

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE  
LA ANTIGUA GUATEMALA**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA ANTIGUA GUATEMALA**

**CONSIDERANDO:**

Que la ciudad de Antigua Guatemala es un conjunto monumental que constituye un patrimonio nacional y mundial, siendo de utilidad pública y de interés nacional la preservación de las características que la distinguen.

**CONSIDERANDO:**

Que la dinámica de desarrollo de la ciudad de Antigua Guatemala y su área de influencia urbana manifiesta una tendencia de crecimiento que de no desarrollarse ordenadamente amenazan con alterar las características que la distinguen como patrimonio.

**CONSIDERANDO:**

Que los instrumentos regulatorios del desarrollo de la ciudad vigentes hasta la fecha no permiten ordenar adecuadamente este proceso en función de la conservación de las características de la ciudad.

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde a la Corporación Municipal del Municipio de Antigua Guatemala la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala, y que son obligaciones del municipio cumplir y velar porque se cumplan los fines y deberes del Estado, incluyendo la formulación y ejecución de planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral que permitan preservar el patrimonio cultural y natural, prevenir la contaminación del medio ambiente, mantener el equilibrio ecológico, reducir los efectos de los desastres sobre la persona, la familia, los bienes.

**CONSIDERANDO:**

Que con el fin de dar cumplimiento de sus obligaciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo integral del municipio se hace necesario fortalecer las capacidades institucionales en las áreas de planificación y gestión del desarrollo, de manera que sea posible formular las políticas y orientar las acciones municipales de forma racional y efectiva.

**POR TANTO:**

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 61, 253, 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 6, 9, 33, 35, 52, 53, 68, 72, 73, 142, 143, 144 y 147 del Código Municipal, Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República, y en concordancia con lo establecido en la Ley Protectora de la Ciudad de la Antigua Guatemala, Decreto número 60-69 del Congreso de la República; en la Ley de Preliminar de Urbanismo, Decreto Número 583 de la Presidencia de la República, y en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, y su respectivo Reglamento,

**ACUERDA:**

Emitir el siguiente:

**REGLAMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE  
LA ANTIGUA GUATEMALA  
(y sus Reformas)**

# TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO I OBJETO Y ALCANCES

**Artículo 1º. Objeto.** El Plan de Ordenamiento Territorial de la Antigua Guatemala tiene por objeto establecer el conjunto de normas urbanísticas y los procedimientos para ordenar el crecimiento de la Ciudad de La Antigua Guatemala, de acuerdo con una visión compartida de desarrollo consecuente con su valor patrimonial universal.

**Artículo 2º. Objetivos específicos.** El presente reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala, en adelante denominado el Reglamento, tiene como objetivos específicos los siguientes:

- a) Establecer el patrón de Ordenamiento Territorial, tanto del crecimiento y uso territorial, como de la densificación poblacional del municipio de La Antigua Guatemala, en condiciones que permitan su desarrollo económico y social, conservando su carácter y forma de vida como valor patrimonial.
- b) Establecer los procedimientos que tendrán que seguir los ciudadanos en general, los propietarios, planificadores y desarrolladores de proyectos urbanos diversos, para su aprobación por parte de la Municipalidad de Antigua Guatemala.

**Artículo 3º. (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Campo de Aplicación** Todo ciudadano, propietario, planificador o desarrollador de proyectos inmobiliarios en el municipio de La Antigua Guatemala, deberá obtener Licencia de Uso del Suelo, previamente a ejecutar trabajos u obra alguna, cumpliendo para ello con las disposiciones del Reglamento.

Para efectos de aplicación de esta disposición, se entenderá como proyectos inmobiliarios aquellos que conlleven el fraccionamiento o subdivisión de una propiedad individual en dos o más propiedades individuales o proyectos que requieran de conexiones domiciliarias de servicios públicos para su funcionamiento, tales como agua potable, drenajes, energía eléctrica y de comunicación o proyectos que cambien el uso del suelo y cualquier otra actividad análoga.

**Artículo 4º. Visión.** En la formulación del presente Reglamento se adopta como visión de desarrollo de la ciudad la conservación de las características urbanísticas, arquitectónicas, ambientales y funcionales actuales del conjunto urbano original de la ciudad, y la replicabilidad de tales características en sus áreas de expansión urbana, de manera que se preserve los usos y las costumbres de sus habitantes.

Las características antes mencionadas incluyen, entre otros aspectos, el trazo urbano, el dimensionamiento de los distintos sectores urbanos, y el equipamiento urbano de los mismos, de forma que permitan el libre desplazamiento de sus habitantes.

## CAPÍTULO II INTEGRACIÓN DEL REGLAMENTO

**Artículo 5º. Integración.** El Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial está integrado por:

### **El Plan Estructural**

- i. Clasificación del Territorio
- ii. Sectorización del Territorio
- iii. Sistema Vial

### **La Planificación Territorial**

- i. Planes de Ordenamiento Territorial en Sectores Urbanizables
- ii. Planes de Manejo en Sectores No Urbanizables
- iii. Planes en Áreas de Reserva

### **Gestión Institucional**

- i. Aspectos Institucionales
- ii. Procedimientos
- iii. Tasas de Derechos
- iv. Sanciones

### **Disposiciones Finales y Transitorias**

- i. Disposiciones Finales
- ii. Disposiciones Transitorias

**Artículo 6°. Alcances.** Los componentes indicados en el Artículo anterior tienen como alcances los siguientes:

- a) **El Plan Estructural.** Clasifica, identifica y delimita, las áreas urbanizables y las áreas no urbanizables, en función del aprovechamiento sostenible del territorio, la seguridad y la prevención de desastres, la protección de los recursos naturales y la conservación del patrimonio cultural. Establece los sectores del territorio al interior de las áreas urbanizables y no urbanizables identificadas con anterioridad. Y, caracteriza el sistema vial del municipio, necesario para permitir el funcionamiento de los distintos medios de transporte. Dicha caracterización incluye los anchos de derecho de vía proyectados de la red vial que deberán ser preservados y eventualmente adquiridos por la Municipalidad de Antigua Guatemala según las necesidades que se presenten.
- b) **La Planificación Territorial.** Planifica el territorio de acuerdo a la vocación del suelo y a la localización de cada uno de los sectores identificados y delimitados en el Plan Estructural, a través de los siguientes planes:
  - b.1) **Planes De Ordenamiento Territorial en Sectores Urbanizables.** Definen en detalle, las vías locales, las parcelas a fraccionar, los usos del suelo, el tipo de establecimiento abierto al público y la imagen urbana
  - b.2) **Planes de Manejo en Sectores No Urbanizables.** Establecen el uso y utilización de las áreas no aptas para ser urbanizadas, considerando sus características fisiográficas y morfológicas, sus recursos naturales, sus condiciones ambientales y sus potencialidades productivas.
  - b.3) **Planes Específicos en Áreas de Reserva.** Dependiendo del tipo de Área de Reserva de que se trate (Servicios, Recreativo o Vías de Comunicación), el Plan Específico define en detalle los lineamientos y criterios de diseño para cada una de las Áreas de Reserva.
- c) **(Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) La Gestión Institucional.** Define las instancias de gestión para el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y la aplicación del Reglamento, estableciendo los procedimientos que deberán seguirse para la aprobación de proyectos inmobiliarios.
- d) **Disposiciones Finales y Transitorias.** Establece aquellas disposiciones necesarias para implementar el Reglamento y para vincular al mismo, con futuros acuerdos municipales que regulen el Ordenamiento Territorial del Municipio de La Antigua y de su región circundante.

## **TITULO II PLAN ESTRUCTURAL**

### **CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**Artículo 7°. Clasificación.** Se clasifica el territorio en **Áreas Urbanizables**, en **Áreas No Urbanizables** y en **Áreas de Reserva**. (Ver Anexo I: “Clasificación del Territorio”)

Se entenderán por Áreas Urbanizables tanto las áreas que ya cuentan con una infraestructura urbana (calles, servicios básicos, equipamiento, etc), como aquellas que carecen de infraestructura pero, poseen vocación para ser desarrolladas como áreas urbanas.

Se entenderán por Áreas No Urbanizables las áreas que por sus características, valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos y condiciones naturales, son fundamentales para preservar su riqueza productiva, sus recursos naturales y ambientales, así como para evitar la ocurrencia de desastres.

Se entenderán por Áreas de Reserva aquellas que potencialmente puedan utilizarse para servicios municipales o estatales, para servicios comunitarios diversos y para vías de comunicación.

## **CAPÍTULO II SECTORIZACIÓN DEL TERRITORIO**

### **1. EN AREAS URBANIZABLES**

**Artículo 8º. Tipos de Sectores.** Se establecen los siguientes tipos de sectores para el área urbanizable:

- a) **Zona de Restricción Máxima**
- b) **Unidades Urbanas Integradas**
- c) **Áreas de Amortiguamiento Urbano**
- d) **Sub-Centros Urbanos**
- e) **Áreas Comerciales**
- f) **Áreas Industriales**

**Artículo 9º. Descripción de Sectores Urbanizables.** Los tipos de sectores enumerados en el artículo anterior se describen a continuación:

- a) **Zona de Restricción Máxima.** Constituye el centro de actividades administrativas, culturales y turísticas de la ciudad, además de los usos residenciales propios del mismo y que a su vez tiene como centro la Plaza de Armas o Plaza Central. El Reglamento de Uso del Suelo en la Zona de Restricción Máxima norma todo lo relativo a este sector.
- b) **Unidades Urbanas Integradas.** Comprende sectores integrados a la Zona de Restricción Máxima que constituyen barrios tradicionales, predominantemente residenciales.
- c) **Áreas de Amortiguamiento Urbano.** Comprende áreas predominantemente de cobertura boscosa y de baja ocupación constructiva, cuya función es diferenciar física y visualmente la Zona de Restricción Máxima y las Unidades Urbanas Integradas, de los Sub-centros Urbanos.
- d) **Sub-centros urbanos.** Comprenden áreas de expansión urbana que se desarrollarán con equipamientos y servicios independientes de la Zona de Restricción Máxima, de forma que se evite la dependencia funcional de ésta, particularmente la generación de viajes en vehículo particular por motivos de compra, trabajo, estudios, recreación y otros.
- e) **Áreas Comerciales.** Son desarrollos de áreas para instalaciones integradas de comercio, del tipo denominado Centro Comercial.
- f) **Áreas Industriales.** Identifica las áreas en las que se permitirá la localización de actividades industriales livianas y no contaminantes.

**Artículo 10º. Identificación de Sectores Urbanizables.** Se identifican, preliminarmente, los siguientes sectores urbanizables: (Ver Anexo II: “Sectores Urbanizables y Áreas de Reserva”)

- 1. Zona de Restricción Máxima
- 2. Unidades Urbanas Integradas
  - 2.1. San Felipe
  - 2.2. El Manchén

- 2.3. Calle Ancha/Colonia La Belleza
- 2.4. San Bartolo/San Luquitas
- 2.5. Belencito
- 2.6. La Candelaria
- 3. Áreas de Amortiguamiento Urbano
  - 3.1. Portal/Salinas/Azotea Antigua
  - 3.2. Retana/San Bartolo
  - 3.3. San Pedro/Sacos Agrícolas
  - 3.4. San Cristóbal/Santa Catarina/san Pedro
  - 3.5. El Calvario/Panorama/Belencito
  - 3.6. Chipilapa/Santa Ana
  - 3.7. Gravileas/Chacra
  - 3.8. Chacra/Santa Inés
  - 3.9. San Juan El Obispo/Santa Catarina
  - 3.10. Panorama/San Pedro
  - 3.11. Filadelfia/San Felipe
- 4. Sub-Centros Urbanos
  - 4.1. Salinas
  - 4.2. Retana Nor Este
  - 4.3. Retana Nor Oeste
  - 4.4. Retana Sur Oeste
  - 4.5. Conquistador
  - 4.6. Panorama
  - 4.7. San Bartolomé de Becerra
  - 4.8. San Pedro La Huertas Bajo
  - 4.9. San Pedro Las Huertas Alto
  - 4.10. San Pedro El Alto
  - 4.11. El Calvario
  - 4.12. San Gaspar Vivar
  - 4.13. San Juan El Obispo
  - 4.14. Santa Catarina Bobadilla
  - 4.15. San Cristobal el Bajo
  - 4.16. Santa Ana
  - 4.17. Santa Inés
  - 4-18. La Chacra
  - 4.19. San Juan Gazcón
  - 4.20. San Cristobal El Alto
  - 4.21. San Mateo
  - 4.22. La Guardianía el Hato
  - 4.23. El Hato
- 5. Áreas Comerciales
- 6. Áreas Industriales
  - 6.1. Área Industrial Nestlé
  - 6.2. Área Industrial San Pedro

**Artículo 11°. Lineamientos para el desarrollo de los Sectores Urbanizables.** Establecen los requerimientos tanto generales, como particulares para los sectores urbanizables identificados y delimitados en el Plan Estructural.

**a) Lineamientos Generales.**

**a.1) (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Área Comunal.** El área comunal se conforma por el área verde y el área destinada a equipamientos urbanos. Se destinará el 25 % del área total de los proyectos urbanísticos al área comunal. Si se adopta el régimen de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, se destinará el 10% del área total como área comunal en copropiedad y el 15% restante deberá cederse a la municipalidad para destinar área al espacio público. Exceptuándose de la observancia y aplicación del presente artículo, en los casos en los que un bien inmueble soporte, hasta cuatro desmembraciones destinadas

exclusivamente para el uso habitacional familiar, sujeto a la verificación de dicho uso, en cada caso concreto. .

a.2) **Estacionamiento para visitas.** Se requiere 1 plaza de estacionamiento para visitas por cada 4 unidades habitacionales.

b) **Lineamientos Particulares.** Definen los usos del suelo, la densidad habitacional y otros inherentes a cada sector urbanizable. (Ver Anexo III: “Lineamientos Urbanos para Sectores Urbanizables”)

## 2. EN AREAS NO URBANIZABLES

**Artículo 12º. Tipos de Sectores.** Se establecen los siguientes tipos de sectores para el área no urbanizable:

- a. **Cinturón Verde**
- b. **Franjas de Conservación de Ríos**

**Artículo 13º. Descripción de Sectores No Urbanizables.** Los tipos de sectores enumerados en el artículo anterior se describen a continuación:

- a) **Cinturón Verde.** Comprende los cerros y montañas con cobertura boscosa que se encuentran **alrededor** de la ciudad, en las que, con el fin de preservar el paisaje natural que la rodea, los recursos naturales, la biodiversidad, y minimizar el riesgo de desastres naturales por deslizamientos de tierras, queda prohibida la tala de árboles y la construcción de edificaciones, salvo elementos constructivos que sirvan de miradores. A saber:
  - a.1) **Áreas de Protección por Reforestación.** Áreas actualmente deforestadas que deben servir de recarga de acuíferos o nacimientos de agua potable y protección contra deslaves de tierra, y que por lo tanto están sujetas a reforestación a través de programas específicos para el efecto. Son tierras marginales para uso agrícola o pecuario intensivo. Tienen como objetivo preservar el ambiente natural, conservar la biodiversidad, así como las fuentes de agua.
  - a.2) **Áreas de Manejo Forestal.** Áreas actualmente con cobertura boscosa, con condiciones favorables para aprovechamiento forestal y con limitaciones para usos agropecuarios. Con aptitud preferente para realizar un manejo forestal sostenible, tanto del bosque nativo como de plantaciones con fines de aprovechamiento, sin que esto signifique el deterioro de otros recursos naturales.
  - a.3) **Áreas de Reforestación para Manejo Forestal.** Áreas deforestadas con vocación para nuevas plantaciones forestales para su aprovechamiento.
  - a.4) **Áreas para Agricultura Permanente o Sistemas Agroforestales.** Áreas con limitaciones de pendiente y profundidad, aptas para el establecimiento de sistemas de cultivos permanentes.
  - a.5) **Área para Agricultura con Mejoras.** Áreas que presentan limitaciones de uso moderadas con respecto a la pendiente, profundidad y/o drenaje. Para su cultivo se requieren prácticas de manejo y conservación de suelos así como prácticas agronómicas.
  - a.6) **Áreas para Sistema Silvopastoral. Áreas con limitaciones de pendiente y/o profundidad, drenaje interno que tienen limitaciones permanentes o transitorias de drenaje. Permiten el desarrollo de pastos naturales o cultivados y/o asociados con especies arbóreas.**
- b) **(Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Franjas de Conservación de Ríos.** Son áreas de reserva que sirven de amortiguamiento entre un sector urbanizable y otro. Para el efecto, en el caso de los ríos identificados en el artículo siguiente, se debe dejar una franja de 30 metros a cada lado, medidos a partir del eje de los mismos. En total se contará con una Franja de Conservación en los ríos de 60 metros. Para el caso de los zanjones pluviales de todo el municipio, se debe dejar una franja mínima de 10 y una máxima de 20 metros a cada lado. Sera el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial quien dará el dictamen correspondiente para su aprobación correspondiente.

**Artículo 14°. Identificación de Sectores No Urbanizables.** Se identifican, preliminarmente, los siguientes Sectores No Urbanizables: (Ver Anexo IV: “Sectores No Urbanizables”)

1. Cinturón Verde.
  - Áreas de Protección por Reforestación
  - Áreas de Manejo Forestal
  - Áreas de Reforestación para Manejo Forestal
  - Áreas para Agricultura Permanente o Sistemas Agroforestales
  - Agricultura con Mejoras
  - Sistema Silvopastoral
2. Franjas de Conservación de Ríos
  - Río Pensativo
  - Río Guacalate
  - Río De Santa María
  - Zanjones Pluviales

**Artículo 15°. Criterios de Manejo en Sectores No Urbanizables.** Se establecen recomendaciones de manejo para los sectores en Áreas No Urbanizables, de acuerdo a las características particulares de los mismos. (Ver Anexo V: “Criterios de Manejo para Sectores No Urbanizables”)

### 3. EN AREAS DE RESERVA

**Artículo 16°. Tipos de Sectores.** Se establecen los siguientes tipos de sectores para las Áreas de Reserva:

- a. **Áreas de Servicios**
- b. **Áreas Recreativas**
- c. **Vías de Comunicación**

**Artículo 17°. Descripción de Sectores en Áreas de Reserva.** Los tipos de sectores enumerados en el artículo anterior se describen a continuación:

- a) **Áreas de Servicios.** Comprende áreas para usos destinados a los servicios generales del municipio, tales como terminales de transporte; centrales de abastecimiento; tierras para instalaciones de captación, tratamiento o distribución de agua, plantas de tratamiento de aguas servidas, centros de transferencia o disposición final de desechos sólidos.
- b) **Áreas Recreativas.** Comprende áreas de dimensión regional para el esparcimiento, entretenimiento y recreación de la población en general.
- c) **Vías de Comunicación.** Comprende los derechos de vía y las áreas que deben ser preservadas para implementar el Sistema Vial.

**Artículo 18°. Identificación de Sectores en Áreas de Reserva.** Se identifican, preliminarmente, las siguientes en Áreas de Reserva:

1. Áreas de Servicios (Ver Anexo II: “Sectores Urbanizables y Áreas de Reserva”)
  - 1.1. La Pólvora (Actual Terminal de Transporte y Mercado)
  - 1.2. Tetuán (Futura Zona de Servicios: Central de Abastos, Terminal de Buses, Planta de Tratamiento para Aguas Servidas, y otras de interés general)
2. Areas Recreativas (Ver Anexo II: “Sectores Urbanizables y Áreas de Reserva”)
  - 2.1. Centro Polideportivo "EL Pensativo"
  - 2.2. Corredor San Jerónimo-Recolección
  - 2.3. Centro de Actividades Recreativas y Deportivas "La Recolección".
3. Vías de Comunicación (Ver Anexo VII: “Sistema Vial”)
  - 3.1. Vía Rápida
  - 3.2. Vías Arteriales Principales

- 3.3. Vías Arteriales Secundarias
- 3.4. Pasos a Desnivel

## **CAPÍTULO III SISTEMA VIAL**

**Artículo 19°. Clasificación de Vías.** Se establece la siguiente clasificación de vías:

- a) **Vía Rápida**
- b) **Vía Arterial Principal**
- c) **Vía Arterial Secundaria**
- d) **Circunvalar Externa**
- e) **Circunvalar Interna**
- f) **Vía Local Principal**
- g) **Vía Local Residencial**

**Artículo 20°. Caracterización de Vías.** Se establece la siguiente caracterización de vías.

**Vía Rápida.** Su función es crear un circuito periférico que evite el paso de vehículos cuyo destino no es la ciudad. Facilita el tránsito continuo de forma que se favorezca la movilidad de vehículos en distancias largas y medias en el menor tiempo posible. Están dedicadas principalmente al desplazamiento de vehículos públicos y privados a altas velocidades, por lo que en estas vías se deben evitar en la medida de lo posible las intersecciones de vehículos y peatones. Debido a esto se hace conveniente la construcción de pasos a desnivel.

A fin de no obstruir la movilidad de vehículos, queda prohibida el acceso directo de vehículos desde las vías rápidas a predios adyacentes a las mismas. Cuando el acceso sea indispensable, éste podrá realizarse únicamente por medio de carriles auxiliares, los cuales estarán debidamente conectados con la vía rápida por medio de los carriles de aceleración y desaceleración. (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").

De igual forma, en las vías rápidas se prohíbe el tránsito de transporte público urbano, el cual cuando sea indispensable, podrá circular exclusivamente sobre los carriles auxiliares, los cuales por lo tanto deberán ser paralelos a los carriles centrales de alta velocidad en toda la extensión de la ruta del transporte público. El transporte extraurbano podrá utilizar estas vías siempre y cuando el abordaje y desabordaje de pasajeros se haga en los carriles auxiliares.

Se aplican a esta clasificación, además de las presentes, las definiciones y características sobre "Vía Rápida" contenidas en el Artículo 7, Numeral 113, y Artículo 112 del Reglamento de Tránsito (Acuerdo Gubernativo 273-98).

**Vía Arterial Principal.** En ella se mueven los mayores volúmenes de tránsito. Comprende los principales accesos a la Ciudad y comparte las características generales de la Vía Rápida, excepto que en el caso de las vías arteriales, se permite la accesibilidad directa a los inmuebles adyacentes, las intersecciones y virajes a nivel por medio de glorieta, por lo que la velocidad de desplazamiento de vehículos es menor (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").

Se aplican a esta clasificación, además de las presentes, las definiciones y características sobre "Arteria Principal" contenidas en el Artículo 7, Numeral 8, y Artículo 112 del Reglamento de Tránsito (Acuerdo Gubernativo 273-98).

**Vía Arterial Secundaria.** Su función es llevar los flujos de tránsito de las vías locales a las arterias principales y viceversa. Se permite la accesibilidad directa a los inmuebles adyacentes, las intersecciones y virajes a nivel por medio de glorieta, por lo que la velocidad de desplazamiento de vehículos es menor (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").

Se aplican a esta clasificación, las definiciones y características sobre "Arterias Secundarias" contenidas el Artículo 7, Numeral 9, y Artículo 112 del Reglamento de Tránsito (Acuerdo Gubernativo 273-98).

**Circunvalar Externa.** Su función es delimitar y ayudar a la conservación de la denominada Zona de Máxima Restricción, desviando en la medida de lo posible a los vehículos cuyo destino no sea la Zona de Máxima Restricción. Tendrá prioridad sobre las vías locales, contando con circulación continua y restricción de estacionamiento.

**Circunvalar Interna.** Su función es delimitar y ayudar a la conservación de la parte más histórica de la ciudad. (Núcleo Histórico Central). Tendrá prioridad sobre las vías locales, contando con circulación continua y restricción de estacionamiento.

**Vía Local Principal.** Se constituye en el acceso a las áreas residenciales y sirve de conexión entre los diferentes sectores de las mismas. (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").



Se promoverá el uso de Alamedas en las Vías Locales Principales para los nuevos proyectos urbanísticos. Los desarrolladores de proyectos urbanos que decidan incluir alamedas en sus proyectos, podrán cuantificar como parte del área comunal los camellones de área verde destinados para tal fin.

**Vía Local Residencial.** Sirve de acceso a los inmuebles y forman la mayor parte de la red vial urbana. (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").

**Artículo 21°. Identificación de Vías.** Se identifican dos tipos de Vías: Las Vías Principales y las Vías Secundarias o Vías Locales (Ver Anexo VII: "Sistema Vial")

**Artículo 22°.** Si existen obstáculos por edificaciones en las vías proyectadas del Sistema Vial, los gabaritos de las mismas se podrán reducir, eliminando áreas de acuerdo al siguiente orden de prioridad:

- Primero: Camellones de área verde
- Segundo: Carriles centrales, siempre dejando como mínimo un carril por lado
- Tercero: Carriles auxiliares, siempre dejando como mínimo un carril por lado
- Cuarto: Carril exclusivo para bicicletas.

**Artículo 23°. Conectividad.** Proyectos Nuevos de urbanización que se localicen en inmuebles en donde el presente Reglamento ha establecido vías que sirven de conexión al sistema vial, no serán autorizados bajo la forma de propiedades individuales con áreas comunes en copropiedad (conocidos como condominios), en tanto no se definan y se incorpore dichas vías al Sistema Vial.

**Artículo 24°. Derechos de Vía en nuevos proyectos de urbanización.** En los nuevos proyectos de urbanización que se desarrollen en inmuebles afectados por vías del Sistema Vial, se deberá ceder a la Municipalidad la parte correspondiente al Derecho de Vía de acuerdo a los anchos de vías indicados en el presente Reglamento (Ver Anexo VI: "Gabaritos del Sistema Vial").

**Artículo 25°. Derechos de Vía en vías existentes.** Si el derecho de vía proyectado se localiza sobre una vía existente, el área a ceder a la municipalidad corresponderá al retiro sobre la propiedad para el ensanchamiento de las vías. La medida de este retiro estará calculada por la diferencia entre la mitad del ancho del derecho de vía proyectado y la mitad del ancho de derecho de vía existente.

**Artículo 26°. Compensación de áreas a ceder.** Si por alguna razón el retiro sobre la propiedad para el ensanchamiento de las vías es mayor al cálculo indicado en el Artículo anterior, el interesado podrá compensar la cantidad de área adicional, a través de restar la misma, al área de equipamiento comunal que le corresponda ceder a la Municipalidad según el Artículo 11° de este Reglamento.

## **TITULO III PLANIFICACION TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SECTORES URBANIZABLES**

**Artículo 27°. Planes de Ordenamiento Territorial.** Para cada uno de los sectores urbanizables se deberá elaborar un Plan de Ordenamiento Territorial que defina:

- i) La traza urbana o sistema vial local
- ii) El fraccionamiento o lotificación
- iii) Los equipamientos urbanos necesarios
- iv) Los usos del suelo específicos a nivel de predio
- v) Los criterios de Localización de Establecimientos Abiertos al Público
- vi) El código de diseño arquitectónico aplicable a las construcciones de cada sector

**Artículo 28°. Orientación de los Planes De Ordenamiento Territorial.** La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial será la encargada de orientar la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 29°. Presentación de Planes de Ordenamiento Territorial.** Corresponde a los propietarios de los inmuebles en donde se desarrollen proyectos urbanísticos, la responsabilidad de presentar los respectivos planes de Ordenamiento Territorial, avalados por profesionales de la materia.

**Artículo 30°. Integración de Proyectos Urbanísticos.** Cuando en un sector identificado exista más de un propietario, será la Oficina Municipal de Planificación la encargada de coordinar la integración de los proyectos urbanísticos dentro de un marco general de Plan de Ordenamiento Territorial.

## **CAPÍTULO II PLANES DE MANEJO DE SECTORES NO URBANIZABLES**

**Artículo 31°. Planes de Manejo.** Para cada uno de los Sectores No Urbanizables se deberá elaborar un Plan de Manejo que defina a detalle el uso de los mismos, de acuerdo a las características y potencialidades de sus recursos naturales y a la función que desempeñe dentro del desarrollo integral regional de los valles de Panchoy y Almolonga.

**Artículo 32°. Presentación Planes de Manejo.** Corresponde a los propietarios de los inmuebles localizados en Sectores No Urbanizables, en donde se pretenda desarrollar cualquier tipo de proyecto, la responsabilidad de presentar los respectivos Planes de Manejo, avalados por profesionales de la materia.

**Artículo 33°. Orientación de los Planes de Manejo.** Los criterios de manejo para los sectores en Áreas No Urbanizables contenidos en el presente Reglamento, son recomendaciones que deben ser estudiadas, analizadas, aceptadas o desechadas por especialistas de la materia, previo a elaborar los Planes de Manejo para Sectores en las Áreas No Urbanizables. La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial será la encargada de orientar la elaboración de los Planes de Manejo, en coordinación con instituciones especialistas en la materia

## **CAPÍTULO III PLANES ESPECÍFICOS EN AREAS DE RESERVA**

**Artículo 34°. Áreas de Reserva.** Cuando las características o vocación de un área o sector del municipio determinen su potencial utilización para ubicar servicios municipales, centros recreativos o vías de comunicación, la Municipalidad las declarará Áreas de Reserva, debiéndose tomar las medidas pertinentes para su conservación y disponibilidad, a efecto de posibilitar su uso futuro para los fines previstos.

**Artículo 35°. Declaración de Áreas de Reserva.** Se declaran preliminar y provisionalmente Áreas de Reserva las indicadas en el Artículo 18° de este Reglamento para Áreas de Servicios, Áreas Recreativas y Vías de Comunicación.

**Artículo 36°. Planes Específicos.** Para cada una de las Áreas de Reserva se deberá elaborar un Plan Específico que defina su uso y los lineamientos y criterios de diseño urbanístico.

## **TITULO IV GESTIÓN INSTITUCIONAL**

### **CAPÍTULO I ASPECTOS INSTITUCIONALES**

**Artículo 37°. Instancias de Gestión.** Se establecen como instancias de gestión para la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial las siguientes:

- a) **El Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial**
- b) **La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial**

**Artículo 38. Del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial.** Se crea el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial como ente de asesoría y consulta del Concejo Municipal sobre las políticas, planes, programas y proyectos relativos a la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial. Como tal, el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial deberá conocer, analizar y emitir opinión sobre las solicitudes de licencias de

urbanización, de funcionamiento para establecimientos abiertos al público y otras relacionadas con el desarrollo territorial del municipio.

**Artículo 39. Integración del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial.** Está integrado por las personas y los representantes de las entidades mencionadas a continuación:

- a) El Alcalde Municipal o su representante, quien fungirá como presidente
- b) Los Concejales integrantes de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda
- c) El Conservador de la Ciudad
- d) El Coordinador de la Oficina Municipal de Planificación
- e) El Coordinador de la Oficina de Control Urbano
- f) El Coordinador de la Oficina de Desarrollo de las Aldeas
- g) Tres vecinos representantes de las Asociaciones Civiles Organizadas

**Artículo 40°. De La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial.** Se crea La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial, cuya función será proporcionar el apoyo técnico al Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, para la evaluación de expedientes, control del desarrollo urbano y seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 41°. Integración de La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial.** Se integra por dos instancias municipales:

- a) La Oficina Municipal de Planificación
- b) La Oficina de Control Urbano

**Artículo 42°. De la Oficina Municipal de Planificación.** Su función será dar seguimiento en la elaboración de los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial en coordinación con otras unidades municipales e instituciones Gubernamentales.

**Artículo 43°. (Se reforma parcialmente en los incisos 3 y 4, por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) De la Unidad de Control Urbano.** Su función será:

1. Recibir y, en consulta con las unidades municipales encargadas de la provisión ó regulación de los servicios públicos municipales (agua, alcantarillados, limpieza y saneamiento, parques y áreas verdes, transporte y obras públicas), analizar, evaluar y emitir opinión sobre los expedientes de:
  - 1.1. Solicitud de licencias de urbanización
  - 1.2. Solicitud para funcionamiento de Establecimientos Abiertos al Público
2. Dar seguimiento en campo a las solicitudes autorizadas.
3. Orientar técnica y legalmente a los ciudadanos, propietarios, planificadores y desarrolladores, en todo lo referente a la planificación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
4. Realizar monitoreos de campo para identificar proyectos inmobiliarios sin licencia de uso del suelo.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 44°. Expediente de Solicitud.** Previo a fraccionar, vender, o realizar trabajos de urbanización, el propietario o su representante legal o los arrendatarios o usufructuarios, deberán obtener resolución favorable del Concejo Municipal para lo cual, además de cumplir con lo establecido en la Ley Protectora de la Ciudad de Antigua Guatemala, La Ley de Parcelamientos Urbanos y demás leyes y reglamentos que le sean aplicables, deberá presentar "Expediente de Solicitud" a La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial, conforme al instructivo y los procedimientos aprobados.

**Artículo 45°. (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Evaluación del Expediente de Solicitud.** Se designa a La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial para que, con base en la información contenida en el Expediente de Solicitud evalúe el caso y con su opinión, lo someta a consideración del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, para que este último emita opinión para la aprobación o desaprobarción de la solicitud de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

**Artículo 46°. (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Resolución.** El Concejo Municipal, con base a la opinión del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, resolverá sobre la solicitud de autorización de desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

**Artículo 47°. Seguimiento.** La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial dará seguimiento a las condiciones que sobre los inmuebles, haya dictaminado el Concejo Municipal. Aquellos casos que incumplieren dichas condiciones serán trasladados al Juzgado de Asuntos Municipales y se harán las denuncias a donde corresponda.

### **CAPÍTULO III TASAS DE DERECHOS**

**Artículo 48°. (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Tasa de derechos.** La tasa de derechos por el trámite, análisis, inspección, evaluación del caso, emisión de opinión y autorización de los proyectos inmobiliarios será de veinticuatro quetzales por cada metro cuadrado correspondiente al área total. En aquellos casos que hubiesen áreas cedidas a la Municipalidad (Las áreas de circulación, las áreas comunales y la franja de conservación de ríos, si fuera aplicable), las mismas serán restadas del área total para el cálculo correspondiente.

### **CAPÍTULO IV SANCIONES**

**Artículo 49°. (Reformado por el punto quinto del Acta Número 52-2008 del Concejo Municipal de La Antigua Guatemala, el cual queda así) Juez de asuntos municipales.** Las violaciones al contenido del presente reglamento serán sancionadas por el Juez de Asuntos Municipales, de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del Código Municipal y leyes conexas.

## **TITULO V DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 50°. Derogaciones.** Se derogan el Punto Sexto literal a) del Acta Número: 08-2008, de fecha treinta y uno de enero de dos mil ocho; y el Artículo 3° del Acuerdo del Concejo Municipal de fecha 19 de marzo del 2001 en el cual se creó la Unidad Técnica de Desarrollo y todas aquellas disposiciones anteriores que se opongan al presente Reglamento.

**Artículo 51°. Casos No Previstos.** Los casos no previstos en el presente reglamento, serán analizados por La Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial, discutidos por el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial y resueltos por el Concejo Municipal con base a la opinión emitida por el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, prevaleciendo el criterio de promover los usos que no riñan con la vocación residencial, cultural y turística de la ciudad de Antigua Guatemala.

**Artículo 52°. Modificaciones a la Sectorización y el Sistema Vial.** El Concejo Municipal podrá modificar o ampliar la sectorización y vías contenida en este reglamento, basado en las recomendaciones técnicas y opiniones emanadas del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial.

## **CAPÍTULO II DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 53°. Transitorio.** Todos los expedientes administrativos de solicitud para desarrollar proyectos urbanísticos, que a la presente fecha se tramitan en esta Municipalidad y que se encuentren pendientes de autorización o resolución final, deberán resolverse de conformidad con las regulaciones vigentes antes de la presente.

**Artículo 54°. Transitorio.** A los efectos del Artículo 18° de este Reglamento, se procederá de inmediato a elaborar los estudios necesarios para establecer los extremos que identifiquen con exactitud las Áreas de Reserva indicadas en dicho artículo.

**Artículo 55°. Transitorio.** Para los efectos de los incisos e. y f. del Artículo 9 del presente Reglamento, se declara de urgencia municipal la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial para las Áreas Comerciales e Industriales.

**Artículo 56°. Transitorio.** Se declara de urgencia municipal la promoción de la mancomunidad de los municipios localizados en el Valle de Panchoy

**Artículo 57°. Vigencia.** El presente acuerdo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

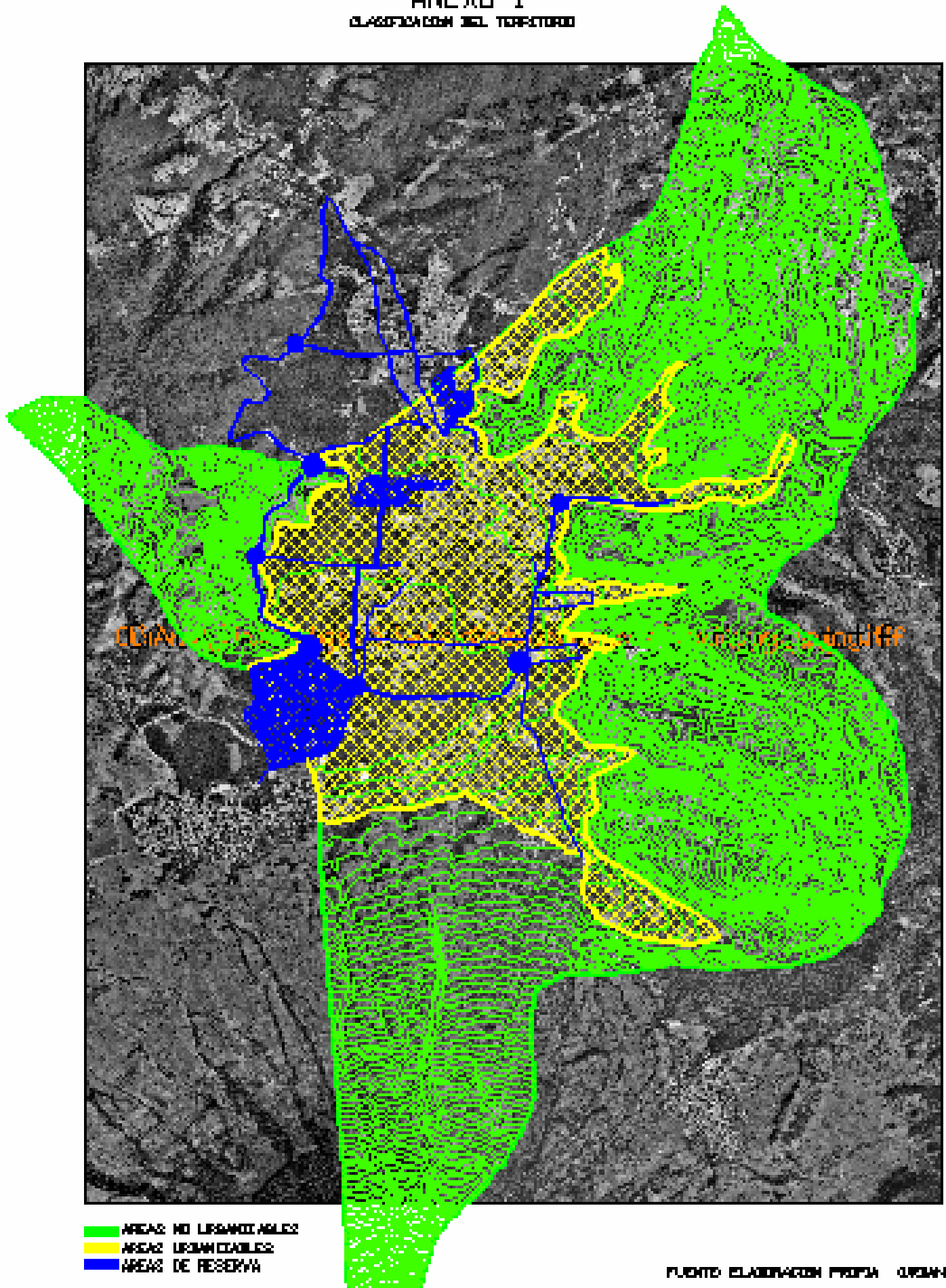
DADO EN EL SALÓN MAYOR DEL PALACIO DEL AYUNTAMIENTO, EL \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL  
AÑO DOS MIL OCHO.-

FIRMA SECRETARIO

Vo. Bo.

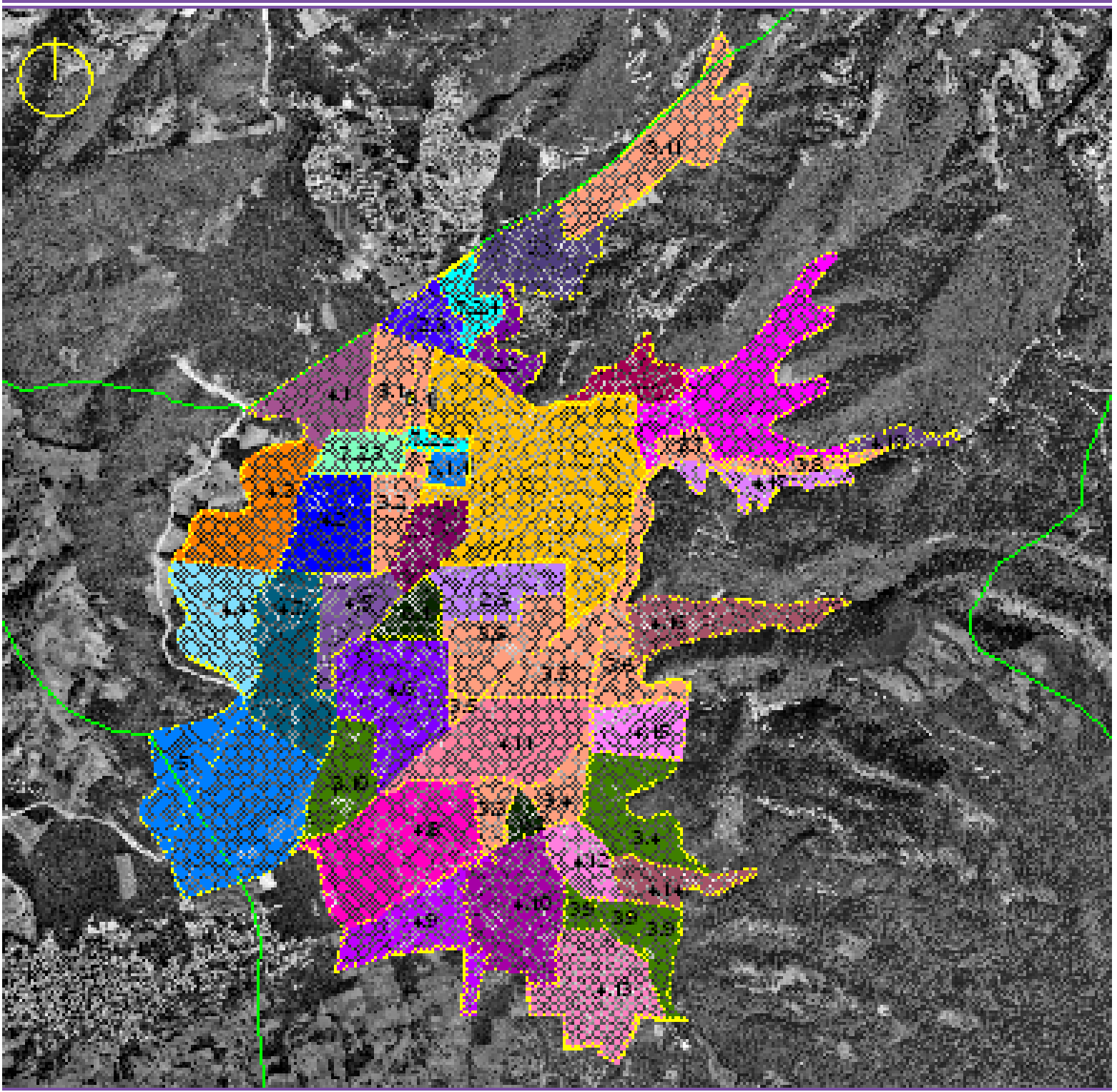
FIRMA ALCALDE.-

ANEXO I  
CLASIFICACION DEL TERRITORIO



- AREAS NO URBANIZABLES
- AREAS URBANIZABLES
- AREAS DE RESERVA

FUENTE: ELABORACION PROPIA 2004-06



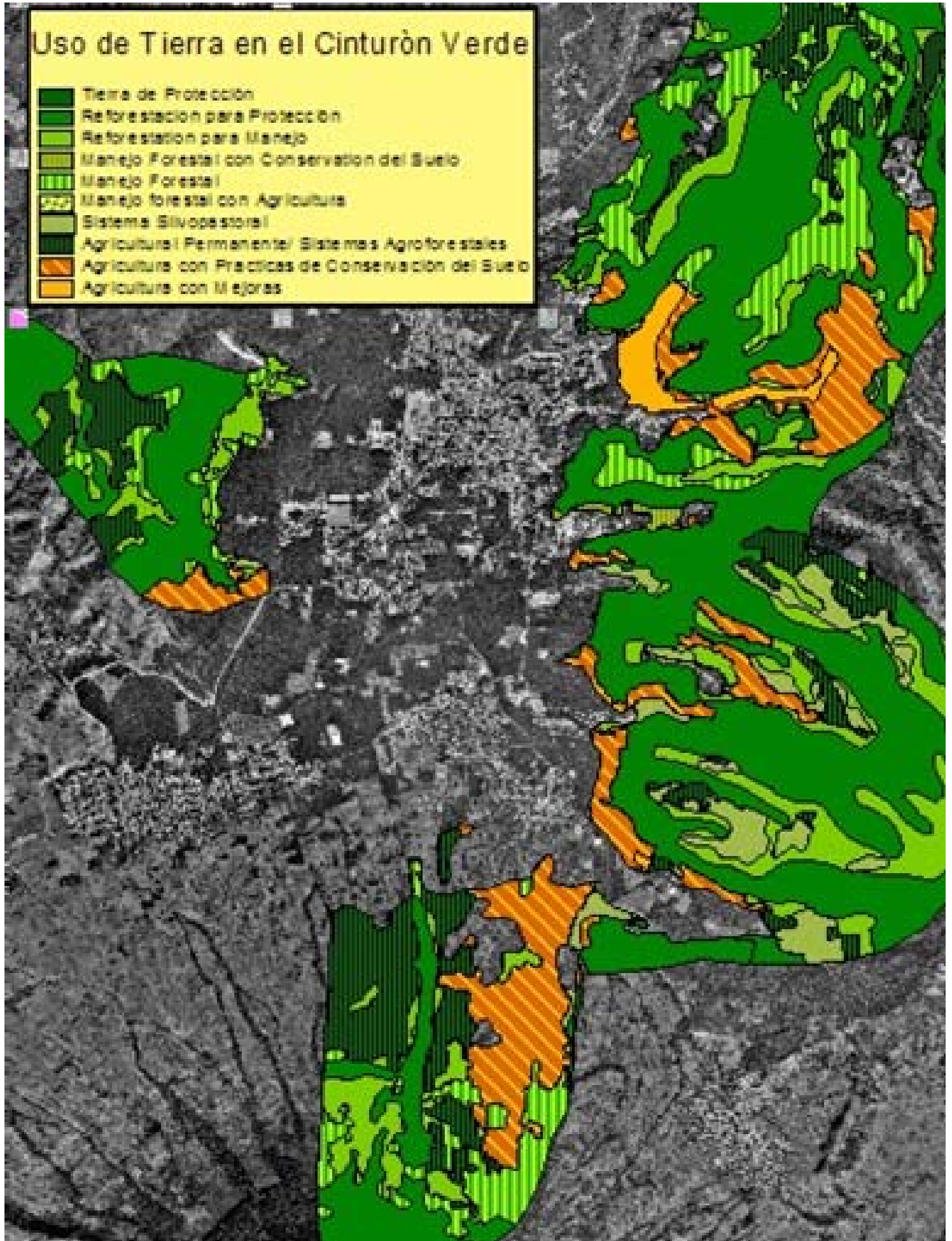
## ANEXO III

### Lineamientos para Sectores Urbanizables

Sector	No	Nombre	Usos del suelo permitidos	condiciones uso del suelo	Densidad habitacional	Número aprox de viviendas	Observaciones	
Zona de Restricción Máxima	1	Zona de Restricción Máxima	Ver Reglamento de Uso del Suelo en la Zona de Restricción Máxima	Ver Reglamento de Uso del Suelo en la Zona de Restricción Máxima	150 hab/Ha	30 viv/Ha		
	21	San Felipe	1. Residencial 2. Comercial al servicio residencial 3. Talleres artesanales	Abasto con transporte liviano no mayor de 3.5 toneladas	175 hab/Ha	35 viv/Ha	Revisar polígonos de protección y otros que defina el CNPAG	
Unidades Urbanas Integradas	22	El Manchen			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	23	Calle Ancha/Colonia La Belleza			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	24	San Bartolo/San Luquitas			150 hab/Ha	30 viv/Ha		
	25	Belencito			150 hab/Ha	30 viv/Ha		
	26	La Candelaria			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	31	Portal/Salinas/Azotea Antigua			75 hab/Ha	15 viv/Ha		
	32	Retana/San Bartolo			75 hab/Ha	15 viv/Ha		
	33	San Pedro/Sacos Agrícolas			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
	34	San Cristóbal/Santa Catarina/San Pedro			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
	35	El Calvario/Panorama/Belencito			75 hab/Ha	15 viv/Ha		
	Áreas de Amortiguamiento Urbano	36	Chiplapa/Santa Ana	1. Recreativos y Culturales 2. Estacionamientos Ecológicos 3. Residencial de baja densidad	Abasto con transporte liviano no mayor de 3.5 toneladas	50 hab/Ha	10 viv/Ha	Revisar polígonos de protección y otros que defina el CNPAG
37		Gravileas/Chacra			75 hab/Ha	15 viv/Ha		
38		Chacra/Santa Inés			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
39		San Juan El Obispo/Santa Catarina			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
310		Panorama/San Pedro			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
311		Filadelfia/San Felipe			50 hab/Ha	10 viv/Ha		
Sub-Centros Urbanos		41	Salinas		Multifamiliar	250 hab/Ha	50 viv/Ha	
		42	Retana Nor Este		Multifamiliar	175 hab/Ha	35 viv/Ha	
		43	Retana Nor Oeste		Multifamiliar	200 hab/Ha	40 viv/Ha	
		44	Retana Sur Oeste		Multifamiliar	200 hab/Ha	40 viv/Ha	
		45	Conquistador			175 hab/Ha	35 viv/Ha	
	46	Panorama			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	47	San Bartolomé De Becerra			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	48	San Pedro El Bajo			300 hab/Ha	60 viv/Ha		
	49	San Pedro			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	410	Residenciales San Pedro			150 hab/Ha	30 viv/Ha		
	411	El Calvario			200 hab/Ha	40 viv/Ha		
	412	San Gaspar Vivar			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	413	San Juan El Obispo			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	414	Santa Catarina Bobadilla			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	415	San Cristóbal el Bajo			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	416	Santa Ana			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	417	Santa Inés			150 hab/Ha	30 viv/Ha		
	418	La Chacra			75 hab/Ha	15 viv/Ha		
	419	San Juan Gazcón			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
	420	San Cristóbal El Alto			175 hab/Ha	35 viv/Ha		
421	San Mateo			175 hab/Ha	35 viv/Ha			
422	El Hato			175 hab/Ha	35 viv/Ha			
Áreas Comerciales			Comercial: Integración de actividades relacionadas con Centros Comerciales	Abasto Pesado > 3.5 toneladas sin pasar por Zona de Restricción Máxima			Requiere Estudio de Localización a Nivel Regional	
Áreas Industriales	61	Nestlé	Industrial: Integración de actividades relacionadas con Industrias Livianas y No Contaminantes	Abasto Pesado > 3.5 toneladas sin pasar por Zona de Restricción Máxima			Requiere Estudio de Localización a Nivel Regional	
	62	Cindal						



ANEXO IV  
Sectores No Urbanizables

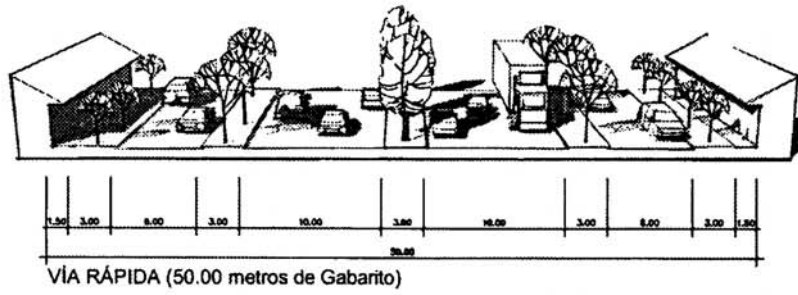


**ANEXO V**  
**Criterios de Manejo para Sectores No Urbanizables**

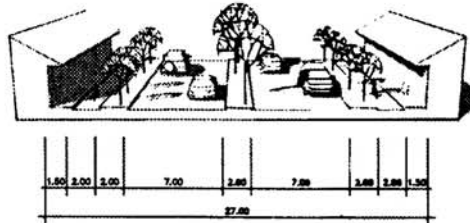
Sector	Clasificación	Pendiente del Suelo	Características	Criterios de Manejo e Identificación
Cinturón Verde	Áreas de Protección Ecológica	> 32 %	Áreas de bosque Protección de fuentes de agua Protección contra deslaves de tierra	Protección bosques existentes Coordinación con INAB
	Área de Protección por Reforestación	> 32 %	Área actualmente deforestadas que deben servir de recarga de acuíferos o nacimientos de agua potable y protección contra deslaves de tierra	Reforestación  Parques Naturales
	Área de Manejo Forestal	> 32 %	Área actualmente boscosa que soporta manejo forestal	Aprovechamiento forestal para producción de madera—ciprés, pino, roble, encino, etc.
	Área de Reforestación para Manejo Forestal	> 32 %	Área actualmente deforestadas aprovechable para aprovechamiento forestal	Establecimiento de una nueva plantación forestal para producción de madera
	Agricultura Permanente/ Sistemas Agroforestales	> 32 %		Huertas de Mandarina, Níspero, Durazno, Manzana, Macadamia, Aguacate, etc. Árboles para producción de madera, resina, leña, etc. Cultivo de Café de Sombra
	Manejo Forestal para Agricultura con Conservación de Suelos	> 32 %		- Café de Sombra  - Huertas de Árboles Frutales
	Agricultura con Prácticas Intensivas de Conservación	>16% < 32%		- Cultivos Tradicionales Diversificados (Maíz, Fríjol, Avocados, Izote, Níspero, Arveja) con barreras vivas para proteger contra erosión. - Café de Sombra - Huertas de Árboles Frutales
	Agricultura con Mejoras	>16% < 32%		- Hortalizas - Cultivos Tradicionales - Viveros de plantas Ornamentales - Almacigos de Café
	Sistema Silvopastorales	>16% <32%		- Pastos para Caballos o Vacas Lecheras (Tipo Carmona)
Franja Conservación de Ríos			Franja de 60 metros, 30 a cada lado de los ríos para protegerlos y conservarlos.  - Se constituyen en corredores urbanos y parques recreativos - Circulan peatones y bicicletas  - Reforestación	

# ANEXO VI

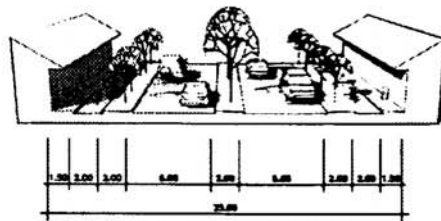
Gabaritos del Sistema Vial



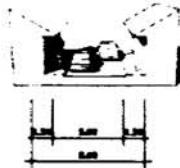
VIA RÁPIDA (50.00 metros de Gabarito)



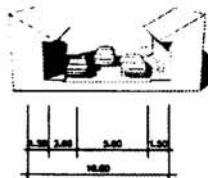
VIA ARTERIAL PRINCIPAL (27.00 metros de Gabarito)



VIA ARTERIAL SECUNDARIA (25.00 metros de Gabarito)

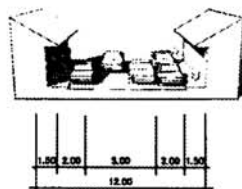


VIA LOCAL 1 (8.00 metros de Gabarito)



VIA LOCAL 2 (10.00 metros de Gabarito)

Con estacionamientos en 1 lado



VIA LOCAL 3 (12.00 metros de Gabarito)

Con estacionamientos en 2 lados

# ANEXO VII

## SISTEMA VIAL

