inscrito y solvente ante su colegio profesional y contendrá la siguiente información y documentación:

- a. El título de propiedad, nombre del dueño, representante o apoderado.
- b. Nombre y localización de la urbanización
- c. Costo aproximado de la urbanización y valor por metro cuadrado de propiedad.
- d. Tiempo aproximado para ejecución del proyecto en el caso de que el mismo fuera aprobado.
- e. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a 1.0 metro usando como plano de referencia el nivel del mar.

Escala: 1: 1,000

Tamaño: 24" x 36".

- f. Plano de localización del proyecto con sus colindancias, en el que se pueda apreciar la relación entre el proyecto y el resto de la ciudad incluyendo calles, otras lotificaciones o áreas sin desarrollar.

Escala: 1: 1,000

Tamaño: 24" x 36".

- g. Memoria descriptiva que indique el tipo de urbanización proyectado, el tamaño promedio del lote, nivel económico de la ciudadanía que se propone servir y similares.
- h. Planos de uso de suelo con la localización y dimensiones de las áreas de lotes, servidumbre, áreas municipales, etc.; indicando lo que está destinado a cada uno, incluidos dentro de un cuadro resumen preliminar de área (en metros cuadrados y varas cuadradas) y porcentajes de la urbanización, escala 1: 1000

- i. Plano del sistema vial propuesto (calles y avenidas, pasajes) que incluirá además la localización de los ríos o quebradas que crucen la propiedad. Y sus superficies naturales.

Artículo 24 Dictamen final del anteproyecto

El mismo será elaborado y responsabilizado por el **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción** instancia constituida oficialmente en este mismo artículo y que estará conformado por un equipo de funcionarios y ediles integrado por:

- a. Dos regidores municipales, específicamente los coordinadores de la Comisión de Obras Públicas y de la Comisión de Tierra.
- b. El (la) Jefe del Departamento de Catastro Municipal
- c. El (la) Jefe de la Unidad Ambiental Municipal
- d. El (la) Jefe del Departamento de la Unidad Ejecutora de Proyectos. (Obras Públicas).
- e. El (la) jefe de la Unidad o Departamento encargado de la prestación de los servicios de Agua y Alcantarillado.
- f. El (la) Asesor(a) Legal municipal

La secretaría permanente de este Comité recaerá en la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas), ante quien se canalizarán todos los trámites respectivos.

El DICTAMEN FINAL DEL ANTEPROYECTO deberá emitirse en un plazo máximo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud a satisfacción (con toda la documentación requerida en legal y debida forma).

El DICTAMEN FINAL DEL ANTEPROYECTO estará fundamentado en el marco legal y técnico vigente y en dictámenes técnicos preliminares de la ENEE, Hondutel, Bomberos, Policía de Tránsito y cualquier otra institución que de acuerdo al marco legal del país deba estar involucrada.

El DICTAMEN FINAL DEL ANTEPROYECTO, una vez elaborado, firmado por todos y cada uno de los miembros del **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**, será remitido a Corporación Municipal para su aprobación o desaprobación.

Artículo 25 aprobación

La Corporación Municipal deberá aprobar o desaprobar expresamente el anteproyecto presentado con base en el dictamen técnico respectivo, en un plazo máximo de 21 días hábiles a partir de la fecha en que se reciba el dictamen respectivo de parte del **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**.

Artículo 26 vigencia

La vigencia del dictamen sobre el anteproyecto, en el caso de ser favorable tendrá duración de un año.

La no presentación en este lapso del PROYECTO FINAL de parte del urbanizador deja sin valor el anteproyecto aprobado y obliga la presentación de uno nuevo.

Artículo 27 definición y alcance del proyecto final de urbanización

Para obtener permiso para construir la urbanización, el propietario deberá presentar a la Municipalidad el PROYECTO FINAL; documento consistente en toda la información legal actualizada, información técnica a nivel de detalle y las constancias de los organismos encargados de la prestación de servicios públicos de que se dotará al proyecto.

Este documento deberá presentarse en un término no mayor de un año desde la aprobación del anteproyecto.

Artículo 28 requisitos del proyecto final

El documento de proyecto final será presentado a la Municipalidad en un original y cuatro copias, impresas y una copia digital de los planos y memorias técnicas, responsabilizado por un profesional de la Ingeniería Civil legalmente inscrito y solvente ante su colegio profesional y contendrá la siguiente información y documentación:

- a. El título de propiedad con sus antecedentes.
- b. Documentación personal (tarjeta de identidad, solvencia municipal, registro tributario nacional) del propietario y del profesional responsable del diseño.
- c. Nombre y localización de la urbanización
- d. Punto de acta y dictamen de aprobación de anteproyecto.
- e. Licencia ambiental expedida por la SERNA o documento equivalente emitido por la unidad municipal ambiental (según la categorización del proyecto).
- f. Certificación del instituto de la propiedad con las inscripciones de dominio, gravámenes, desgravámenes, y servidumbres del terreno a urbanizar.
- g. Memoria técnica del proyecto contentiva como mínimo de la información siguiente:
 - Descripción detallada de la urbanización, información completa de uso de suelo, cuadro de lotes con dimensiones y áreas con una precisión de hasta centésimas
 - Presupuesto general constructivo, por rubros y por actividades, de la urbanización y precios de venta estimados por metro cuadrado de área útil.
 - Memorias de diseño y cálculo de todas las obras civiles siguientes:
 - ⇒ Sistema de agua potable
 - ⇒ Sistema de alcantarillado pluvial.
 - ⇒ Sistema de alcantarillado sanitario
 - ⇒ Sistema de electrificación.
 - ⇒ Pavimentos, respaldado con pruebas de suelos.
 - Especificaciones técnicas de construcción.
 - Cronograma de ejecución del proyecto, con unidades de tiempo de meses como máximo.
- h. Planos: se presentarán a escala conveniente o la indicada, en forma impresa (tamaño 24" x 36") y digitales en formato Autocad 2007 o más actual, un juego de planos conteniendo al menos los siguientes:
 - Plano de ubicación a escala 1: 1000
 - Plano de mensura o poligonal del terreno a escala 1:1000

- Plano general de la Urbanización Escala 1:1000
- Plano de curvas de nivel del terreno a urbanizar, acotadas a 1.0 metro, usando como plano de referencia el nivel del mar.
- Plano de urbanización superpuesto sobre el plano de curvas de nivel.
- Plano general de uso del suelo (escala 1 :1000), indicando con precisión numero y área de lotes, y resumen general de áreas, con sus respectivos porcentajes, destinadas a:
 - Lotes residenciales
 - Lotes comerciales
 - Áreas de equipamiento social
 - Áreas verdes
 - Área municipal ***
 - Área de circulación
 - Áreas inhabitables
 - Otras

*****El área que el urbanizador cederá a la Municipalidad deberá ser no menor a un quince por ciento (15 %) del área total a desarrollar (Artículo 63 del Plan de Arbitrios Municipal vigente).**

- Planos del sistema vial, incluyendo nomenclatura completa de calles y avenidas, secciones típicas de calle, información de planta - perfil de cada una de ellas, detalles de bordillos, ochavas curvas de esquina y demás detalles geométricos. (escala 1:1000)
- Planos del sistema de alcantarillado sanitario (planta general, obras de tratamiento, hojas de planta -perfil por calle y detalles)
- Planos del sistema de agua potable (planta general, tanques de obras de almacenamiento y detalles. Este deberá ser aprobado por la dependencia municipal correspondiente.
- Planos del sistema de Electrificación, firmado, sellado por un ingeniero eléctrico colegiado y solvente. Este deberá traer la aprobación oficial de la ENEE.
- Planos del sistema de alcantarillado pluvial o aguas lluvias.
- Planos de las obras de protección, de haberlas (muros de contención, etc.)

Artículo 29 dictamen y aprobación del proyecto final:

El interesado deberá presentar toda la documentación establecida en el artículo 27 de este reglamento ante el **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**, quien tendrá la

responsabilidad, de revisar el documento de proyecto, elaborar el dictamen técnico final del proyecto y presentar el mismo a Corporación Municipal.

- a) La Corporación Municipal aprobará o improbará el proyecto final en un término de 21 días hábiles después de la recepción del Dictamen Técnico Final.
- b) De aprobarse el proyecto final se elaborará y entregará al interesado la certificación del punto de acta respectiva.
- c) Una vez aprobado el proyecto y emitida la certificación del punto de acta respectivo, el desarrollador podrá proceder al trámite de la autorización de inicio de las obras ante la Unidad Ejecutora, previo pago de los valores correspondientes estipulados en el Plan de Arbitrios Municipal vigente.
- d) Contando ya con la autorización de inicio de las obras, y en cualquier fecha dentro del periodo de vigencia de la misma, una vez que logística y económicamente el urbanizador este preparado, solicitará por escrito a la Unidad Ejecutora Municipal el permiso de construcción respectivo precisando la fecha exacta del inicio de los trabajos.

Artículo 30 vigencia

a. Aprobación del Proyecto Final

La aprobación final del proyecto tendrá una validez máxima de 18 meses contado a partir de la emisión de la certificación del punto de acta respectivo.

b. Autorización de Inicio de las Obras

La autorización de inicio de las obras tendrá una vigencia de seis meses como máximo, dentro de este plazo, el urbanizador, solicitará por escrito el permiso de construcción respectivo, para el proyecto total o por etapas, al **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**.

c. Permiso de Construcción

El periodo de vigencia de los permisos de construcción comenzará la fecha de su emisión y tendrá una duración variable, dependiendo de las obras y/o etapas a ejecutar, plazo que será fijado por la Unidad Ejecutora de Proyectos Municipal (Obras Públicas), con base en el cronograma de ejecución presentado por el urbanizador en la etapa de aprobación del proyecto.

En todo caso, el permiso no tendrá una vigencia mayor a tres (3) años.

Artículo 31 seguimiento y supervisión

a. De los responsables

La supervisión de los proyectos de construcción de urbanización estará a cargo del **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**.

b. El Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción

Se encargará, en general, de velar por que el proyecto se ejecute de acuerdo a los planos aprobados, que se cumplan las especificaciones técnicas presentadas por el urbanizador, y se cumpla con el Plan de Medidas de Mitigación Ambiental o similar.

Garantizará especial y específicamente que no hayan cambios en el trazo de las calles, uso del suelo proyectado y que cualquier cambio en la distribución de los lotes o solares se limite a una redistribución interna dentro de un bloque específico, sin cambiar en lo absoluto área, medidas y geometría del bloque sin embargo se podrán hacer desmembraciones dentro del mismo bloque las cuales no deben ser menor a 126.00 metros cuadrados (ver Artículo # 20).

c. De la frecuencia

Se efectuaran visitas de Supervisión cada dos meses como máximo, a partir de las cuales se elaborara un Informe Bimensual de Avance del Proyecto, que será turnado a Corporación Municipal.

d. Documentación en Obra

El permiso de construcción y los planos autorizados de las obras deberán conservarse en el lugar de la construcción durante la ejecución de estas y a la disposición del **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**, de los supervisores del departamento de Catastro, otros funcionarios o técnicos municipales o de los entes prestadores de servicios públicos involucrados en la etapa de aprobación del proyecto.

Artículo 32 recepción final

Una vez concluidas a satisfacción las obras de urbanización autorizadas, el **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**, emitirá un acta de recepción final que contendrá la aprobación final de las obras construidas y el traspaso de la infraestructura de servicios públicos a las instituciones responsables de su operación y mantenimiento (ENEE, y la Municipalidad misma).

El Departamento de Catastro Municipal procederá a efectuar el levantamiento final de lotes y viviendas construidas si las hubiera, y todas las áreas públicas que incluyen red vial, áreas municipales, servidumbres, etc., indicando su nombre o número, dimensiones y cualquiera otra información de interés y subsiguientemente a la incorporación de la Urbanización al Plano Oficial de la Ciudad.

Deberá remitirse el acta de recepción final a Secretaría Municipal.

A partir de la recepción final, la operación y mantenimiento de las vías, áreas públicas y sistemas de agua y saneamiento pasaran a ser responsabilidad total de La Municipalidad de La Lima y de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE) el sistema eléctrico.

TITULO TERCERO PROCESO CONSTRUCTIVO

SECCION UNICA

CAPITULO I

Artículo 33 alineamientos

El Alineamiento Oficial es la actividad consistente en el trazo en el sitio de los límites de un predio determinado tomando como referencia información topográfica establecida en puntos de control (altimétrico y/o planimétrico), o en estructuras permanentes sean estas existentes o proyectadas, determinadas en planos y proyectos oficiales manejados por el Departamento de Catastro.

Esta actividad será responsabilidad y atribución exclusiva del Departamento de Catastro Municipal.

Artículo 34 ocupación de calles

La ocupación de calles para almacenamiento temporal de materiales de construcción o para la construcción de obras provisionales en un proyecto determinado se regirá por las siguientes disposiciones:

- a) El permiso de ocupación de calle se extenderá por un plazo máximo de tres (3) meses
- b) El cobro por este concepto se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 71, inciso H, numeral Z.13 del Plan de Arbitrios Municipal. Este pago deberá incorporarse al valor del permiso de construcción.
- c) La ocupación de calles se autorizará únicamente en calles vehiculares con un ancho de calzada mayor a 5.0 mts. y en calles peatonales con un ancho mayor a 3.0 mts.
- d) No se autorizará ocupación de calles en vías de doble sentido de circulación vehicular con ancho menor a 7.0 mts.
- e) El espacio destinado a este propósito en ningún caso deberá ocupar más de la tercera parte del ancho de la calzada ni 2.50 metros (la menor de ambas), ni una longitud mayor a la del frente del predio donde se ejecute la obra.
- f) El permiso no autoriza la elaboración de concretos, morteros y cualquier otro tipo de mezclas, ni trabajos de corte y armado de hierro en el espacio asignado, actividades que se declaran expresamente vedadas.
- g) El espacio destinado a este propósito en ningún caso deberá ocupar más de la tercera parte del ancho de la calzada ni una longitud mayor a la del frente del predio donde se ejecute la obra.

Las disposiciones contempladas en los numerales c y d podrán ser reglamentadas de una manera más específica por las autoridades municipales dependiendo del barrio o colonia donde se ejecute el proyecto y /ó del volumen de tráfico vehicular o peatonal de las calles en interés.

Artículo 35 carga y descarga de materiales

Las actividades de carga y descarga de materiales en los proyectos se autorizarán en horarios y calendarios específicos fijados de manera conjunta por los Departamentos Unidad Ejecutora Municipal y Departamento Municipal de Justicia tomando en cuenta la ubicación del proyecto y el tránsito vehicular en las calles a utilizar para ellas.

Artículo 36 Seguridad

Todo proyecto de construcción, en cualquier categoría deberá ser ejecutado de tal manera que se garantice la seguridad de los trabajadores de la obra, peatones, automóviles y sus pasajeros en tránsito por el sitio. Para tal efecto se implementan las siguientes disposiciones:

1. Señalización:

Toda el área afectada por las actividades de las obras será señalizada adecuadamente por los responsables de la mismas, y aislada con cinta de seguridad durante el día, y adicionalmente con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

2. Accesos a la obra

3. Las rampas en bordillos y aceras para la entrada de vehículos a los predios donde se construyen las obras no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La Municipalidad podrá prohibirlas si así lo considera necesario y ordenar el uso de rampas móviles.

Artículo 37 actividades finales

El propietario deberá efectuar, al concluir el plazo autorizado para ocupación de calles las siguientes actividades:

1. Una limpieza general completa de las aceras, áreas verdes y vías públicas adyacentes que hayan sido afectadas.
2. Reposición de las aceras, bordillos, áreas verdes, estructuras de agua lluvias (cunetas) y cualquiera otra que hubiera resultado dañada de tal manera que queden en iguales o mejores condiciones que las que presentaban antes de los trabajos.
El desacato de esta disposición o la moratoria de su ejecución en más de una semana dará lugar a la suspensión del permiso de construcción

Artículo 38 demoliciones

La ejecución de obras de demolición requerirá un permiso específico de la Unidad Ejecutora; para obtener el mismo deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Solicitud escrita el indicando claramente ubicación, justificación y propósito del proyecto de demolición.

-
2. Programa de demolición que incluya tiempos, actividades, metodología a usar y medidas de seguridad a implementar.

Durante el proceso de demolición se tomaran las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, a construcciones vecinas a la vía pública o a otros bienes. Si se emplean puentes, vigas, armaduras, otras estructuras o cualquier otro medio para protección de las construcciones colindantes o de las propias obras de demolición, deberá garantizarse que estos elementos no causen daños o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar a las construcciones circundantes o a la vía pública.

El cobro de las DEMOLICIONES se hará por unidad de área (metro cuadrado) y por número de plantas de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 del Plan de Arbitrios Municipal.

Las actividades finales mencionadas en el artículo anterior de este reglamento serán también de obligatorio cumplimiento para este tipo de obras.

TITULO CUARTO NORMATIVA TECNICA DE DISEÑO Y CONSTRUCCION

SECCION UNO URBANISMO Y VIALIDADES

CAPITULO I TRAZADO DE BLOQUES O CUADRADAS

Artículo 39 disposición

Los bloques de las urbanizaciones podrán ser diseñados a conveniencia del propietario pero deberán estar sujetos a lo prescrito en dictamen específico por el **Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción**, sin contravenir lo prescrito en los artículos 41 y 42.

Artículo 40 bloques o cuadras

Los bloques deberán diseñarse para proveer dos hileras de lotes, excepto cuando la parte trasera del bloque sea una vía pública pre-existente, un accidente geográfico natural o el límite de la urbanización.

Artículo 41 longitudes máximas y mínimas de bloques

Para efectos de garantizar una circulación vehicular adecuada, ordenamiento, nomenclatura y economía en la instalación de los servicios públicos se definen las siguientes longitudes de bloques:

Máxima: 200.0 metros de largo

Mínima: 30.0 metros de ancho

CAPITULO II TRAZADO DE LOTES

Artículo 42 dimensiones de lotes

Las dimensiones de los lotes (frente, largo y área) deberán enmarcarse en lo establecido al respecto por el Reglamento de Zonificación del municipio de acuerdo a lo prescrito en el Artículo 20 numeral (5), sin contravenir los siguientes parámetros básicos:

Área

No menor de 126 metros cuadrados.

Relación largo: ancho

El largo de un lote no deberá ser nunca mayor a tres veces el ancho del mismo, medido este ancho en el punto más angosto.

Frente mínimo

El lote no tendrá nunca un ancho menor a 9.0 metros.

Artículo 43 líneas de lotes

Las líneas laterales de los lotes deberán ser perpendiculares con el eje de la calle con la que limiten para las calles rectas; en el caso de las calles curvas deberán ser radiales.

CAPITULO III VIALIDADES

Artículo 44 dimensiones de calles

Las calles de una urbanización nueva se diseñaran de acuerdo con su función dentro de la colonia y el volumen de tráfico esperado. Para urbanizaciones nuevas en el municipio de La Lima se fijan las siguientes dimensiones mínimas:

| Tipo de calle | Derecho de Vía | Anchos | | |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|------------|-----------|
| | | Calzada Vehicular | Área verde | Acera |
| Acceso principal | 15.0 mts. | 9.00 mts. | 1.50 mts. | 1.50 mts. |
| Calles distribuidoras o secundarias | 12.0 mts. | 7.00 mts. | 1.0 mts. | 1.50 mts. |
| Calles de acceso local | 10.0 mts. | 6.40 mts. | 0.60 mts. | 1.20 mts. |

** Los anchos de acera y área verde son para cada lado de la calle

*** El ancho de acera mínimo en sectores de la ciudad ya desarrollados se determina en 1.0 mts. (libres).

a) Niveles

Todas las calles deberán ser niveladas incluyendo el derecho de vía total de manera que las aceras, pavimentos y otras mejoras puedan ser construidos usando el nivel final. Deberá existir además la nivelación del terreno de los lotes, cuando la altura de los mismos resulte ser más baja o considerablemente más elevada que la rasante de calle.

b) Bordillos

Se requerirá la construcción de bordillos integrales y aceras en base a especificaciones de La Municipalidad, en todas las calles sean estos accesos principales secundarios y locales.

En casos no especificados anteriormente la decisión la tomará la Unidad Ejecutora Municipal. En todo caso, las aceras deberán mantener un nivel continuo debidamente relacionado con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.

c) Localización y distribución de vías

Las urbanizaciones respetaran en el diseño y construcción de calles la jerarquización vial establecida en el primer párrafo de este artículo.

d) Tráfico a través de las vías propuestas

Las calles de acceso deberán ser diseñadas para limitar el uso del tráfico de alta velocidad.

e) Fragmento de Vías

Cuando las áreas adyacentes están lotificadas, las calles en las nuevas urbanizaciones deberán ser extendidas al límite del terreno previendo su futura proyección.

f) Topografía

Las vías deberán ser localizadas de acuerdo a la topografía, creando calles con pendientes longitudinales no mayores de 12% ni menores del 1%.

g) Nomenclatura

Los nombres de las vías no deberán ser duplicadas con nombres de vías ya existentes en la ciudad, excepto cuando una nueva es continuación de una ya existente.

En los nuevos desarrollos urbanos que no respondan al trazado en cuadrícula deberán usarse paneles indicadores de la nomenclatura usada en los accesos y en sus centros comerciales, o de actividad social.

Las dimensione, color y simbología deberán estos ser aprobados por la Municipalidad. La Municipalidad tendrá un listado de los nombres de calles y avenidas ya existentes.

h) Calles con entrada y salida única:

- No más de veinte lotes deberán ser localizadas sobre una calle de este tipo para reducir al mínimo los problemas de protección de incendios recolección de basuras, drenaje y control de tráfico.
- Al final de la misma deberá disponerse un área para retorno con las dimensiones mostradas en la sección de Anexos respectiva.
- En ningún caso la calle sin salida tendrá una longitud mayor a ciento cincuenta metros (150 mts.).

i) Intersecciones

- Angulo de intersección: Las calles deben de interceptarse lo más aproximadamente a un ángulo de 90. En ningún caso deberá ser el ángulo de intersección menor de 70.
- Triángulo de visibilidad: Para mayor visibilidad en las intersecciones se deberá usar en las construcciones de esquina a la zona de visibilidad definida por las medidas siguientes:
- Número de calles: No más de dos calles deberán cruzarse en la misma intersección, en caso de ser mayor el número de éstas deberá disponerse de un espacio alrededor del cual concurran las calles (diámetro mínimo del centro de giro (0.15 mts.).
- Radios de giro: se describen en la sección de anexos.

SECCION DOS VIVIENDAS INDIVIDUALES Y MULTIPLES Y OTRAS EDIFICACIONES

CAPITULO I EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Artículo 45 definiciones

Para los efectos de este reglamento, se consideran piezas **habitables** los locales que se destinan a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos oficinas y **no habitables** las destinadas a cocinas, baños, lavaderos, cuarto de planchado y otros similares.

En los planos deberá indicarse con precisión el destino de cada local, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones.

Espacios cerrados: Son los que están delimitados por cuatro paredes y linderos edificables

Espacios abiertos: Se considera como espacios abiertos los que por uno de sus lados, por lo menos den a un jardín u otro patio del mismo solar o a la calle.

Artículo 46 retiros

Toda edificación nueva o ampliación deberá ubicarse dentro del lote de tal manera que la construcción esté retirada del límite de propiedad en las distancias definidas en la siguiente tabla de acuerdo a la zona residencial donde se ubiquen.

| CATEGORIA | RETIRO DE CONSTRUCCION MINIMOS (mts.) | | |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| | FRONTAL | LATERALES | POSTERIOR |
| Especial de baja densidad | 6.0 | 2.50 | 5.0 |
| Baja densidad | 4.0 | 1.50 | 2.0 |
| Densidad media | 3.0 | 1.0 | 1.0 |
| Densidad alta | 1.5 | 1.0 | 1.0 |

Artículo 47 desplante

Considerando que el relieve de La Lima es llano o plano, y a fin de minimizar las consecuencias de las escorrentías pluviales, se tiene a bien fijar el nivel de piso terminado de

la edificación en 0.15 mts. (quince centímetros) sobre el nivel de acera y en el caso de no existir esta, 30 cms. sobre el nivel de la calle en el punto más alto del lote

Artículo 48 voladizos y salientes

Ningún elemento estructural o arquitectónico, en ningún nivel, podrá sobresalir del alineamiento.

Artículo 49 cocheras o garajes

Se permitirá la construcción de cocheras abiertas en el espacio destinado para jardín siempre que tenga un frente máximo de tres metros (3.0 mts.) y que no interfieran en la iluminación y ventilación de los espacios habitables.

Artículo 50 iluminación y ventilación

Todas las piezas habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación por medio de ventanas que darán directamente a patios o a la vía pública.

Cuando la ventilación e iluminación naturales de un local habitable o baño se obtenga únicamente a través de un corredor, la anchura del mismo contando el alero, no deberá exceder de 2.00 mts. (dos metros) como mínimo y solo se permitirá cuando el patio adyacente tenga 2.50M (dos metros cincuenta centímetros).

Si el área de iluminación excede a 1/5 del área total, la anchura podrá ser mayor de 2.00 mts. (dos metros).

Artículo 51 escaleras

Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles, aunque tengan ascensores.

En edificios, cada escalera podrá dar servicio a (20) apartamentos viviendas como máximo en cada piso. Las escaleras tendrán una anchura mínima de noventa centímetros (0.90 mts.) en viviendas individuales y de un metro veinte centímetros (1.20 M) en edificios multifamiliares, la huella de sus escalones no será menor de veintiocho centímetros (0.28 mts) ni los peraltes mayores de dieciocho centímetros (0.18 mts.) debiendo construirse con barandales de una altura mínima de noventa centímetros (0.90 mts.)

Artículo 52 instalaciones hidro sanitarias

a. Instalación para agua potable

Todos los edificios destinados para vivienda y casas individuales estarán provistos de instalaciones de agua potable construida en tubería PVC de 13.5, de ½ pulgada de diámetro mínimo.

b. Instalación para drenaje sanitario

Todos los edificios destinados para vivienda y las casas individuales es estarán provistos de instalaciones de drenaje sanitario construida en tubería PVC de 50 de 2" de diámetro mínimo en las salida de cada desagüe y de 4" en toda la red colectora interna.

c. **Fosas Sépticas**

Cuando no se tenga acceso a una red de drenaje público, será obligatorio descargar las aguas en una fosa séptica de la capacidad necesaria, con su respectivo pozo de absorción, de acuerdo a la reglamentación que al efecto deberá tener la Municipalidad como prestadora del servicio.

d. **Cisternas**

Su autorización y construcción se sujetará a la reglamentación que al respecto tendrá Municipalidad de La Lima como prestador del servicio.

Artículo 53 Instalaciones electro mecánicas

a. **Instalaciones eléctricas**

Las instalaciones eléctricas se proyectarán y construirán apegadas a la normativa nacional de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE).

b. **Instalaciones mecánicas**

Las instalaciones de calderas, aire acondicionado, calentadores, aparatos similares y sus accesorios, se harán de manera que no causen molestias o riesgos a la integridad física y salud de los propios habitantes de la vivienda o edificio ni a los vecinos (colindantes o no), ni a los transeúntes.

Artículo 54 alturas mínimas

Para ambientes habitacionales se establece una altura mínima de 2.45 metros, los ambientes no habitables podrán tener una altura mínima de 2.20 metros.

Estas alturas son medidas a partir del nivel de piso terminado y hasta el nivel de la solera superior en la pared más baja.

Artículo 55 vivienda mínima

Se considera una vivienda mínima a la unidad que tenga como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de baño, cocina y lavadero.

Artículo 56 superficies mínimas por ambiente

Se establecen las siguientes dimensiones y áreas útiles mínimas por ambiente

- Sala - comedor: 9.0 m² con lado menor mínimo de 2.60 mts.
- Dormitorios: 10 m² cuando exista solo uno y 8.0 m² cuando exista más de uno, en cuyo caso el lado menor no será menor a 2.20 mts.
- Cocina: 5.0 m² con lado menor de 1.50 mts.
- Baños: 2.80 m² con lado mínimo de 1.20 mts.

Artículo 57 puertas de entrada

Las puertas que dan a la calle tendrán un ancho libre mínimo de 90.0 centímetros (0.90 mts.). Cuando desemboque una escalera, el ancho mínimo será del ancho de la escalera; cuando desemboque más de una escalera, el ancho será como mínimo el 50% de la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen en ella y nunca menor que el de la escalera más ancha.

Artículo 58 servicios sanitarios en viviendas

Cada vivienda de un edificio deberá contar con sus propios servicios sanitarios, que constarán por lo menos de: regadera, lavabo, inodoro, lavadero de ropa y fregadero.

Artículo 59

Los baños deberán contar con luz e iluminación directa por medio de vanos o ventanas a la vía pública, patios y pasillos abiertos o jardines. El área mínima del vano o ventana será de 0.24 M².

CAPITULO II PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL

Artículo 60 zona de exclusión

La construcción de este tipo de proyectos queda expresamente vedada o prohibida en una franja de 600 mts. de ancho (300 metros a cada lado), de la línea central del Boulevard del Este, que de San Pedro Sula conduce a El Progreso, en toda su longitud dentro de los límites territoriales del Municipio de La Lima.

Artículo 61 condiciones requeridas y factibilidad

Para los sectores con densidades poblacionales de alta a media, exclusivamente, podrán someterse a consideración de la Corporación Municipal proyectos residenciales de interés social que incluyan urbanizaciones para la construcción de vivienda, proyectos de rehabilitación y renovación urbana, o de interés social o proyectos de uno o más edificios de apartamentos para vivienda.

La corporación podrá autorizar tales proyectos, respetando siempre las especificaciones de uso de suelo propias de cada zona y el procedimiento estipulado para urbanizaciones en el capítulo VI de este reglamento.

Si y solo si el proyecto residencial es masivo (no individual), esté dirigido a personas de escasos recursos económicos o interés social afín, se permitirán cambios a los requisitos establecidos para el distrito en lo que respecta a uso del suelo, (ejemplo: construcción de casas en hilera, edificios de apartamentos multifamiliares, etc.).

Artículo 62 normativa técnica para edificios de apartamentos en proyectos residenciales de interés social

1. Altura para edificios de apartamentos

La altura de los edificios será de 9.75 metros como máximo, medidos a partir del nivel de acera. El número de plantas o niveles máximos permitido será de tres (3).

2. Dimensiones mínimas en proyectos de edificios de apartamentos

El número de apartamentos a permitirse se determinará en base al área del solar. Cada apartamento tendrá un área útil interna no menor a cuarenta y dos metros cuadrados (42.0 m^2) y un lado mínimo de cinco punto cincuenta metros (5.50 mts.)

3. Factor de ocupación

El área de construcción no excederá del ochenta y cinco por ciento (85%) del área del solar; en el caso de ser de dos plantas el área construida de la segunda no excederá nunca la de la primera.

4. Patios

- Patio delantero para edificios de apartamentos: se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de seis metros (6 Mts.)
- Patios laterales para edificios de apartamentos: se requerirán dos patios laterales cada uno con un ancho no menor de uno cincuenta metros (1.5 m.). Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero
- Patio posterior para edificios de apartamentos: se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres metros cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

5. Separación entre edificios de apartamentos en el mismo lote: se requerirá la siguiente separación entre edificios de apartamentos o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales una distancia no menor de dieciocho metros (18 mts.)
- Entre fachadas laterales una distancia no menor de seis metros. Entre una fachada principal y una fachada lateral o posterior, una distancia no menor de doce metros (12 mts.)
- Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho metros (18 mts.).
- Entre los edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, áreas de servicio, de carga y descarga y otras similares una distancia no menor de un metro cincuenta centímetros.

6. Facilidades comerciales en proyectos de edificios de apartamentos: se podrán permitir facilidades comerciales en la primera planta de un edificio contiguo a las facilidades

vecinales en desarrollos residenciales para doscientos (200) o más unidades de vivienda.

CAPITULO III EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIO Y AFINES

Artículo 63 edificios para comercio y oficinas

Los edificios destinados a oficinas, comercios y / ó mixtos deberán cumplir como mínimo, con lo prescrito en este capítulo.

Artículo 64 servicios sanitarios

Los edificios para comercio y oficinas deberán tener por lo menos dos locales para servicios sanitarios por piso, uno destinado al servicio de hombres y el otro al de mujeres, ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos.

Adicionalmente al mínimo de 2 sanitarios por piso, se dotará también al edificio de un modulo sanitario para hombres (un lavamanos, un inodoro y un urinario), por cada 400 m² o fracción, de superficie construida. Asimismo de un módulo sanitario para mujeres (lavamanos e inodoro).por cada 300 m² o fracción de superficie construida.

Artículo 65 retiros

Los edificios para comercios de más de 600 m² y los edificios para oficinas deberán tener un retiro frontal mínimo de 6.0 metros a partir del límite de propiedad, espacio destinado a estacionamiento a lo largo del frente de la edificación. El resto de retiros (laterales y posteriores) serán el doble de los especificados para viviendas de densidad alta.

Artículo 66 elevadores o ascensores

Toda edificación de más de tres niveles, deberá tener servicio de ascensor, o escalera eléctricas, adicionalmente a las escaleras, cuya disposición será obligatoria conforme a lo prescrito en el artículo subsiguiente

Artículo 67 escaleras

Los edificios para comercios y oficinas tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles aún cuando tengan elevadores la anchura mínima libre de las escaleras será de un metro veinte centímetros (1.20 M.) y la máxima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 M) las huellas tendrán un mínimo de veintiocho centímetros (0.28 M) y los peraltes un máximo de dieciocho centímetros (0.18). Las escaleras deberán tener pasamanos o barandales en caso de que se requieran, con una altura de noventa centímetros (0.90 M).

Cada escalera no podrá dar servicio a más de mil cuatrocientos metros cuadrados (1,400 M²) de construcción por planta y sus anchuras variaran en función de ella en la forma siguiente:

AREA DE CONSTRUCCION ANCHO DE LA

| (M ²) | | ESCALERA (mts.) |
|-------------------|-------------|-----------------|
| DE | HASTA | |
| 1 | 700 | 1.20 |
| 701 | 1050 | 1.80 |
| 1050 | En adelante | 2.40 |

Artículo 68 prevenciones contra incendio

El proyecto deberá incluir las máximas seguridades contra incendio de acuerdo con lo reglamentado por el CUERPO DE BOMBEROS DE HONDURAS.

Artículo 69 construcciones provisionales

Solo se permitirán las construcciones provisionales necesarias para el desarrollo de las obras de construcción, estas deberán reunir los requisitos mínimos de seguridad e higiene (incluyendo como mínimo un a inodoro o letrina móvil). Toda construcción provisional deberá ser retirada al finalizar la obra.

Artículo 70 pasillos y corredores

Las oficinas y locales de un edificio deberán tener salida a pasillos y corredores que conduzcan directamente a la escalera o a las salidas a la calle. La anchura de los pasillos y corredores nunca será menor de un metro y veinte centímetros (1.20M.) libres.

Artículo 71 ventilación e iluminación

La ventilación e iluminación de los edificios para comercio y oficina podrán ser naturales o artificiales. Cuando sean naturales se observaran las reglas específicas sobre habitaciones y cuando sean artificiales deberán ser adecuadas a sus necesidades y operar satisfactoriamente.

Artículo 72 instalaciones y servicios eléctricos

Las instalaciones eléctricas se diseñaran y construirán apegadas a la normativa nacional de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE). El plano de Instalaciones Eléctricas presentado al momento de tramitar el permiso de construcción deberá estar firmado, timbrado y sellado por un ingeniero eléctrico o electricista inscrito y solvente con el colegio profesional respectivo (CIMEQH).

CAPITULO III EDIFICIOS DESTINADOS A LA EDUCACION

Artículo 73 superficies mínimas

Las siguientes son las dimensiones mínimas aceptables para los ambientes en los edificios destinados a educación.

- a. Espacio requerido: 1.20 m² por alumno.
- b. Número de alumnos por aula: 40
- c. Espacio en auditorios: 0.70 m² por alumno.
- d. Espacio mínimo en núcleos pre - primarios: 5.30 m² por alumno
- e. Espacio mínimo en escuelas primarias: 2.50 m² por alumno

- f. Espacio mínimo en escuelas secundarias: 8.0 m² por alumno
- g. Altura mínima de las aulas y salas comunes: 3.0 mts.

Artículo 74 altura del edificio

En ningún caso un edificio destinado a educación tendrá más de 3 plantas (9.0 metros) para evitar el usos de ascensores, incompatibles con el tipo de flujo de una escuela.

Artículo 75 puertas

Las puertas de las aulas deberán tener un ancho mínimo de 1.0 metro libre; los salones de reunión tendrán el doble (1.80 metros) libres.

Artículo 76 escaleras

Las escaleras de los edificios escolares satisfarán los requisitos que fija el artículo 70 de este reglamento. Su ancho mínimo será de 1.20 metros libres cuando den servicio a 360 alumnos o menos; este ancho deberá incrementarse a razón de 0.60 metros por cada 180 alumnos o fracción adicionales, pero nunca serán más anchas que 2.40 metros. Cuando se deba dar servicio a mayor número de personas deberá aumentarse la cantidad de escaleras según la proporción antes descrita.

El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad y número de aulas a que darán servicio las escaleras.

Artículo 77 servicios sanitarios

Todos los centros educativos proveerán servicios sanitarios debiendo estar separados los de mujeres de los de varones; su número se establece de la siguiente manera:

- a. Escuela Primaria
 - Un inodoro por cada 35 alumnos
 - Un urinario por cada 60 alumnos varones.
 - Un lavabo por cada 30 alumnos.
- b. Escuela Secundaria
 - Un inodoro por cada 45 alumnos
 - Un urinario por cada 90 alumnos varones.
 - Un lavabo por cada 40 alumnos.

Artículo 78

Independientemente de lo dispuesto en los artículos anteriores de este capítulo, las edificaciones destinadas a educación deberán satisfacer las normas para construcciones escolares de la Secretaría de Educación Pública de Honduras.

CAPITULO IV EDIFICIOS DESTINADOS PARA HOSPITALES

Artículo 79 dimensiones de cuartos

Las dimensiones mínimas en planta de los cuartos serán de 2.85 mts. Libres por lado y la altura se ajustará a lo establecido en el Art. 83 de este Reglamento. En cualquier caso las dimensiones de los cuartos serán tales que permitan el acceso y manejo de camillas.

Artículo 80 puertas

Las puertas en los hospitales tendrán un ancho mínimo de 1.20 mts. Para todos los cuartos y dependencias, excepto para los quirófanos y salas de emergencia que deberán ser necesariamente de 2.40 mts., construidas abatibles en ambos sentidos y de dos hojas.

Artículo 81 pasillos

Todos los pasillos tendrán un ancho de 1.80 mts., pudiendo ser de 1.20 mts. Solo en aquellas zonas donde no circulen camillas.

CAPITULO V EDIFICIOS DESTINADOS PARA CENTROS DE REUNION Y SALAS DE ESPECTACULOS

Artículo 82 altura libre

La altura libre mínima para este tipo de locales será de 3.0 mts.

Artículo 83 capacidad

El cupo de los centros de reunión se calculará en base a 1.0 m² por persona; si se habilitará área para bailes, esta deberá tener una superficie mínima de 0.25 M² por persona de acuerdo con el cupo total.

Artículo 84 servicios sanitarios

Deberá proveerse dos módulos sanitarios por cada 60 personas o fracción de capacidad del local; el módulo para varones constará de inodoro, lavamanos y urinario y el de las mujeres de lavamanos e inodoro.

Artículo 85 puertas

Las puertas de entrada deberán tener un ancho libre mínimo de 1.20 mts., las puertas de 2 hojas tendrán 1.80 mts. de ancho libre como mínimo. Cada local de reunión deberá contar con un mínimo de dos puertas.

CAPITULO VI ESTACIONAMIENTOS

Artículo 86 generalidades

Toda casa, edificio, centro de reunión, unidad habitacional nueva que se construya en el área urbana del municipio de La Lima deberá contar, en los términos de este reglamento, con espacio suficiente para el estacionamiento de al menos un vehículo, salvo casos en que el área o geometría del terreno lo imposibilite totalmente.

Artículo 87 entradas y salidas

Los estacionamientos públicos deberán tener carriles separados, debidamente señalados para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de carril de 2.50 metros cada uno

Artículo 88 cajones

Para los efectos de este reglamento se define como “cajón” el espacio destinado a alojar un vehículo; la dimensión mínima de este espacio será de 2.25 x 5.0 mts. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los cajones se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Los estacionamientos deberán contar con topes de 15 cms. de altura en todos los cajones colindantes con muros, colocados a 1.20 metros de la cara de estos.

CAPITULO VII INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

Artículo 89 abastecimiento de agua potable

Las edificaciones deberán estar provistas de instalaciones de agua potable completas (incluido almacenamiento) para abastecer muebles sanitarios y satisfacer la demanda mínima necesaria.

Artículo 90 tuberías de agua potable

Las tuberías de la red de agua potable deberán ser de cloruro de polivinilo (PVC) para agua caliente y de CPVC para agua caliente, en los diámetros que el diseño respectivo señale.

Artículo 91 almacenamiento

- **Cisternas:** las cisternas deberán dimensionarse para una reserva de agua de 7 días como máximo, el volumen estará dado por este factor y el Nº de habitantes o usuarios del inmueble.
- **Pilas:** cada vivienda o inmueble deberá construir por lo menos una pila con capacidad recomendada mínima de 1 metro cubico.

Artículo 92 red de drenaje

Cada obra deberá contar con una red de drenaje de aguas negras completamente separada de la de aguas lluvias, con tuberías y cajas de registro en la cantidad suficiente para facilitar las tareas de mantenimiento

- a. **Tuberías:** serán de PVC en un diámetro no menor a 10.0 cms. (4") e instaladas con una pendiente mínima de 2%.
- b. **Cajas de Registro:** Deberán disponerse como mínimo una interna y una general exterior ubicada en el área de acera, las dimensiones de servicio son 30 x30 cms. libres para las interiores y 50 x50 cms. libres para la general exterior.

Artículo 93 desagües y fosas sépticas

Las edificaciones y predios en uso deberán estar provistas de instalaciones que garanticen el eficiente drenaje de las aguas servidas (aguas negras) y aguas lluvias con las siguientes especificaciones.

1. Los techos, balcones, voladizos, terrazas y en general cualquier saliente deberán drenar de tal manera que se evite la caída y escurrimiento de agua sobre los predios colindantes.
2. Las aguas negras deberán ser conducidas por medio de tuberías a la red interna y a la red colectora publica.

3. En caso de que el nivel de salida de aguas negras o aguas lluvias de una construcción o predio esté más bajo que el nivel de tuberías de la vía pública deberá proveerse una fosa séptica y su pozo de absorción respectivo para la disposición final de las aguas negras, y la servidumbre respectiva de los colindantes a través de los cuales se drenaran las aguas lluvias.
4. La anterior disposición en lo relativo a las aguas negras, aplica también para el caso de que no exista tubería de Alcantarillado Sanitario en la (s) vías públicas con las que el terreno tenga colindancia.

Artículo 94

En los predios que tengan colindancia con calles donde existan tuberías de agua potable y alcantarillado sanitario públicas, el propietario o poseedor debe solicitar las conexiones a la Empresa Municipal aguas de La Lima o a la Junta de Agua respectiva para el agua potable y a la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) Municipal para el alcantarillado Sanitario.

CAPITULO VIII INSTALACIONES ELECTRICAS

Artículo 95

Todas las viviendas deberán contar con las siguientes instalaciones básicas:

- a. Un centro de Carga de 2 espacios.
- b. Dos circuitos eléctricos con cableados independientes: uno para luces y uno para tomacorrientes.
- c. Una base para contador en ubicado en el lado exterior del límite de propiedad frontal.

TITULO QUINTO DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO I INFRACCIONES

Artículo 96 infracciones al reglamento

Cuando se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este reglamento, la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) Municipal I notificará a los infractores las irregularidades o violaciones en que hubiera incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 7 días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas.

Artículo 97 responsabilidades

Para efectos del presente reglamento, los propietarios y los Directores de las Obras serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas en el Plan de Arbitrios Municipal.

Artículo 98 suspensión o clausura de las obras en ejecución

Independientemente de la aplicación de las sanciones monetarias, la Unidad Ejecutora Municipal, con el apoyo del Departamento Municipal de Justicia podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

1. Cuando la obra se ejecute sin el permiso de construcción correspondiente.
2. Cuando, previo dictamen de la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) Municipal se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción o de las edificaciones aledañas.
3. Cuando la ejecución de una obra o una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas o pueda causar daños a terceros.
4. Cuando no se de cumplimiento a la orden prevista por el artículo 100 de este reglamento, correspondiente al plazo que se haya fijado para tal efecto.
5. Cuando la construcción se ejecute sin apego al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas en este reglamento.
6. Cuando el permiso de construcción sea revocado o haya vencido su vigencia.

Artículo 99 suspensión o clausura de las obras terminadas

Independientemente de la aplicación de las sanciones monetarias, el Departamento Municipal de Justicia podrá clausurar las obras terminadas en los siguientes casos:

1. Cuando la obra se haya ejecutado sin el permiso de construcción.
2. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a lo previsto por este reglamento.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos correspondientes.

CAPITULO II MEDIOS Y SANCIONES PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO

Artículo 100 inspección

Mediante orden escrita, motivada y fundamentada, la Municipalidad a través de la Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) Municipal podrá inspeccionar en cualquier momento, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las obras y edificaciones en proceso de construcción o terminadas a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

Artículo 101

El Departamento Municipal de Justicia, en los términos prescritos en el Plan de Arbitrios Municipal de La Lima vigente, sancionará con multas a los propietarios, a los directores responsables de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas.

Artículo 102

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la aplicación de las mismas.

CAPITULO III REVOCACION DE PERMISOS

Artículo 103 revocación de permisos de construcción

La Unidad Ejecutora de Proyectos (Obras Públicas) Municipal podrá revocar toda autorización de permiso de construcción cuando:

1. Se haya emitido el permiso con base en información falsa o errónea, o documentos emitidos con dolo.
2. Se haya dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este reglamento o de cualquier otra del Plan de Arbitrios Municipal.
3. Se haya emitido por autoridad no competente.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate.

CAPITULO IV REFORMAS AL REGLAMENTO Y PREVALENCIA

Artículo 104

El presente Reglamento pasa a formar parte integral del Plan de Arbitrios Municipal al cual deberá anexarse.

Artículo 105

Este Reglamento deberá ser objeto de una revisión anual por parte del Comité de Seguimiento de Permisos de Construcción, quien elaborará el dictamen correspondiente y lo remitirá a la corporación municipal para su ratificación o reforma; las reformas sugeridas deberán estar plasmadas en el dictamen emitido.

Artículo 106

La Corporación Municipal de La Lima será la única entidad competente para reformar este reglamento siguiendo los procedimientos establecidos en la Ley.

Artículo 107

Quedan sin valor y efecto todas las disposiciones comprendidas en otros reglamentos cuyo contenido se oponga a lo dispuesto en el presente reglamento.

ANEXOS

Mapa general urbano municipal

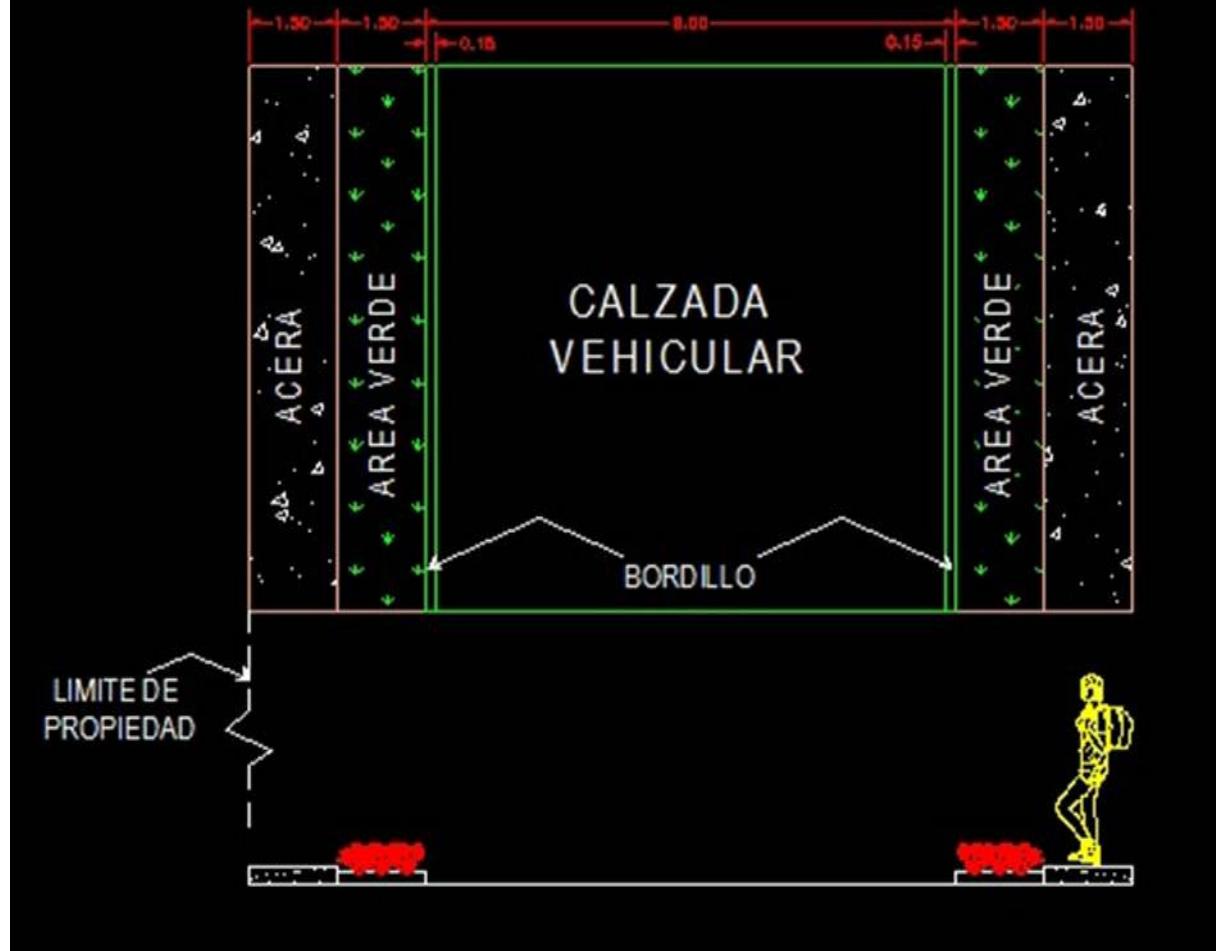
Sección de calles

ANEXO 1 MAPA GENERAL URBANO MUNICIPAL

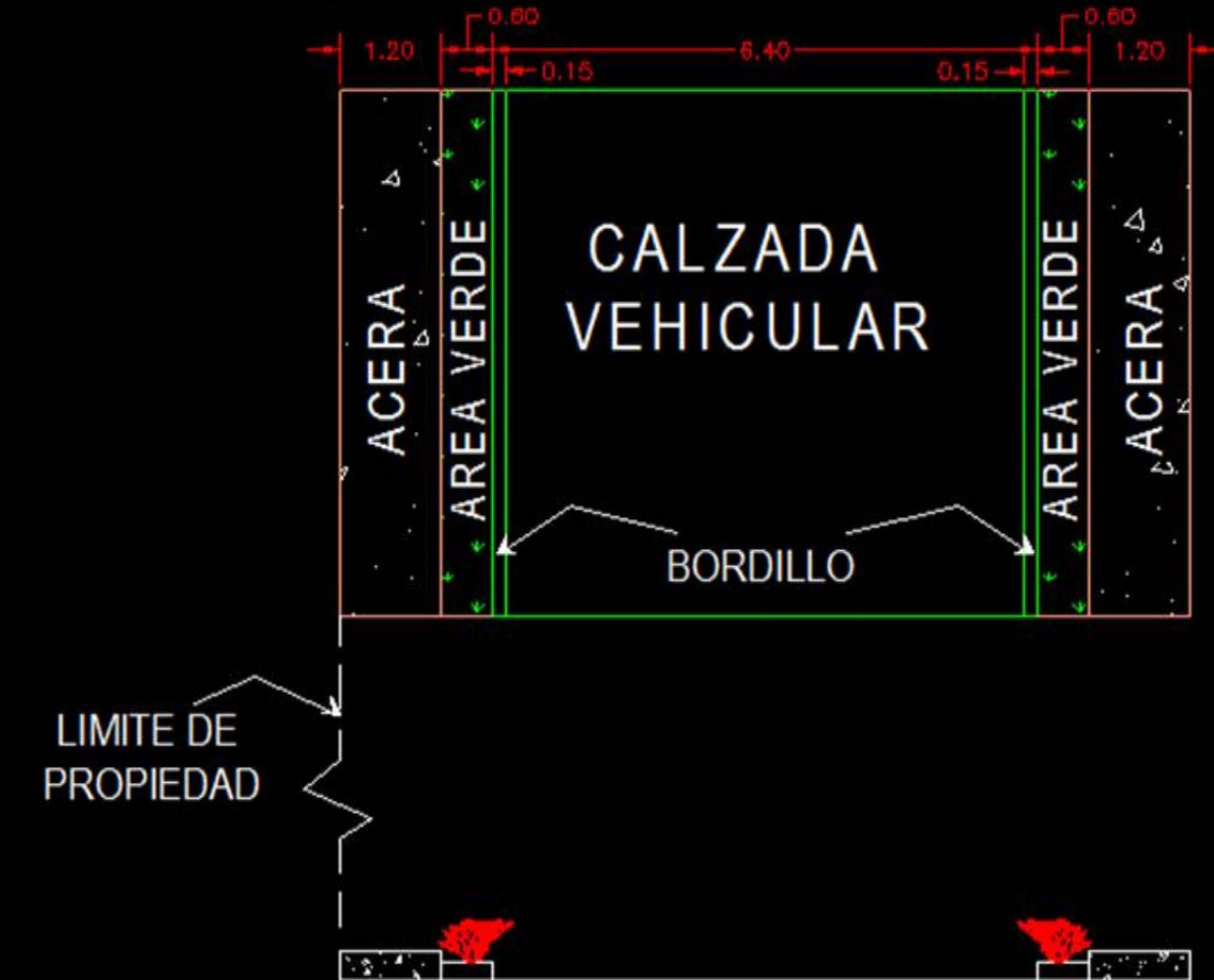


ANEXO 2 SECCIÓN DE CALLES

ACCESO PRINCIPAL



CALLE DE ACCESO LOCAL



CALLE DISTRIBUIDORA O SECUNDARIA

