

MUNICIPALIDAD DE PUERTO CORTÉS

AGENCIA DEL CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD DE HOLANDA (KADASTER)

PROYECTO GESTION INTEGRAL DE TIERRAS (GIT)

**Normatividad de Uso del Suelo para el Municipio
de Puerto Cortés, Cortés**

Presentado por:
ANED Consultores

Puerto Cortés, Cortés, Honduras C. A.
Abril, 2012

Tabla de Contenido

Título 1 Disposiciones Generales	7
Capítulo 1. Objetivos y Finalidades del Ordenamiento Territorial	7
Artículo I. Ordenamiento Territorial del Municipio.	7
Artículo II. Principios Básicos.	7
Artículo III. Competencias Municipales para el Ordenamiento Territorial.....	7
Artículo IV. Ámbito de Aplicación y Aspectos Regulados.....	8
Artículo V. Documentos Complementarios	8
Artículo VI. Definiciones de Términos Utilizados	9
Capítulo 2. Organización y Seguimiento Institucional	11
Artículo VII. Gestión y Participación en el Ordenamiento Territorial	11
Sección 7.01 Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial	11
Sección 7.02 Funciones del Consejo	12
Sección 7.03 Integración del Consejo	12
Sección 7.04 Procedimiento para Integrarlo	12
Sección 7.05 Organización Interna del Consejo.....	13
Sección 7.06 Comisiones Auxiliares del Consejo	13
Sección 7.07 Órganos Municipales para Operacionalizar	13
Título 2. Zonificación Urbana	14
Capítulo 1. Descripción de la zonificación urbana.....	14
Artículo VIII. Superficie y Clasificación	14
Sección 8.01 Superficie y Perímetro Municipal	14
Sección 8.02 Superficie y Perímetro Urbano y Rural	14
Artículo IX. Definición de Zona Urbana	14
Artículo X. Uso del Suelo Urbano.....	15
(a) Área Residencial:	15
(b) Área Comercial:	15
(c) Comercial Central:.....	15
(d) Comercial Zonal:.....	15
(e) Comercio de Servicios	15
(f) Área Industrial:.....	16
(g) Área de Manejo Especial:.....	16
(h) Desarrollo Turístico:	16
(i) Turístico Comercial:.....	16
(j) Servicios Públicos:	16
(k) Zona educativa:	16
(l) Área Protegida:.....	16
(m) Usos Múltiples:.....	16
(n) Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadera:.....	16
(o) Desarrollo Portuario:.....	17
(p) Zona Institucional Gubernamental:	17
Capítulo 2. Zona Residencial	17
Artículo XI. Clasificación de la Zona Residencial.....	17
(a) Residencias Unifamiliares:	17
(b) Residencias multifamiliares:.....	19

Artículo XII.	Compatibilidades y parámetros de construcción en la Zona Residencial	.19
Artículo XIII.	Normas generales de construcción en la Zona Residencial	.....19
Capítulo 3.	Zonas Comerciales	.....21
Artículo XIV.	Clasificación de las Zonas Comerciales	.....21
Artículo XV.	Usos permitidos en las Zonas Comerciales	.....21
Artículo XVI.	Compatibilidad de uso en las Zonas Comerciales	.....24
Artículo XVII.	Parámetros de construcción en los Establecimientos Comerciales	.....24
Artículo XVIII.	Disponibilidad de estacionamientos en zona comercial	.....25
Artículo XIX.	Parámetros de diseño para mercados	.....25
Artículo XX.	Parámetros de diseño para supermercados	.....26
Artículo XXI.	Parámetros de diseño para gasolineras y comercios de productos y materiales peligrosos	.....28
Artículo XXII.	Tipología arquitectónica de la zona de comercio central	.....28
Capítulo 4.	Zona Industrial	.....28
Artículo XXIII.	Tipos y tamaños de industria	.....28
Artículo XXIV.	Usos permitidos en la Zona Industrial	.....28
Sección 24.01	Industria No Molesta	.....28
Sección 24.02	Industria Molesta	.....28
Artículo XXV.	Compatibilidades de usos con la Zona Industrial	.....29
Artículo XXVI.	Parámetros de construcción en la Zona Industrial	.....29
Artículo XXVII.	Normas generales de construcción para establecimientos industriales	30
Artículo XXVIII.	Servicios públicos en los establecimientos industriales	.....30
Artículo XXIX.	Disposiciones para Zonas Industriales colindantes a Zonas Residenciales	30
Artículo XXX.	Medidas de mitigación en industrias molestas	.....32
Capítulo 5.	Zonas Gubernamentales Públicas e Institucionales	.....33
Artículo XXXI.	Zonas educativas	.....33
Sección 31.01	Usos del Suelo en la Zonas Educativas	.....33
Sección 31.02	Compatibilidades de Usos de las Zonas Educativas	.....33
Sección 31.03	Parámetros de construcción para equipamiento educativo	.....33
Artículo XXXII.	Zona de servicios públicos	.....34
Sección 32.01	Usos del Suelo en la Zona de Servicios Públicos	.....34
Sección 32.02	Compatibilidades de usos de las zonas de servicio público	.....35
Sección 32.03	Parámetros de construcción en las Zonas de Servicios Públicos	.....35
Artículo XXXIII.	Zona Institucional Gubernamental	.....35
Sección 33.01	Usos del Suelo en la Zonas Institucional Gubernamental	.....35
Sección 33.02	Compatibilidades de Usos de las Zona Institucional Gubernamental	..35
Sección 33.03	Parámetros de construcción en las Zona Institucional Gubernamental	36
Capítulo 6.	Zonas Turísticas	.....36
Artículo XXXIV.	Zona Turístico Comercial:	.....36
Sección 34.01	Usos del Suelo en la Zona Turístico Comercial	.....36
Sección 34.02	Compatibilidades de Usos de las Zona Turístico Comercial	.....36
Sección 34.03	Parámetros de construcción en la Zona Turístico Comercial	.....36
Artículo XXXV.	Parámetros de diseño en la Zona Turístico Comercial	.....37
Sección 35.01	Tipología arquitectónica en la Zona Turístico Comercial:	.....38
Artículo XXXVI.	Zona de Desarrollo Turístico	.....38
Sección 36.01	Usos del Suelo en la Zona de Desarrollo Turístico	.....38
Sección 36.02	Compatibilidades de Usos de las Zona de Desarrollo Turístico	.....39

Sección 36.03	Parámetros de construcción en la Zona de Desarrollo Turístico.....	39
Capítulo 7.	Áreas de Manejo Especial	38
Artículo XXXVII.	Áreas con Amenaza a Inundación	38
Artículo XXXVIII.	Áreas con Amenaza a Deslizamiento.....	38
Artículo XXXIX.	Áreas con Remanentes de Humedales	38
Artículo XL.	Microcuencas Abastecedoras de Agua.....	39
Capítulo 8.	Urbanizaciones	39
Artículo XLI.	Clasificación de las Urbanizaciones	39
Artículo XLII.	Definición de Lotificación.....	40
Artículo XLIII.	Clasificación de las lotificaciones.....	41
Artículo XLIV.	Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial.....	42
Artículo XLV.	Consolidación de áreas de uso colectivo	44
Artículo XLVI.	Garantías para la ejecución de las obras de infraestructura	44
Artículo XLVII.	Tramitación de licencia para lotificar o urbanizar	44
Sección 47.01	Intención de Lotificar / Urbanizar	44
Sección 47.02	Dictamen del Departamento Planeamiento y Ordenamiento Territorial. 45	
Sección 47.03	Del Anteproyecto.....	45
Sección 47.04	Planos necesarios para anteproyecto.....	45
Sección 47.05	Procedimiento de Aprobación del Anteproyecto.....	46
Sección 47.06	Aprobación final del Proyecto.....	47
Sección 47.07	Restricciones a la lotificación	49
Capítulo 9.	Almacenamiento	49
Artículo XLVIII.	Definición de almacenamiento	49
Artículo XLIX.	Clasificación del almacenamiento.....	49
Artículo L.	Parámetro de diseño en las categorías de almacenamiento D y E.....	48
Título 3. Zona Marino Costera	.....	49
Capítulo 1.	Alcance de la Zona.....	49
Artículo LI.	Franjas y Segmentos	49
Artículo LII.	Dominio y Uso.....	49
Capítulo 2.	Servidumbres y Usos.....	51
Artículo LIII.	De los usos y servidumbres.....	53
(a)	Libre Tránsito.....	53
(b)	Acceso a la franja de dominio público	54
(c)	Servidumbre de usos condicionados.....	54
Artículo LIV.	Mar Contiguo.....	57
Capítulo 3.	Áreas Especiales en la Zona Marino Costera.....	57
Artículo LV.	De las áreas especiales	57
(a)	Empresa Nacional Portuaria.....	57
(b)	Comunidades Garífunas	58
Artículo LVI.	Solución de Conflictos e Incentivos	58
Capítulo 4.	Zona Portuaria	59
Artículo LVII.	Certificación y Seguridad de las Operaciones Portuarias.....	59
Sección 57.01	Certificación con Normas Internacionales.....	59
Sección 57.02	Planes de Seguridad	59
Sección 57.03	Reducción de Riesgos de Contaminación	59
Sección 57.04	Abastecimiento de Agua Potable.....	59
Artículo LVIII.	Accesos.....	59

Artículo LIX.	Delimitación terrestre y marítima del Puerto	60
Artículo LX.	Expansiones de las instalaciones portuarias	60
Título 4. Zonificación Rural		61
Capítulo 1.	Descripción de la Zonificación Rural	61
Artículo LXI.	Superficie del Área	61
Artículo LXII.	Criterios de Zonificación	61
Capítulo 2.	Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero	61
Artículo LXIII.	Definición de la Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero	61
(a)	Clase I:	59
(b)	Clase II:	59
(c)	Clase III:	59
Artículo LXIV.	Uso del suelo en la Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero	59
Capítulo 3.	Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal.....	63
Artículo LXV.	Definición de la Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal	63
(a)	Clase IV:	63
(b)	Clase V:	63
(c)	Clase VI:	63
Artículo LXVI.	Uso del suelo en la Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal.....	64
Capítulo 4.	Áreas protegidas rurales	64
Artículo LXVII.	Definición de las Áreas Protegidas Rurales	64
Artículo LXVIII.	Uso del suelos en las Áreas Protegidas Rurales	64
Artículo LXIX.	Sobre el Parque Nacional Jeannette Kawas (PNJK)	65
Artículo LXX.	De las Microcuencas Abastecedoras de Agua	66
Título 5. Sistema Vial		67
Capítulo 1.	Descripción del Sistema Vial	67
Artículo LXXI.	Del Sistema Vial.	67
Artículo LXXII.	Alineaciones Municipales de las Vías.	67
Artículo LXXIII.	Clasificación de Vías y Alineaciones Municipales.....	67
(a)	Sistema vial regional.....	67
(b)	Sistema vial sectorial.....	67
(c)	Sistema vial principal.....	68
(d)	Sistema vial secundario.....	68
(e)	Sistema vial vecinal	68
Capítulo 2.	Los Derechos de Vía en el Sistema Vial.....	68
Artículo LXXIV.	Anchos y derechos de vía	68
Artículo LXXV.	Los Derechos de Vía y Retiros en la Zona Urbana.....	69
Capítulo 3.	Mantenimiento Vial.....	70
Artículo LXXVI.	Responsabilidad del Mantenimiento Vial.....	70
Artículo LXXVII.	Previsiones y Ampliaciones de la Red Regional	70
(a)	CA - 13	70
(b)	CA - 5	70
Artículo LXXVIII.	Consideraciones para el adecuado funcionamiento de la red vial regional.	70
(a)	CA - 13	70
(b)	CA - 5	71
Título 6. Procedimiento de Rezonificación		72
Artículo LXXIX.	Proceso para Rezonificar	72
Sección 79.01	Presentación y Requisitos a llenar en la Solicitud de Rezonificación...72	

Sección 79.02	Tramitación de la Solicitud de Rezonificación	68
Sección 79.03	De la Resolución de la Solicitud de Rezonificación	68
Sección 79.04	Ejecución de la Resolución Favorable de Rezonificación	68
Título 7. Reglamento de Construcciones Urbanas		77
Capítulo 1. Disposiciones Generales.....		77
Artículo LXXX. Propósito		77
Artículo LXXXI. Alcance.....		77
Artículo LXXXII. Adiciones, reparaciones y alteraciones de más del 50%.....		77
Artículo LXXXIII. Adiciones, alteraciones o reparaciones del 25 al 50%.....		77
Artículo LXXXIV. Adiciones estructurales y reparaciones del 25% o menos.....		77
Artículo LXXXV. Reparaciones y alteraciones no estructurales de 25% o menos.		78
Artículo LXXXVI. Reparaciones: Cubrimiento de techos		78
Artículo LXXXVII. Ocupación existente.....		78
Artículo LXXXVIII. Mantenimiento.....		78
Artículo LXXXIX. Uso de otros materiales.....		78
Artículo XC. Facultades del Organismo Encargado.....		79
Artículo XCI. Violaciones y Sanciones.		79
Artículo XCII. Edificaciones Peligrosas:		80
Artículo XCIII. Derecho de Demolición:		80
Artículo XCIV. Colocación de Señales.....		80
Capítulo 2. Permisos E Inspecciones		81
Artículo XCV. Solicitud de Permisos de Construcción.		81
Artículo XCVI. Contenido de la Solicitud.....		81
Artículo XCVII. Licencia o Permiso de Construcción.		82
Artículo XCVIII. Inspecciones.		82
Artículo XCIX. Restricciones al Otorgamiento de Licencia.....		82
Artículo C. Construcciones Provisionales.		83
Capítulo 3. Dirección de Obra.....		79
Artículo CI. Definición y Requisitos.		79
Artículo CII. Obras sin Director.....		79
Artículo CIII. Obligaciones del Director de Obra.....		79
Artículo CIV. Irregularidades y Sanciones.		79
Artículo CV. Cambios en la Dirección de Obra.....		79
Capítulo 4. Uso de la Vía Pública.....		79
Artículo CVI. Depósitos de Material.		79
Artículo CVII. Protección de Peatones.		79
Artículo CVIII. Protección de los Bienes Públicos.....		80
Artículo CIX. Diseño Estructural Antisísmico.....		85
Capítulo 5. Requisitos Mínimos para la Construcción de Edificios Destinados a Usos Institucionales y Comerciales.....		85
Artículo CX. Iluminación y Ventilación		85
Artículo CXI. Dimensiones Mínimas.....		85
Artículo CXII. Servicios Sanitarios.....		86
Artículo CXIII. Otros Requisitos Importantes		87
Capítulo 6. Requisitos Mínimos para el Desarrollo de Proyectos Residenciales.		87
Artículo CXIV. Requisitos Generales.....		87
Artículo CXV. Requisitos de los Locales.....		88
Artículo CXVI. Locales Auxiliares.....		89

Artículo CXVII.	6.5 Instalaciones.....	89
Título 8. Faltas, Infracciones y Sanciones		90
Artículo CXVIII.	Faltas en el Uso del Suelo.....	90
Artículo CXIX.	Infracciones y Sanciones.....	90
Artículo CXX.	Incumplimiento de Sanciones.....	86
Artículo CXXI.	Faltas y Sanciones a Funcionario y Empleados Municipales.....	86
Título 9. Disposiciones Finales		89
Artículo CXXII.	Casos no Contemplados.....	89
Artículo CXXIII.	Proyectos en Proceso de Planificación y Diseño.....	89
Artículo CXXIV.	Instrumentos que Integran el Plan.....	94
Artículo CXXV.	Realización de Cambios y Actualizaciones.....	94
Artículo CXXVI.	Entrada en Vigencia del Reglamento.....	95
Anexos.....		96
	Formatos para la Tramitación de Solicitudes de Rezonificación.....	96

Tablas

Tabla 1: Caseríos en el área urbana de Puerto Cortés.....	14
Tabla 2: Zonificación Urbana de Puerto Cortés.....	17
Tabla 3: Usos y factores de construcción en residencias unifamiliares.....	18
Tabla 4: Clasificación de la actividad comercial.....	20
Tabla 5: Tipos de comercio y sus compatibilidades con zonas residenciales.....	23
Tabla 6: Índices de construcción para establecimientos comerciales según tipos de comercio.....	23
Tabla 7: Compatibilidades con la Industria.....	29
Tabla 8: Índices de construcción en zonas industriales según tipo y tamaño.....	30
Tabla 9: Retiros en los márgenes fluviales y lacustres del área urbana.....	38
Tabla 10: Áreas a urbanizar según grado de dificultad de acceso a servicios.....	39
Tabla 11: Tipos de lotificaciones: Vialidad, uso del suelo y compatibilidades.....	41
Tabla 13: Superficie de la zona marino costera y sus componentes.....	50
Tabla 14: Zonificación Rural de Puerto Cortés.....	58
Tabla 15: Caseríos en la zona de desarrollo agrícola y ganadero de Puerto Cortés.....	58
Tabla 16: Caseríos rurales comprendidos en el PNJK.....	59
Tabla 17: Anchos de calzada y derechos de vía en el sistema vial.....	65
Tabla 18: Derechos de vía en zona urbana.....	69
Tabla 19: Retiros entre construcciones en zonas nuevas.....	69
Tabla 20: Retiros laterales y posteriores de viviendas unifamiliares del sistema vial.....	69
Tabla 21: Escala de plano según el tamaño del lote.....	69
Tabla 22: Dimensiones Mínimas de los Dormitorios.....	84
Tabla 23: Faltas y Sanciones Administrativas.....	86

Título 1 Disposiciones Generales

Capítulo 1. Objetivos y Finalidades del Ordenamiento Territorial

Artículo I. Ordenamiento Territorial del Municipio.

La presente normativa tiene como objetivo establecer la gestión integral, estratégica y eficiente de los recursos del municipio de Puerto Cortés mediante la aplicación de normas que aseguren el desarrollo equitativo y sostenible, teniendo a la persona humana como el fin supremo y a la vez como su recurso más valioso.

Así mismo, establece las normas en que deben enmarcarse las actividades de los

sectores económico, ambiental y social en el ámbito municipal, las cuales serán el marco de los diferentes planes y estrategias sectoriales.

Forman parte de esta normativa los planes de uso y ocupación territorial de las diferentes zonas que forman este municipio, los cuales contienen los instrumentos técnicos y administrativos para regular el desarrollo del municipio.

Artículo II. Principios Básicos.

Son principios básicos que orientan a este ordenamiento, los siguientes:

1. El fortalecimiento y la preservación de los fundamentos de la Nación, sus identidades, valores, trascendencia histórica, compromisos y legados con las generaciones futuras;
2. El ejercicio de la democracia, la justicia, las declaraciones, derechos y garantías establecidos en la Constitución;
3. La consolidación al derecho al gobierno municipal propio y autónomo, únicamente subordinado a los altos intereses y el destino de la Nación, la solidaridad general y la conservación de la unidad de la República, y;
4. La participación proactiva ciudadana para impulsar colectivamente, con las instancias de Gobierno municipal, el desarrollo local y las condiciones que determinan su sostenibilidad.

Artículo III. Competencias Municipales para el Ordenamiento Territorial

En función de sus competencias la municipalidad de Puerto Cortés establece esta normativa orientada a:

La gestión amplia del ordenamiento territorial en el ámbito municipal, a efecto de promover el desarrollo para la vida en comunidad;

La gestión amplia del control y la regulación de los asentamientos humanos de sus jurisdicciones, para lo cual:

1. Define los planes de trazo y desarrollo urbanístico del municipio, y del control y regulación del uso de suelos para las actividades económicas, sociales, de esparcimiento y otros necesarios en los asentamientos de personas, así como de la regulación de la actividad comercial, industrial y servicios;

2. Define el perímetro urbano, rural y las demás zonas importantes para el desarrollo del municipio, conforme lo señala la Ley de Ordenamiento Territorial;
3. El manejo y control de áreas de riesgo;
4. La protección ambiental;
5. La promoción de la cultura y los valores locales; y,
6. La protección del patrimonio natural, histórico y cultural.

Su contenido se ha armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial, la planificación sectorial, los planes de áreas bajo régimen especial nacional y con el Plan de Nación.

Artículo IV. Ámbito de Aplicación y Aspectos Regulados

El Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial se aplicará en toda la jurisdicción del municipio de Puerto Cortes, comprendiendo la regulación de los distintos ciclos quinquenales de transformación del territorio, los cuales son: la inducción a las nuevas zonas creadas para el uso del suelo, el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras civiles, el uso del suelo, la localización de establecimientos, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores. Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento u otra actividad relacionada con éstos, los

propietarios, poseedores, ocupantes o arrendatarios de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar estas acciones, deberán obtener previamente las respectivas autorizaciones municipales.

Este Plan establece: normas de zonificación y de regulación de uso del suelo; normas de construcción en las zonas; normas de lotificaciones y urbanizaciones; normas para prevención del riesgo en las zonas con amenaza; organización del sistema vial; y orientaciones en la gestión con la Empresa Nacional Portuaria en sus operaciones en Puerto Cortes y actividades que tienen impacto en la ciudad.

Artículo V. Documentos Complementarios

Forman parte integrante y complementaria del presente Reglamento, los siguientes planos y documentos:

1. Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial
2. Mapa de zonificación rural.
3. Mapa de zonificación urbana.
4. Mapa de amenaza a inundación.
5. Mapa de equipamiento urbano.
6. Mapa de vialidad.

Artículo VI. Definiciones de Términos Utilizados

En la presente normativa los siguientes términos serán entendidos en la forma en que se definen a continuación

Acceso público: Zonas de libre acceso y circulación de personas.

Alineación municipal: Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, parques, plazas, áreas verdes y en general áreas de uso público.

Altura: Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.

Área construida: Superficie de una edificación, esté techada o no.

Área de obra: Superficie en la cual se está realizando una obra de cualquier tipo.

Área Protegida: zonas de interés por la importancia de su biodiversidad creadas por una Ley o por una ordenanza municipal (cuencas, microcuencas) a fin de preservar sus bienes, servicios y funciones ambientales.

Área urbanizada: Superficie compuesta de uno o varios predios, que cuenta con todos los servicios básicos, incluyendo en estos la vialidad respectiva.

Área suburbanizada: Superficie compuesta de uno o varios predios sin vías de uso público ni servicios básicos municipales.

Áreas de servicio público: Superficies destinadas para espacio vial, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas, de libre acceso a la población a la que sirven, incluyendo los derechos de servicio para agua y drenaje.

Bienes de Uso Público: cuando el uso de ellos pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas (Artículo 617 del Código Civil).

Bienes Fiscales: aquellos cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes sino que son destinados al cumplimiento de funciones de gobierno y prestación de servicio. (Artículo 617 del Código Civil).

Cambio de uso del suelo o rezonificación: Procedimiento por medio del cual se modifican las actividades a las que está dedicado un inmueble, según la clasificación detallada de usos del suelo contenida en el presente Reglamento.

Diseño geométrico vial específico: Diseño detallado elaborado o autorizado para su implementación, ya sea para la ejecución municipal o privada, para determinar las dimensiones y características físicas de una vía y sus componentes.

Edificación: Construcción física, conforme el uso del suelo normado, erigida con fines de ocupación o uso humano o, que sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble en el que esté ubicada.

Área de equipamientos comunitarios: Área destinada a las actividades públicas o comunitarias de libre acceso a la población a la que sirven, para fines de ocio, recreación, deporte, salud, educación o cultura.

Espacio vial: Superficie del suelo destinada al uso público común para el libre tránsito de personas y vehículos.

Establecimiento abierto al público: Establecimientos públicos y privados que proveen atención al público para el intercambio o el consumo de productos o servicios, independientemente de la existencia de cobros, controles u horarios para ingresar al mismo.

Estructura: Construcción física sin fines de ocupación humana erigida o fijada en un inmueble o en una edificación, ya sea en forma temporal o permanente, y que forma parte

de un inmueble.

Fachada: Superficie externa de una edificación que se encuentra dentro de la franja frontal.

Franja de fachada: Área al frente de un predio, sean colindantes con una o más alineaciones municipales, medida perpendicularmente.

Índice de construcción: Indicador de la relación de construcción de un predio, calculado como una relación del número de veces la superficie efectiva del predio que eso puede ser área construida, según sea el caso.

Infraestructura urbana: Superficie construida sobre el suelo que constituye un área de servicio público o privado destinada al uso público o privado.

Nivel existente del terreno: Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya habido o no intervención física en el mismo.

Obra: Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un predio, edificación o estructura.

Parámetro de proyecto: Dimensión o magnitud específica que para cada parámetro normativo tiene un proyecto específico para su aprobación y posterior ejecución.

Parámetros normativos: Aspectos técnicos establecidos para normar el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en predios.

Piso: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.

Planes complementarios: Planes que se aplican para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial a las nuevas condiciones particulares de las zonas que incluye éste ordenamiento.

Playa: de acuerdo con el artículo 622 Código Civil es “la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas”.

Propuesta de proyecto: Iniciativa de fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, presentada por el propietario de un inmueble ante la autoridad municipal con el fin de obtener un dictamen de factibilidad de la misma respecto a las normas municipales vigentes, previo a solicitar formalmente una licencia para el proyecto.

Proyecto: Propuesta presentada a la Municipalidad como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal.

Sistema vial: Conjunto de espacios viales dedicado al movimiento de personas y vehículos sobre las cuales se estructura el sistema de transporte.

Sistema vial regional: El sistema vial regional está formado por la carretera CA-5 (autopista) que comunica San Pedro Sula y Puerto Cortes, la CA – 13 que comunica Puerto Cortes con Omoa hasta la frontera con Guatemala, y la salida vieja hacia San Pedro Sula.

Sistema vial sectorial: Constituido por vías de uso público existentes o necesarias para una movilidad balanceada entre los principales asentamientos humanos dentro del casco urbano, cuya clasificación será establecida a partir de la arteria vial regional (CA- 5 y CA-13) o principal.

Sistema vial secundario: El sistema vial secundario esta compuestos por las calles y avenidas que se derivan del sistema vial principal, las cuales dan cubrimiento a zonas de menor densidad poblacional.

Sistema vial vecinal: Constituido por calles que dan acceso a predios, fincas y caseríos. Se incluye en el sistema vial vecinal las calles peatonales y callejones urbanos, toda vez que se respeten las dimensiones correspondientes para tal uso.

Uso del suelo: Empleo habitual de la totalidad o parte de la superficie de un predio,

inmueble, edificación o estructura.

Uso actual del suelo: Uso al que está destinado un inmueble.

Uso complementario del suelo: Uso que complementa o suplementa a un uso del suelo actual, sin que, según lo establecido por la presente normativa, se convierta en uno de ellos.

Uso del suelo con actividades condicionadas: Uso que potencialmente puede generar efectos negativos sobre el entorno y para cuya aprobación debe cumplirse con determinadas condiciones y procedimientos establecidos.

Uso mixto del suelo: Usos donde coexiste el uso residencial con uno o más usos no residenciales, siempre que el porcentaje de área del primero sea igual o mayor al porcentaje consignado en los parámetros normativos.

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

Vía privada: Superficie de propiedad privada utilizada para la locomoción controlada de personas, en la que existen usualmente controles de acceso. Las vías privadas no son parte del espacio vial.

Vía pública: Vías de uso público que de conformidad con el Código Civil constituyen bienes nacionales de uso público.

Zona Especial: creadas y reguladas por una ley especial para el desempeño de una función especializada en la producción de bienes y servicios de interés nacional como la Zona Portuaria, la Zona Libre de Procesamiento Industrial o Fuerza Naval.

Capítulo 2. Organización y Seguimiento Institucional

Artículo VII. Gestión y Participación en el Ordenamiento Territorial

Sección 7.01 Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Para el seguimiento de las normas y regulaciones establecidas en esta normativa del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial (PDM-OT) por medio del Alcalde se convocara a personalidades y organizaciones del municipio para la integración del Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Este Consejo tendrá como competencia general hacer recomendaciones y asesorar a la Corporación Municipal en la

implementación de los Planes; recomendar asignación de recursos para la ejecución del mismo y recomendar la adopción de ordenanzas municipales para la implementación de los Planes.

Las resoluciones que emita el Consejo tendrán carácter de recomendaciones para la Corporación Municipal, la cual tendrá la obligación de justificar las razones de porque no sigue las recomendaciones cuando no adopte una de ellas.

Sección 7.02 Funciones del Consejo

Son funciones específicas:

- a) Evaluar semestralmente la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial (PDM – OT) y sugerir ajustes a los cronogramas de ejecución de acuerdo con la evaluación realizada.
- b) Evaluar semestralmente la correcta aplicación del mismo e identificar cumplimiento o incumplimiento de la normativa que regula el uso del suelo, analizar denuncias presentadas a la Municipalidad y al Consejo, y presentar los resultados del análisis y recomendaciones al Consejo y en Cabildos Abiertos.
- c) Evaluar desde el punto de vista técnico y de la sociedad civil los proyectos presentados a desarrollarse o en marcha en el nivel local presentados por parte de instituciones públicas, privadas, organismos no gubernamentales y otros.
- d) Proponer iniciativas de proyectos y actividades dirigidas a dar cabal cumplimiento al PDM-OT.

Sección 7.03 Integración del Consejo

La integración del Consejo se realizara con representantes designados por las federaciones o redes de organizaciones sociales del municipio de Puerto Cortés. Serán miembros integrantes del Consejo las siguientes organizaciones por medio de representantes debidamente acreditados:

1. Cámara de Comercio e Industrias.
2. Cámara de Turismo.
3. Organizaciones de Patronatos.
4. Juntas de Agua / Consejos de Cuenca.
5. Comité Vial.
6. Empresa Nacional Portuaria.
7. Dirección Municipal de Salud.
8. Dirección Distrital de Educación.
9. Organizaciones relacionadas con la actividad portuaria.
10. Organizaciones de productores agropecuarios.
11. Representantes de Colegios Profesionales.
12. Representante de Organizaciones No Gubernamentales.
13. Representante de operadores de justicia.

Sección 7.04 Procedimiento para Integrarlo

En la invitación que la Alcaldía gire a las organizaciones e instituciones integrantes del Consejo expresará el término por el cual los representantes designados funcionarán. Los representantes deberán ser acreditados por la organización respectiva mediante el punto de acta en que fueron designados.

Los integrantes pueden ser revocados en su mandato por la organización o institución que lo designa y ésta podrá acreditar un nuevo representante cumpliendo con el requisito del punto de acta en donde se revoca al sustituido y en el que se nombra al nuevo representante.

Sección 7.05 Organización Interna del Consejo

Para su operación el Consejo elegirá un coordinador general de debates y un secretario que cuide de la documentación que genere el Consejo en sus actuaciones. El Consejo determinará el periodo de elección de los mismos. Los demás integrantes del Consejo serán responsables de

coordinar una comisión temática que se establece más adelante e informaran al Consejo de las acciones de la Comisión y será canal para presentar iniciativas de la Comisión respectiva. Internamente el Consejo podrá acordar un reglamento para su funcionamiento y operaciones.

Sección 7.06 Comisiones Auxiliares del Consejo

Se establecen las siguientes comisiones temáticas que auxiliaran al Consejo en la implementación de su mandato:

1. Vialidad, Transporte y Portuaria
2. Salud
3. Educación
4. Medio Ambiente y Gestión del Riesgo
5. Desarrollo Económico Local
6. Seguridad
7. Urbanismo

Cada comisión, coordinada por un miembro del Consejo, integrará personas que tienen conocimiento e interés técnico en la temática respectiva. El proceso de acreditación de los miembros de organizaciones será el mismo establecido para los miembros del Consejo.

El reglamento del Consejo considerará la organización interna de las Comisiones.

Las comisiones tendrán como funciones las siguientes:

1. Identificar los proyectos del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial, que dentro del marco de la Comisión, están bajo su responsabilidad.
2. Identificar las instituciones públicas directamente relacionadas con los proyectos del PDM-OT.
3. Recabar la información necesaria en las instituciones responsables, para definir la situación de los proyectos incluidos en el PDM-OT.
4. Elaborar un informe resumen de los hallazgos, con las recomendaciones de la Comisión.
5. Presentar al Consejo los resultados del análisis de las Comisiones.
6. Identificar necesidades, oportunidades, proyectos y actividades para el mejor cumplimiento del PDM-OT y elevarlos al Consejo para su respectivo trámite.
7. Evaluar, analizar, verificar y organizar las denuncias en materia de Ordenamiento Territorial recibidas por la Municipalidad.
8. Identificar la ruta institucional que debe seguirse en cada denuncia y hacer la recomendación respectiva al Consejo para su seguimiento.

Sección 7.07 Órganos Municipales para Operacionalizar

El Alcalde y Consejo Municipal dará instrucciones especiales a la Gerencia de Planificación y Gerencia Técnica para que actúen como órgano técnico inmediato de las acciones que realice el Consejo y sus Comisiones.

Título 2. Zonificación Urbana

Capítulo 1. Descripción de la zonificación urbana

Artículo VIII. Superficie y Clasificación

Sección 8.01 Superficie y Perímetro Municipal

El municipio de Puerto Cortés tiene una área superficial de 391.2 kilómetros cuadrados, cuyo perímetro es de 174.23 kilómetros lineales.

Sección 8.02 Superficie y Perímetro Urbano y Rural

La superficie de la zona urbana es de 11,221.87 hectáreas, lo cual representan aproximadamente el 28.7% del total municipal. Por su parte, la superficie del área rural es de 27,286.82 hectáreas, representando aproximadamente el 69.7 % del territorio municipal. En estas dos zonas está comprendida la zona marino costera cuya superficie de dominio público se ha estimado en 508.64 hectáreas, sin considerar el área ocupada por las instalaciones de la ENP las cuales no son de dominio público y tienen su propio estatuto jurídico.

Los caseríos incorporados en el área urbana de Puerto Cortés son los siguientes:

Tabla 1: Caseríos en el área urbana de Puerto Cortés

1.	Amigos del Campo	16.	Colonia Treinta de Mayo	31.	Los Leones del Bosque
2.	Bajamar	17.	El Bálsamo	32.	Medina Abajo
3.	Banderas No.3	18.	El Chile	33.	Nisperales
4.	Baracoa	19.	El Estero	34.	Presa Vieja
5.	Bello Horizonte	20.	Grupo Campesino Diez y Nueve de Noviembre	35.	Puente Alto
6.	Brisas del Mar	21.	Hacienda Caridad del Cobre	36.	Puente Baracoa
7.	Bulichampa	22.	Hacienda El Torito	37.	Puente de Piedra
8.	Chameleconcito	23.	Hacienda el Zapote	38.	Puente Dos
9.	Chile Abajo	24.	La Campana	39.	Puerto Cortés
10.	Chufia	25.	La Cinco de Abril	40.	Santa Clara
11.	Cieneguita	26.	La Concordia	41.	Sapadril Abajo
12.	Colonia Diez y Ocho de Noviembre	27.	La Corozona	42.	Titebie
13.	Colonia El Triunfo	28.	La Fraternidad	43.	Travesía
14.	Colonia Gracias a Dios	29.	La Lempira		
15.	Colonia San Roque	30.	Las Delicias		

Artículo IX. Definición de Zona Urbana

El área urbana del municipio comprende terrenos urbanizados, sub urbanizados destinados al crecimiento de las poblaciones contenidas en su área y los cuales progresivamente pueden ser ocupados respetando los usos

establecidos en el presente Reglamento. Igualmente comprende zonas de reserva ambiental protegidas por decretos nacionales y por ordenanzas municipales.

Estas reservas son básicas por los servicios y funciones ambientales que cumplen para la vida y actividad de los habitantes del municipio. Igualmente queda comprendida en el perímetro urbano áreas en donde se realizan actividades agropecuarias.

El área urbana y sus límites se encuentran delimitados en el Mapa de Zonificación Urbana que forma parte de estas normas como se declara en el Artículo VI.

Artículo X. Uso del Suelo Urbano

Las zonas que conforman el área urbana de Puerto Cortés son:

(a) Área Residencial:

Zonas para el asentamiento humano con el conjunto de subsistema de convivencia cohabitando en áreas físicamente localizables, considerada dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que

lo integran. Las zonas urbanizables para su desarrollo están consideradas en cuatro grandes categorías: Residencial 1; Residencial 2; Residencial 3 y Residencial 4.

(b) Área Comercial:

Aquellas donde se realizan operaciones de manejo, compra o venta de bienes, servicios o productos destinados a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos

finales. De acuerdo con su función los establecimientos comerciales de bienes y servicios se clasifican en : Comercio Diario (C-1), Comercio Vecinal (C-2), Comercio Zonal (C-3), Comercio Central (C-4), Mercado (C-5) y Comercio de Servicios (C-S).

(c) Comercial Central:

Zona compacta del casco histórico de compra venta de bienes en el centro de la ciudad.

(d) Comercial Zonal:

Zona urbana destinada a la venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana, como ser: expendio de alimentos,

carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes, bares y restaurantes, farmacias y droguerías, ropas y accesorias, zapatería, peluquerías y salas de belleza.

(e) Comercio de Servicios

Zonas dentro del casco urbano con una normativa específica para actividades comerciales y de servicios diversificadas que generan aglomeraciones de locales en tiendas por departamentos, centros

comerciales, supermercados e individualmente, a fin de que no interfiera en el desarrollo y extensión del casco urbano, y no presenten riesgo alguno a la población.

- (f) **Área Industrial:**
 Uso productivo destinado a actividades de elaboración y /o transformación de materias primas y bienes; incluyendo actividades de almacenamiento de productos. El área industrial se clasifican no molestas y molestas de acuerdo con los efectos que causan en el entorno.
- (g) **Área de Manejo Especial:**
 Comprende zonas dentro del Perímetro Urbano que han sufrido deterioro o degradación y están o estarán sujetas a medidas de regeneración o recuperación ambiental. En estas áreas están comprendidas las zonas de humedales y las microcuencas declaradas.
- (h) **Desarrollo Turístico:**
 Zonas de atractivo natural que permite el desarrollo turístico de playa, sol y montaña que servirán para la recreación de la población y visitantes; las cuales serán categorizadas conforme su aprovechamiento de sus recursos y ubicación en función de sus potencialidades hasta alcanzar el desarrollo turístico de la zona.
- (i) **Turístico Comercial:**
 Zonas aledañas a desarrollos turísticos para proporcionar servicios y bienes a los visitantes y población en general.
- (j) **Servicios Públicos:**
 Zonas de oficinas municipales y gubernamentales que gestionan actividades de servicios básicos y especializados a la comunidad.
- (k) **Zona educativa:**
 Zona del Perímetro Urbano destinada para el establecimiento de equipamiento educativo.
- (l) **Área Protegida:**
 Son áreas que presentan rasgos naturales singulares cuya protección es esencial para la existencia de especies de flora y fauna, así como áreas forestales cuya función básica es el abastecimiento de agua.
- (m) **Usos Múltiples:**
 Área sin vocación definida puntualmente y por las características de vecindad pueden ser incorporadas al desarrollo que lo ocupe como área de expansión atendiendo las características y regulaciones del caso.
- (n) **Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadera:**
 Zona donde se realizan actividades económicas relacionadas con la transformación de los recursos naturales en productos primarios utilizando capital y trabajo en forma intensiva o semi-intensiva.

(o) Desarrollo Portuario:

Área equipada o por equiparse para el transporte de personas, embarque, desembarque y almacenamiento fiscal de bienes importados o a exportarse.

(p) Zona Institucional Gubernamental:

Zona urbana con establecimientos institucionales de carácter público que incluyen las Direcciones y Secretarías gubernamentales del

Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial, con representación a nivel local.

Tabla 2: Zonificación Urbana de Puerto Cortés

Zonificación	Superficie (Hectáreas)	Proporción (%)
Area Comercial de Servicios	8.82	0.08
Area de Manejo Especial	2808.18	25.02
Area Industrial (Molesta)	120.42	1.07
Area Industrial (No molesta)	193.62	1.73
Area protegida	1455.47	12.97
Comercial Zonal	17.70	0.16
Comercial Central	116.86	1.04
Comercial de Servicios	3.24	0.03
Cuerpo de Agua	891.11	7.94
Desarrollo Portuario	116.18	1.04
Desarrollo Turístico	129.72	1.16
Residencial	2435.17	21.70
Servicios Públicos	71.96	0.64
Turístico Comercial	131.56	1.17
Usos Múltiples	2525.50	22.51
Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero	57.13	0.51
Zona Educativa	7.73	0.07
Zona Institucional Gubernamental	8.34	0.07
Otros (Derechos de vía)	123.16	1.10
Total	11221.87	100.00

Capítulo 2. Zona Residencial**Artículo XI. Clasificación de la Zona Residencial****(a) Residencias Unifamiliares:**

Las residencias unifamiliares corresponden al uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar de forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Las residencias

unifamiliares se clasifican en cuatro tipos según su tamaño mínimo de lote, el espacio y facilidades para aparcamiento, sus compatibilidades y los retiros de las vías.

(i) Residencial - 1:

Son aquellas que dentro de su configuración presentan lotes mínimos de 675 metros cuadrados con 15 metros de frente, en la proporción máxima de frente fondo de 1:3. Se exige en éstas espacios interiores para estacionamiento de dos vehículos en toda vivienda mayor

a los doscientos metros cuadrados de construcción, y un vehículo para los menores o plazas colectivas, en la proporción de dos espacios por cada lote. Los únicos usos compatibles en estas áreas son los comerciales diarios (C-1) y vecinales (C-2).

La densidad neta es de 150 habitantes por hectárea.

(ii) Residencial - 2:

Son espacios de viviendas unifamiliares con usos compatibles de comerciales diarios (C-1) y vecinales (C-2). El lote mínimo será de 300 metros cuadrados con 15 metros de frente y proporción máxima de frente fondo 1:3. Se exigirá en estas áreas un espacio interior para dos vehículos en toda vivienda mayor

de 200 metros cuadrados de área construida y para un vehículo en las menores, o plazas colectivas provistas por el urbanizador a razón de 2 espacios por lote.

La densidad neta es de 400 habitantes por hectárea.

(iii) Residencial - 3:

Vivienda unifamiliar. Los únicos usos compatibles son los comerciales diarios (C-1) y vecinales (C-2). El lote mínimo será de 150 metros cuadrados con 8 metros de frente y proporción máxima de frente fondo 1:3. Se exigirá en estas áreas un espacio interior de estacionamiento

por unidad de vivienda o plazas colectivas provistas por el urbanizador a razón de 1 espacios por lote.

La densidad neta será de 500 habitantes por hectárea.

(iv) Residencial - 4:

El lote mínimo será de 100 metros cuadrados con 8 metros de frente y proporción máxima de frente fondo 1:3. No se exigirá en estas áreas un espacio interior para estacionamiento, pero si plazas colectivas provistas por el urbanizador a razón de 1 espacios por lote. El sistema vial interno será mixto: peatonal vehicular con predominio del primero.

Los usos compatibles con estas áreas son los comerciales diarios (C-1), vecinales (C-2) e industrial no molesto (1-1) sin perjuicio que en los casos de programas de viviendas de interés social de grandes dimensiones se considere la dotación de equipamiento correspondiente a su jerarquía poblacional.

La densidad neta será de 800 habitantes por hectárea.

(v) Vivienda de Interés Social

Este tipo de vivienda tiene las mismas características constructivas de la Residencial 4, pero la densidad por hectárea de sus urbanizaciones

es más elevada - 1000 habitantes por hectárea – y sus compatibilidades con usos comerciales es más amplia.

(b) Residencias multifamiliares:

Edificación destinada a habitación permanente, correspondiendo a dos o más módulos habitacionales por lote, agrupadas horizontalmente o verticalmente con un máximo de tres niveles.

(C-2). El lote mínimo será de 120 metros cuadrados con 12 metros. En estas áreas se exige un espacio colectivo para estacionamiento provistas por el urbanizador a razón de 1 espacios por modulo habitacional.

Los únicos usos compatibles son los comerciales diarios (C-1) y vecinales

Artículo XII. Compatibilidades y parámetros de construcción en la Zona Residencial

Para las diferentes categorías dentro presentes en la Zona Residencial deben considerarse los siguientes índices de construcción y compatibilidades:

Tabla 3: Usos y factores de construcción en residencias unifamiliares

Clasificación	Características	Compatibilidades	
		Si	No
Residencial 1	<ul style="list-style-type: none"> • Lotes mínimos de 675 metros cuadrados con 15 metros de frente, • Densidad neta 150 habitantes por hectárea • Factor de ocupación de 0.5 • Índice de construcción de 1 • Proporción máxima de frente fondo de 1:3. • Espacios interiores para estacionamiento de dos vehículos en vivienda mayor a doscientos metros cuadrados de construcción, y un vehículo para los menores o plazas colectivas en la proporción de dos espacios por cada lote. 	Comercios diarios (C-1) y vecinales (C-2).	Comercios C-3, C – 4, Industrias Molestas y No molestas Oficinas gubernamentales
Residencial 2	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas unifamiliares. • Densidad neta 400 habitantes por hectárea. • Lote mínimo de 300 metros cuadrados con 15 metros de frente y proporción máxima de frente fondo 1:3. • Factor de ocupación 0.5 • Índice de construcción de 1. • Espacio interior para dos vehículos en vivienda mayor de 200 metros cuadrados de 	Comercio diarios (C-1) y vecinales (C-2)	Comercios C-3, C – 4, Industrias Molestas y No molestas Oficinas gubernamentales

Clasificación	Características	Compatibilidades	
		Si	No
	<p>área construida</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para un vehículo en las menores de 200 metros de construcción o plazas colectivas de 2 espacios por lote. 		
Residencial 3	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar. • Densidad neta 500 habitantes por hectárea • El lote mínimo de 150 metros cuadrados con 8 metros de frente y proporción máxima de frente fondo 1:3. • Factor de ocupación 0.8 • Índice de construcción de 1.5 • Un espacio interior de estacionamiento por vivienda o plazas colectivas de 1 espacios por lote. 	Comercios diarios (C-1) y vecinales (C-2).	Comercios C-3, C – 4, Industrias Molestas y No molestas Oficinas gubernamentales
Residencial 4	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar • Densidad neta 800 habitantes por hectárea • Lote mínimo de 100 metros cuadrados con 8 metros de frente • Proporción máxima de frente fondo 1:3. • Factor de ocupación 0.8 • Índice de construcción de 1.5 • No se requiere espacio interior para estacionamiento en los lotes, • El sistema vial interno será mixto: peatonal vehicular con predominio del primero. 	Comercios diarios (C-1) y vecinales (C-2) e industrial no molesto (1-1)	Industria molesta Oficinas Gubernamentales
Residencia de interés social	<ul style="list-style-type: none"> • En los casos de programas de viviendas de interés social de grandes dimensiones se considere la dotación de equipamiento correspondiente a su jerarquía poblacional. • Densidad neta 1000 habitantes por hectárea 	Áreas son los comerciales diarios (C-1) y vecinales (C-2) y (C – 3) industrial no molesto (1-1). Además expendio de alimentos (carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes, farmacia, zapaterías, peluquería, salón de belleza, lavandería)	Industria molesta
Residencia Multifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda multifamiliar. • Area mínima de lote es 120 m² por unidad habitacional. • Línea frontal mínima del lote de 12 m. • Factor de ocupación de 50 %. • Retiro frontal mínimo de 3 m. 	Comercios diarios (C-1) y vecinales (C-2).	Comercios C-3, C – 4, Industrias Molestas y No molestas

Clasificación	Características	Compatibilidades	
		Si	No
	<ul style="list-style-type: none"> • Retiro lateral mínimo para unidades de esquina de 3 m. • Retiro posterior mínimo de 3 m. • Altura máxima de edificios de 10 m. • Índice de Construcción de 1. 		Oficinas gubernamentales

Artículo XIII. Normas generales de construcción en la Zona Residencial

En estas construcciones habitacionales su seguridad se garantizará a partir de los materiales que se empleen y con el diseño estructural y arquitectónico, el cual permitirá conocer las dimensiones de los elementos a aplicar, los cuales

estarán definidos en los planos respectivos. Los planos serán aprobados por la oficina técnica respectiva de la Alcaldía Municipal para el otorgamiento del permiso de construcción.

Capítulo 3. Zonas Comerciales

Artículo XIV. Clasificación de las Zonas Comerciales

La actividad comercial se clasifica en los siguientes ocho tipos:

Tabla 4: Clasificación de la actividad comercial

Nomenclatura	Descripción
C1	Comercio diario
C2	Comercio vecinal
C3	Comercio zonal
C4	Comercio central
CS	Comercio de Servicios
C5 – 1	Mercados central
C5 – 2	Mercados zonal
C5 – 3	Mercados vecinal
C5 - 4	Mercado Artesanal

Artículo XV. Usos permitidos en las Zonas Comerciales

(a) Comercio diario (C1)

Se entiende por Comercio Diario (C1) aquellas actividades comerciales que satisfacen las necesidades diarias más inmediatas de los residentes de un sector a escala local, cuyo alcance

sea de recorrido peatonal y únicamente con ventas al detalle. Los usos permitidos en esta categoría son: Comercio de bienes, expendio de alimentos, pulperías y mercaditos.

(b) Comercio vecinal (C2)

Se entiende por Comercio Vecinal (C2) las actividades comerciales que tienen por objeto la prestación de servicios y venta al detalle de artículos de consumo que satisfagan las necesidades diarias y complementarias de los residentes de un sector. Los usos permitidos en esta categoría son:

- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes y restaurantes.
- Farmacias, ropas y accesorias, zapatería.
- Peluquerías, salas de belleza y lavanderías.
- Máquinas y equipos de oficina, libros y útiles para oficina.
- Se permite la agrupación en conjuntos o núcleos de servicios vecinales.

(c) Comercial zonal (C3)

Se entiende por Comercio Zonal (C3) el servicio comercial cuya función es la prestación de servicios y ventas al detalle de artículos de consumo que satisfagan las necesidades complementarias y eventuales de los habitantes de las zonas residenciales, cuyo alcance sea de recorrido peatonal y/o vehicular. Los usos permitidos en esta categoría son:

- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes, bares y restaurantes.
- Farmacias, ropas y accesorios y zapatería.
- Venta de lubricantes.
- Peluquerías, salas de belleza y lavanderías.
- Se permite la agrupación en conjuntos o núcleos de servicios vecinales.
- Autos y repuestos.
- Maderas, materiales de construcción en general.
- Máquinas y equipos de oficina; libros y útiles para oficinas.
- Maquinaria e implementos para agricultura e industria.
- Servicios financieros, servicios personales, servicios profesionales, servicios de comunicación, servicios de viajes o turismo
- Enseñanza privada comercial completa.
- Se exceptúan terminales de transporte.

(d) Comercio central (C4)

Se entiende por Comercio Central (C4) el servicio comercial, ubicado en el centro de la ciudad, cuya función es la prestación de servicios y ventas al detalle de artículos de carácter diversificado o especializado, de consumo esporádico, eventual o semanal, con excepción de artículos de gran porte o peligrosos. Los usos permitidos en esta categoría son:

- Comercio de bienes, expendio de alimentos, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes, bares, restaurantes, hoteles y hostales
- Farmacias, ropas y accesorias, zapatería.
- Peluquerías, salas de belleza y lavanderías
- Permita la agrupación en conjuntos o núcleos de servicios vecinales.
- Autos y repuestos.
- Maderas, materiales de construcción en general.
- Máquinas y equipos de oficina; libros y útiles para oficinas.
- Maquinaria e implementos para agricultura e industria.

- Servicios financieros, servicios personales, servicios profesionales, servicios de comunicación, servicios de viajes o turismo.
 - Enseñanza privada comercial completa.
 - Servicios de entretenimiento.
 - Se exceptúan:
 - Estadios
 - Casas de prostitución.
 - Estaciones de buses y carros.
 - Terminales de transporte de pasajeros.
- (e) Mercados central (C5-1)**
- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes y restaurantes.
 - Farmacias, ropas y accesorias, zapatería.
 - Peluquerías y salas de belleza.
 - Repuestos.
 - Servicios financieros, servicios personales, servicios profesionales, servicios de comunicación, servicios de viajes o turismo.
- (f) Mercados zonal (C5-2)**
- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes y restaurantes,
 - Farmacias, ropas y accesorios, zapatería.
 - Peluquerías, salas de belleza
- (g) Mercado vecinal (C5-3)**
- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, bodega de abarrotes y restaurantes.
 - Farmacias, ropas y accesorias, zapatería.
 - Peluquerías y salas de belleza lavanderías.
 - Servicios financieros, servicios personales, servicios profesionales, servicios de comunicación, servicios de viajes o turismo.
 - Servicios recreacionales.
- (h) Mercado Artesanal (C5-4)**
- Comercio de bienes, expendio de alimentos, carnicería, panadería, verdulería, frutería, pescadería, bodega de abarrotes.
 - Venta de artesanías.
- (i) Comercio de Servicios**
- Clubes deportivos
 - Instituciones bancarias o financieras
 - Salones para banquetes
 - Distribuidores de Vehículos
 - Ferreterías
 - Tiendas de muebles para el hogar
 - Centros de recreación
 - Restaurantes
 - Salones de convenciones y exhibiciones

- Centros comerciales
- Laboratorios
- Bodegas
- Casas fúnebres
- Centros comunitarios
- Gasolineras
- Usos, edificios y estructuras complementarias a los usos permitidos

Artículo XVI. Compatibilidad de uso en las Zonas Comerciales

Para tipos de comercio antes descritos se establecen sus compatibilidades con las zonas urbanizables y las actividades a desarrollar por los establecimientos comerciales compatibles que se autoricen a operar.

Tabla 5: Tipos de comercio y sus compatibilidades con zonas residenciales

Nomenclatura	Descripción	Compatibilidades
C1	Comercio diario	R1, R2, R3, R4
C2	Comercio vecinal	R1, R2, R3, R4
C3	Comercial zonal	R3 y R4 e Inm
C4	Comercio central	R2, R3, R4 y servicios públicos.
C5 – 1	Mercado central	C3, CT (Centros turísticos), R4 e Industria no molesta
C5 – 2	Mercado zonal	Industria no molesta
C5 – 3	Mercado vecinal	C4 e Industria no molesta
C5 – 4	Mercado artesanal	Industria no molesta, R3 y R4.
C – S	Comercio servicios	R4, C3 y C5 – 2.

Artículo XVII. Parámetros de construcción en los Establecimientos Comerciales.

Para los establecimientos comerciales que desarrollan actividades comerciales de diferentes tipos deberán cumplir con las siguientes normas constructivas de tamaño mínimo de lote, factor de ocupación máximo, índice de construcción y altura máxima de la edificación:

Tabla 6: Índices de construcción para establecimientos comerciales según tipos de comercio

Tipos de comercio	Tamaño mínimo del Lote Mt ²	Factor de ocupación (FO) máximo %FO = Área construida horizontal / Área total del Lote * 100	Índice de construcción (IC) IC= Área total de construcción / Área del lote	Altura máxima Metros
C1	150	70	1	6
C2	150	70	1	6
C3	350	70	3	15
C4	350	70	3	12
C5 – 1	2000	70	3	15
C5 – 2	1500	50	3	15
C5 – 3	1000	70	3	10

Tipos de comercio	Tamaño mínimo del Lote Mt ²	Factor de ocupación (FO) máximo %FO = Área construida horizontal / Área total del Lote * 100	Índice de construcción (IC) IC= Área total de construcción / Área del lote	Altura máxima Metros
C5 – 4	800	50	2	10
CS	2000	50	2	20

Artículo XVIII. Disponibilidad de estacionamientos en zona comercial.

La disponibilidad de estacionamientos en la zona comercial dependerá del área construida por cada establecimiento comercial, de acuerdo con las siguientes directrices:

- 1 estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de área construida de establecimiento comercial.
- 1 espacio por cada 30 metros cuadrados de área construida para bodega de abarrotes y supermercado.
- 1 estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de área construida para hotel.
- 1 espacio de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de área construida para bodega de mercado mayorista.

Artículo XIX. Parámetros de diseño para mercados

En el caso de los mercados el área se calculará en un índice 0.36 metros cuadrados por habitante servido y los requerimientos de estacionamiento serán los siguientes:

- Mercado Central: 1 espacio por cada 30 metros cuadrados de construcción.
- Mercado zonal y vecinal: 1 espacio por cada 30 metros cuadrados de construcción para el uso de público.
- En los patios de carga se establecerá al menos un espacio por cada 30 metros cuadrados de construcción.

La altura mínima de las paredes perimetrales de mercado será de 10 metros.

El tamaño de los cubículos será en forma rectangular de 2.50 metros de ancho por 3.50 metros de fondo, con altura promedio de dos metros en sus tres paredes colindantes. El servicio al público tendrá una altura de 1,50 metros, El ancho de puerta de ingreso mínimo es de un metro. Para el despacho al público contará con una plataforma de servicio con un ancho mínimo de 50 centímetros, incluyendo una pila de aseo. Cada local dispondrá de un sumidero para la limpieza el mismo. Estos espacios serán repellados y pulidos.

Se proveerán de espacios de circulación horizontales que en su trayectoria o recorrido, no excedan 50 metro lineales. El ancho de los pasillos para la circulación en ambos sentidos tendrán un mínimo de dos metros para efectos de una libre circulación peatonal con su carretillas de uso.

Se proveerán dichos pasillos de pisos antiderrapantes y de fácil mantenimiento, donde la pendiente de evacuó de las aguas por limpieza será a nivel de canales abiertos laterales con una rejilla de tapadera. La profundidad de estos canales será al menos de 30 centímetros y una pendiente de evacuó mínima del 5%.

Los puestos de ventas no importando su clasificación tendrán cada uno de ellos servicios de agua potable y evacuación de aguas residuales, con diámetros para esta actividad que no excedan las tres pulgadas. En casos especiales se proveerán estos evacuaciones con trampas de olores a fin de proteger el medio ambiente de los olores que esto ocasionen, además en las áreas donde su manejo sea con elementos grasos se proveerán dentro de sus sistemas de evacuación de trampas de grasas.

En el recorrido de evacuación de las aguas se proveerán de cajas de registro, donde haya convergencia de pasillos, de una dimensión mínima de 40 x 50 centímetros, y una profundidad de 50 centímetros y una tapa de rejilla. Estos registros al igual que los canales serán repelados y pulidos para que la circulación de los líquidos sea fluida.

Cada local poseerá una acometida doble de energía eléctrica, la cual será protegida por un elemento aislante (conduit o poliducto). Así mismo, cada cubículo debe poseer su propio centro de carga de acuerdo con el uso previsto.

Todos los mercados tendrán una iluminación natural a través de los techos, ya sea por estructura

metálica o por laminado transparente. Cuando sea por estructura metálica el traslape mínimo de láminas debe permitir la circulación de aire cruzado para evacuar olores.

También tendrán lámparas cada diez metros las cuales serán colgantes y con una capacidad mínima de 150 watts de iluminación blanca o iluminación fluorescente.

El acceso a estos mercados será con un mínimo de dos metros en doble hoja, que será de estructura metálica; con un mínimo de accesos y egresos en cruz. Los patios de carga y descarga estarán ubicados en áreas destinadas para tal efecto que no obstaculicen tanto el tránsito vehicular como peatonal. Para facilitar la maniobrabilidad del producto se contarán con ramblas en la zona de descarga.

En estos establecimientos se deberá contar con rampas de acceso con pendientes máxima entre 12 y 15%, en longitudes entre 10 y 20 metros, respectivamente. El ancho mínimo de la rampa será de 1.50 metros, en una superficie antiderrapante, con protecciones laterales tubulares que deberán ser de material resistente a impulso y manipulación. Estas rampas deberán estar adecuadamente señalizadas e iluminadas.

Artículo XX. Parámetros de diseño para supermercados

Los supermercados contarán con al menos dos accesos y egresos de visitantes de dos metros, los cuales permitirán el ingreso libre de las personas con sus respectivas carretillas hacia un área de

distribución que conduce a los diferentes departamentos, sin tener que traspasar la zona de cajas. Sus pasillos tendrán un ancho mínimo de 1.50 metros, y una longitud 40 metros entre anaqueles.

Los pisos de los supermercados serán de cerámica u otros elementos antiderrapante, sin sacrificar la estética de la edificación. Las áreas estarán dispuestas de una manera que permita el flujo entre los pasillos manejando los frigoríficos hacia el fondo o laterales, con el propósito de favorecer la maniobrabilidad de los productos que requieren refrigeración a través de rampas exteriores que permitan trasladar los productos hacia las bodegas destinadas para tal fin, sin tener que hacer esta actividad hacia las áreas internas.

La iluminación será en arreglos fluorescentes que permitan una buena iluminación tanto de día como de noche, ya sean estos elementos colgantes en el techo o a través del cielo raso, que permitan mantener un equilibrio entre iluminación y armonía ambiental sin perjudicar la parte estética.

La iluminación será a todo lo largo de los pasillos tanto horizontales como verticales. Además contarán con una planta de emergencia en casos de que no haya fluido eléctrico.

La ventilación se llevará a cabo a través de una o varias entradas de aire condicionado dependiendo de la dimensión del local, a fin de evitar ventanales que permitan una iluminación natural en aras de la seguridad. Los ductos de la ventilación estarán dispuestos a lo largo de los pasillos y los extractores estarán ubicados en las paredes perimetrales.

Estos supermercados contarán con áreas destinadas tanto para sus empleados como para los usuarios,

de una batería de servicios sanitarios, calculada considerando al menos una taza sanitaria por cada 30 metros cuadrados de construcción, divididos entre hombre y mujeres. Así mismo, contará con sus respectivos tocadores y servicios sanitarios, tanto para mujeres como para hombres, para eso se contará con una zona destinada para vestidores con sus respectivos casilleros y duchas.

Además contarán con un área de comedor por turnos, área administrativa, área gerencial, área de recursos humanos, área de bodegas, área de desechos sólidos y un área destinada a la ubicación de las carretillas.

El patio de maniobra para carga y descarga incluirá al menos un espacio por cada 80 metros cuadrados de construcción.

La altura mínima de estos supermercados será de 12 metros desde el nivel del piso hasta el lecho inferior de loza o cielo falso.

Se proveerá de un estacionamiento por cada 30 metros cuadrados construcción, con una geometría de caja de 2.50 por 6.0 metros; y un área mínima de circulación para maniobras de 12 metros que permitan una doble circulación. Estas áreas estarán bien señalizadas tanto en vertical como en horizontal.

El área mínima comercial para supermercado será de 15 metros cuadrados por habitante, el coeficiente de uso de la población será del 100%. El radio de uso será de 500 a 1000 metros.

Artículo XXI. Parámetros de diseño para gasolineras y comercios de productos y materiales peligrosos

Estas edificaciones deberán estar ubicadas en zonas que no presenten riesgo a la población, con accesos fáciles y evacuaciones rápidas. Las edificaciones de las gasolineras tendrán circulaciones alrededor de su construcción, permitiendo de esta forma el ingreso y egreso sin ninguna dificultad tanto de vehículos particulares como vehículos proveedores de derivados del petróleo. El patio de maniobras tendrá un área mínima del 40% de su edificación, con una altura mínima de 15 metros en las áreas destinadas al servicio al público, y contarán

además de las áreas verdes perimetrales con sistemas de bombeo de agua para atender cualquier accidente que ocurra. El ingreso deberá ser amplio sin ningún obstáculo tanto de calle como de acera, pero sin permitir el ingreso desde la intersección de calles (esquinas). Estos establecimientos contarán con equipos de seguridad que incluyen desde vigilancia hasta equipo capaz de controlar cualquier eventual accidentes que pudiese ocurrir y que pondría en precario la seguridad del entorno.

La ubicación de las gasolineras será en la periferia del casco urbano en sitios que ofrezcan seguridad a la población y por lo tanto la distancia mínima hacia sitios poblados será de 500 metros lineales.

El comercio de productos y materiales peligrosos que se puede efectuar en las áreas de comercio zonal son:

- Aditivos para el concreto
- Almacén de artefactos plásticos,
- Depósitos de LPG
- Distribución de cemento, barro, cal
- Insecticidas
- Maderera y aserradero
- Materiales para la lubricación, aceites
- Productos químicos (pinturas, resinas, gomas, etc.)

Las edificaciones del comercio de productos y materiales peligrosos serán ubicadas en espacios abiertos con circulación fluida e incorporados elementos que ofrezcan seguridad en el manejo de estos productos a fin de no poner en riesgo a la población. La distancia mínima hacia centros poblados será de 200 metros lineales.

Artículo XXII. Tipología arquitectónica de la zona de comercio central

Los establecimientos del área destinada a comercio central estarán ubicados en forma lineal, siguiendo el trazo vial correspondiente, sin que esto fuese invadido por intervención del otro uso. Por lo tanto, será prohibido la comercialización y el acarreo de productos utilizando las aceras y la arteria vial que determinan su ubicación, de manera

que el paso sea expedito para el uso peatonal. El ancho de las aceras donde serán ubicados este tipo de comercio será al menos de un ancho de 1.5 metros, no se permitirán en estas zonas la utilización prolongada para carga y descarga de productos, por lo que el tiempo máximo para esta actividad deberá no exceder 30 minutos.

La tipología arquitectónica predominante para esta actividad será espacios abiertos en la parte frontal que permitan una libre ventilación y la no acumulación de olores en su interior. Además, se tendrá además alero o saliente de techo con una longitud mínima de un metro a fin de dar protección tanto al producto como al peatón. La altura mínima del inmueble será de 3.00 metros contados a partir del nivel de piso a el lecho inferior de la viga o loza de concreto.

El acabado final en fachadas será de un repello tipo pasteado ya sea fino o rustico, que vaya en concordancia con la ventanería y el techo. Los colores en fachada serán tonos suaves que armonicen con lo existente a fin de crear una tipología arquitectónica zonal. Los materiales a utilizar en las edificaciones que se construyan en la zona deberán ser de tal forma que las estructuras a levantar sean permanentes y estables, por ejemplo, bloque de concreto, ladrillo, estructura metálica con vidrio, entre otros

Capítulo 4. Zona Industrial

Artículo XXIII. Tipos y tamaños de industria

En la zonificación industrial se consideran dos tipos de industrias: molestas y no molestas según son los efectos que causan a su entorno.

- La Industria No Molesta no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio instalaciones.
- La Industria Molesta incluye procesos de tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primos o producto finales, que pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquellos que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche.

Dentro de estos tipos de industria se consideran tres tamaños para cada tipo según el número de operarios de cada una, siguiendo las siguientes ocupaciones de mano de obra:

- Se define a una empresa grande aquella que emplea más de 250 personas;
- Se define a una mediana empresa aquella que ocupa a más de 50 personas pero menos de 250.
- Se define a una pequeña empresa como la que ocupa a más de 10 personas y menos de 50.

Artículo XXIV. Usos permitidos en la Zona Industrial

Sección 24.01 Industria No Molesta

Los usos permitidos en la Zona Industrial No Molesta son:

- Todos los usos permitidos en la Zona Comercial Zonal C3
- Reparación de calzado.

- Imprentas editoriales e industrias conexas.
- Reposterías.
- Tapicería.
- Fabricación de productos de corcho y madera no clasificados.
- Fabricación de lámparas y pantallas.
- Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.
- Fabricación de artículos de pulpa de madera, papel y cartón.
- Fabricación de artículos de piel en pequeña escala.
- Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.
- Fabricación de instrumentos profesionales, científicos, de medida y de control.
- Fabricación de joyas y artículos conexos.
- Fabricación de hielo en pequeña escala.
- Bordados y Maquila.
- Bloquera en pequeña escala.

Sección 24.02 Industria Molesta

- Industria manufacturera de productos alimenticios.
- Industria de bebidas.
- Industria del tabaco.
- Industria del cuero, productos de vestir y calzado.
- Industria de la madera y corcho.
- Construcción de maquinaria, aparatos y accesorios y artículos eléctricos.
- Concreto y derivados (bloques, tubos, adoquines, etc.).
- Ladrilleras y Bloqueras.
- Panificadora.
- Fabricación de textiles.
- Fabricación de calzado, prendas de vestir y otros artículos confeccionados con productos textiles.
- Fabricación de muebles y accesorios.
- Fabricación de papel y productos de papel.
- Fabricación de productos de caucho.
- Fabricación o procesamiento de productos farmacéuticos.
- Fabricación de pesticidas y fertilizantes agrícolas.
- Fabricación de sustancias y productos químicos varios.
- Fabricación de productos derivados del petróleo y el carbón.
- Fabricación de productos minerales no metálicos.
- Fabricación de productos metálicos.
- Fabricación y reparación de vehículos.
- Fabricación de hielo.
- Fabricación de vidrios y derivados.
- Fábrica de embutidos y empacadora de carne.
- Fábrica de radiadores y mofles.
- Almacenamiento de contenedores.
- Almacenamiento al aire libre y almacenamiento en tanques.
- Industrias manufactureras diversas.

Artículo XXV. Compatibilidades de usos con la Zona Industrial

Para los dos tipos de industria sus compatibilidades con zonas comerciales y residenciales son las siguientes:

Tabla 7: Compatibilidades con la Industria

Tipos de industria	Compatibilidades
I – 1 No molesta	Comercial zonal C3 y Residencial R4
I – 2 Industria Molesta	Áreas recreacionales para uso de los trabajadores y actividad comercial mayorista como venta de madera, venta de materiales de construcción, talleres de mecánica y reparación de equipos industriales.

Artículo XXVI. Parámetros de construcción en la Zona Industrial

Para los diferentes tipos y tamaños industrias deben considerarse los siguientes índices de construcción.

Tabla 8: Índices de construcción en zonas industriales según tipo y tamaño

Tipos de industrias	Tamaño mínimo del Lote Mt ²	Factor de ocupación (FO) máximo % FO = Área construida horizontal / Área total del Lote * 100	Índice de construcción (IC) IC= Área total de construcción / Área del lote	Altura máxima Metros
No molesta grande	2000	50	2	20 a 25
No molesta mediana	700	60	2	15
No molesta pequeña	200	70	1	10
Molesta Grande	4000	50	1	20 a 25
Molesta Mediana	800	60	1	15
Molesta Pequeña	300	70	1	10

Artículo XXVII. Normas generales de construcción para establecimientos industriales

En las zonas industriales, las normas para autorizar permisos de construcción deberán atenerse a las características topográficas, condiciones físicas del suelo y subsuelo, incluyendo la resistencia de los suelos y el nivel freático.

Toda edificación de tipo industrial grande y mediana deber contar con el estudio de suelo respectivo a fin de garantizar la estabilidad del inmueble a construir.

Las edificaciones industriales grandes y medianas deberán de tener área de estacionamiento particular y para vehículos pesados, patio de maniobras, dentro del límite

del lote, y su área se delimitará por medio de un cerco perimetral. A este efecto el factor de ocupación previsto es mayor en las empresas grandes y medianas.

Artículo XXVIII. Servicios públicos en los establecimientos industriales

En casos calificados, según el tamaño de la industria y / o ubicación deberá de contar con pozo de agua para satisfacer sus necesidades básicas. Para la evacuación de las aguas residuales, en el caso que no exista la red municipal de alcantarillado sanitario o no esté calificado, deberá de contar sistema de tratamiento.

Artículo XXIX. Disposiciones para Zonas Industriales colindantes a Zonas Residenciales

En el caso que una zona Industrial colinde con una zona residencial, las siguientes disposiciones se aplicarán al lote industrial adyacente a la zona residencial:

- Retiro lateral Mínimo - 15 m
- Retiro Posterior Mínimo - 15 m
- Altura Máxima de Edificio - 15 m
- Una franja para paisajismo con un ancho mínimo de 10 m deberá existir y ser mantenida en condiciones óptimas para cada porción de cualquier línea de lote que colinde con una zona residencial.
- El estacionamiento de vehículos de altura mayor de 2.5 m no será permitido dentro de los 15 m colindantes a cualquier línea de lote residencial.
- Las áreas de carga no serán permitidas dentro de los 20 m colindantes a cualquier línea de lote residencial.
- En las zonas industriales donde se permitan almacenamiento exterior éste no será permitido dentro de los primeros 15 m colindante a una zona residencial

Artículo XXX. Medidas de mitigación en industrias molestas

Las industrias molestas para su operación proveerán de sistemas que permitan ofrecer seguridad tanto a sus empleados como a la población que los rodea, para mitigar olores, ruidos y contaminación por humo; además deberán de contar con un sistema en el cual no permita que los desechos sólidos y líquidos se descarguen en cuerpos receptores de agua. Además se deberá de contar con un sistema preventivo contra

incendios, una alerta temprana de sismos y monitoreo de eventos naturales.

El barrio Campo Rojo no se permitirá la expansión del almacenamiento industrial en sus alrededores hasta que existan los estudios pertinentes que definan las soluciones definitivas para lograr la interrelación del uso del suelo residencial y el industrial.

Capítulo 5. Zonas Gubernamentales Públicas e Institucionales

Artículo XXXI. Zonas educativas

Sección 31.01 Usos del Suelo en la Zonas Educativas

Los usos permitidos en las zonas educativas son:

- Guarderías y nivel preescolar.
- Nivel primario.
- Nivel secundario y técnico vocacional.
- Nivel universitario.
- Centro educativo privado.
- Edificios administrativos complementarios a la educación.
- Vivienda/Residencia estudiantil.

Sección 31.02 Compatibilidades de Usos de las Zonas Educativas

Las zonas educativas son compatibles con el comercio diario (C1), comercio vecinal (C2), residencial 2 y residencial 3.

Sección 31.03 Parámetros de construcción para equipamiento educativo

- Área mínima de lote 450 metros cuadrado.
- Línea frontal mínima del lote de 20 metros.
- Factor de ocupación de 60%.
- Retiro frontal mínimo 6 metros.
- Retiro lateral mínimo de 3 metros.
- Retiro posterior mínimo de 8 metros.
- Altura máxima de edificio de 12 metros.
- Separación mínima 4 metros entre edificios del mismo lote.
- Espacio abierto: mínimo para recreación 50% del área del lote.
- Iluminación: Mínimo un decimo del área construida por aula.
- Altura de ventana: Mínimo 1.80 metros
- Orientación: Preferiblemente norte-sur.
- Geometría del local: Forma rectangular donde su longitud menor será en las cabeceras.
- Puerta de acceso: Ancho mínimo de 1.20 metros.
- Altura por aula: 3.20 metros.
- Pendiente en techo: Mínima de 15% en los casos donde no existan cielos falsos.
- Composición de aulas: Lineal a fin de que existan corredores mínimos de 2.50 metros de ancho techados.
- Equipamiento deportivo: 1 cancha multiusos por cada 6 aulas.
- Estacionamiento: Mínimo 1 estacionamiento por cada 50 metros cuadrados de construcción.
- En la construcción deberán incluirse rampas de acceso para personas con retos especiales, tanto a la edificación general como a todos los ambientes que componen la construcción. Estas rampas serán variadas respecto al uso que se le darán.

- Las rampas en instalaciones sanitarias tendrán un ancho mínimo de 90 centímetros, con material antiderrapante en la superficie y con una pendiente máxima del 12%, además se dispondrá en sus laterales de pasamanos que a su vez sirvan de apoyo y seguridad al usuario.
- Las rampas de espacios abiertos serán lozas de concreto con un ancho mínimo de 1.50 metros, con la cara superior de material antiderrapante, provistas además de pasamanos metálicos tubulares que permitan un buen agarre e impulso. La pendiente máxima será del 15%.
- Las rampas de acceso a aulas, estas tendrán una ligera pendiente (máximo 5%) que permitan el ingreso a las aulas sin dificultad alguna y sin que interfieran en los anchos de las puertas de acceso a las aulas.
- Se dispondrán un juego completo de sanitario (lavamanos y taza sanitaria) a razón de un juego por cada 50 alumnos indistintamente el sexo.
- Se dispondrá de una pila de aseo, bodega y pila de captación de agua conforme a la capacidad de alumnos que tenga el inmueble.
- Los patios interiores que servirán para la interrelación social del alumnado será a razón de 1 metro cuadrado por alumno y la jardinería exterior será el 25% de las áreas de circulación interna.

Todo nuevo desarrollo deberá contar con un servicio de agua potable, eliminación de excretas vía alcantarillado sanitario o mínima fosa séptica. La evacuación de desechos sólidos deberá ser programado y

aprobado por la Municipalidad. Las edificaciones educativas deberán contar con una red primaria de energía eléctrica para efectos del aprovechamiento para escuela de adultos.

Artículo XXXII. Zona de servicios públicos

Sección 32.01 Usos del Suelo en la Zona de Servicios Públicos

Los usos permitidos en las zonas de servicios públicos son:

- Centros comunitarios.
- Corporaciones y oficinas municipales.
- Estaciones de Bomberos.
- Bibliotecas.
- Agencias de servicios sociales.
- Áreas para trabajos municipales.
- Instalaciones para el servicio de energía y telecomunicaciones.
- Relleno sanitario.
- Cementerios.
- Aeropuertos o pistas de aterrizaje.
- Viaductos, intersecciones viales y pasos a desnivel.
- Canales y lagunas artificiales para el drenaje urbano.
- Planteles para servicios públicos en general.
- Plantas de tratamiento de aguas potable.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Usos, edificios, y estructuras complementarias a los usos permitidos.

Sección 32.02 Compatibilidades de usos de las zonas de servicio público

Las zonas de servicio público son compatibles con el comercio diario (C1), comercio vecinal (C2), comercio zonal (C3), comercio central (C4), residencial 3, residencial 4, industria no molesta.

Sección 32.03 Parámetros de construcción en las Zonas de Servicios Públicos

- Área mínima de lote: No aplica.
- Línea frontal mínima del lote: No aplica.
- Factor de ocupación: 50%.
- Retiro frontal: Mínimo 5 metros
- Retiro lateral: Mínimo 5 metros.
- Retiro posterior: Mínimo 7.5 metros
- Altura máxima de edificio: 10 metros
- Estacionamiento:
 - En el caso de aeropuertos se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 10 metros cuadrados de construcción.
 - En el caso de cementerios se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 20 metros cuadrados de construcción.
 - En el caso de edificaciones públicas se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 25 metros cuadrados de construcción.
 - En el caso de bibliotecas y centros comunitarios se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de construcción.
 - En el caso de las estaciones de bomberos se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 35 metros cuadrados de construcción.
- Se permite almacenamiento posterior siempre y cuando este no atente contra el paisajismo y el bienestar y la salud pública.

Artículo XXXIII. Zona Institucional Gubernamental

Sección 33.01 Usos del Suelo en la Zonas Institucional Gubernamental

Los usos permitidos en las zonas de institucional gubernamental son:

- Juzgados.
- Estaciones de Policía.
- Oficinas Postales.
- Penitenciarías o centros de detención.
- Base naval.
- Aduana.
- Usos, edificios, o estructuras complementarias a los usos permitidos.

Sección 33.02 Compatibilidades de Usos de las Zona Institucional Gubernamental

La zona institucional gubernamental es compatible con el comercio diario (C1), comercio vecinal (C2), comercio zonal (C3), comercio central (C4), residencial 3, residencial 4, industria no molesta.

Sección 33.03 Parámetros de construcción en las Zona Institucional Gubernamental

- Área mínima de lote: 350 metros cuadrados
- Línea frontal mínima del lote: 10 metros
- Factor de ocupación: 70%.
- Retiro frontal: No Aplica
- Retiro lateral: No Aplica
- Retiro posterior: No Aplica
- Altura máxima de edificio: 12 metros
- Almacenamiento: No se permite almacenamiento exterior.
- Estacionamiento: Se recomienda al menos 1 estacionamiento por cada 25 metros cuadrados de construcción.

Capítulo 6. Zonas Turísticas

Artículo XXXIV. Zona Turístico Comercial:

Sección 34.01 Usos del Suelo en la Zona Turístico Comercial

Los usos permitidos en la zona turístico comercial son:

- Todos los usos en zonas residenciales R-1 y R-2.
- Centros de entretenimiento.
- Coliseos.
- Gimnasios (Deportivos/Eventos).
- Galerías de arte.
- Clubes deportivos.
- Auditorios.
- Salones para banquetes.
- Hoteles
- Museos.
- Edificios de estacionamiento.
- Centros de servicios personales.
- Restaurantes
- Bares.
- Tiendas de venta al por menor.
- Teatros.
- Establecimientos funcionando bajo el régimen de Zona Libre Turística (ZOLT).
- Usos, edificios, o estructuras complementarias a los usos permitidos.

Sección 34.02 Compatibilidades de Usos de las Zona Turístico Comercial

La zona turístico comercial es compatible con el comercio diario (C1), comercio vecinal (C2), y residencial 3.

Sección 34.03 Parámetros de construcción en la Zona Turístico Comercial

- Área mínima de lote: 450 metros cuadrado
- Línea mínima de lote: 15 metros
- Factor de ocupación máximo: 50%
- Retiro frontal mínimo: 6 metros
- Retiro lateral mínimo: 0 metros
- Retiro posterior mínimo: 4 metros

- Almacenamiento: No se permitirá almacenamiento exterior.
- Altura máxima de edificios: 10 metros.
- Separación mínima entre edificios: 3 metros.
- Espacio abierto mínimo para paisajismo: 10 % del área del lote que incluirá una franja para el paisajismo con un ancho mínimo de 3 m en las líneas de lote que colindan con una calle exceptuando las zonas de acceso vehicular.
- Índice de construcción: 1
- Estacionamiento: Un estacionamiento por cada 20 metros cuadrados de construcción. Se permitirá estacionamiento en la parte frontal toda vez que no obstaculice el libre tránsito de esa arteria vial, por lo tanto estos estacionamientos estarán 6 metros hacia el fondo iniciando de la línea de acera hacia el inicio de la acera perimetral del edificio.
- Las aceras en su arteria vial tendrán un mínimo de un metro de ancho con un mínimo de un metro de área verde, en su perímetro de edificación tendrá un mínimo de acera de 1.5.

Artículo XXXV. Parámetros de diseño en la Zona Turístico Comercial

Las construcciones establecidas en la zona turístico comercial deben ser edificaciones estables tanto es su estructura vertical como horizontal. Las paredes serán de ladrillo o bloque combinado con vidrios. Se permitirá disponer de áreas frontales para la colocación de mesas que complementarán el servicio interior, estas áreas no excederán de cinco metros de ancho, sin que esto represente invasión de la línea establecida para la construcción.

La zona turístico comercial en el sector norte de la península, se extiende desde barrio el Faro hasta la comunidad de Travesía. Esta franja dividirá la zona en dos comercios, el comercio formal turístico y la zona de comercio informal de playa. La zona de comercio informal de playa se ubica desde la arteria vial hacia el norte con dirección al mar, teniendo esta franja comercio informal con un ancho mínimo de tres metros, donde se podrán ubicar locales temporales de venta típicos de la zona, los cuales serán manejados y ubicados por la municipalidad.

Se proveerán en la zona turístico comercial de aceras donde su recorrido

podrá ser rectilíneo u curvilíneo, para provocar movilidad visual y estética en la zona, así mismo se establecerán áreas de descanso distanciadas a 50 metros mínimo una de la otras, que contendrán mobiliario urbano. En las zonas de playa concurridas se establecerán servicios de agua potable con el propósito de ser utilizadas como duchas o lavado de los visitantes.

La zona turístico comercial ubicado en el sector norte del Porvenir a inmediaciones del puente de la Laguna, se autorizará el uso del suelo en edificaciones formales que vayan en franca armonía con las edificaciones existentes a fin de guardar la unidad arquitectónica. Por ser esta una zona de interfase entre la laguna del Alvarado y el mar, no se permitirá que los desechos sólidos y líquidos sean tirados de manera directa o indirecta hacia el agua. Por lo tanto, cada edificación deberá tener un manejo adecuado de estos residuos. Se priorizarán edificaciones turísticas que le den valor a la zona, no permitiéndose por lo tanto edificaciones temporales ni edificaciones de madera, tanto en locales de servicio como en bodegas.

En las áreas dentro de la zona turística comercial destinada a hotelería, los elementos verticales y horizontales deberán guardar la estabilidad de los edificios ante eventos naturales violentos, por lo tanto se establecerá el debido retiro en la línea de construcción, la cual será a partir del límite interno de acera hacia la línea de construcción con un mínimo de 12 metros, quedando en estas áreas zonas de estacionamiento y jardinería. Las edificaciones con más de dos niveles tendrán que presentar a la municipalidad, además de los estudios de suelos correspondientes,

las memorias de cálculo estructural, firmadas y aprobadas por entidades o personas físicas responsables (ingenieros civiles, estructurales o arquitectos).

Las alturas de estos inmuebles serán justificadas de acuerdo a los componentes antes descritos. Además presentarán las respectivas constancias de existencia de servicios municipales. Si no existiesen estos servicios, cada edificación dispondrá por cuenta propia la dotación de los mismos, estableciendo rangos mínimos de 15 años de autoservicio.

Sección 35.01 Tipología arquitectónica en la Zona Turístico Comercial:

La tipología arquitectónica a seguir en los comercios turísticos formales dispondrán de techos de una, dos o un máximo de tres aguas, a fin de que exista armonía en las futuras edificaciones. No se permitirá en estas zonas estructuras de más de tres niveles para comercio. En la zona de restaurante no se permitirán elementos de concreto en las lozas superiores (techos), salvo en los casos donde los propietarios presenten documentación que

verifique un estudio de suelos que determine la resistencia del terreno y el nivel freático, a fin de evitar hundimientos en el terreno provocando con ello la inestabilidad del inmueble, lo cual ocasionaría peligrosidad para los vecinos y los turistas que frecuenten estos lugares. En los casos excepcionales en donde las paredes y techos del piso superior sean de madera se deberá presentar la documentación sobre la estabilidad estructural de dicha edificación.

Artículo XXXVI. Zona de Desarrollo Turístico

Sección 36.01 Usos del Suelo en la Zona de Desarrollo Turístico

La zona de desarrollo turístico es considerada una zona con potencial para el desarrollo del turismo predominando en el margen de la laguna de Alvarado las actividades acuáticas y el ecoturismo. En el sector garífuna se contempla el fomento de las actividades propias de los pobladores de esta zona con el propósito de preservar y divulgar su cultura, incentivando las actividades de protección al ecosistema. En la zona de desarrollo turístico se permiten los siguientes usos:

- Usos permitidos en la zona residencial R2 y R3.
- Recreacional (parques temáticos).
- Senderos.
- Áreas de descanso.
- Servicio de alimentación.

Sección 36.02 Compatibilidades de Usos de las Zona de Desarrollo Turístico.

La zona de desarrollo turístico es compatible con el comercio diario (C1) y el comercio vecinal (C2).

Sección 36.03 Parámetros de construcción en la Zona de Desarrollo Turístico.

En los márgenes de la laguna de Alvarado no se permitirá el establecimiento de edificaciones formales ni informales a fin de dar protección a este ecosistema.

No obstante en el sector garífuna se permitirá la instalación de alojamiento anexos a los ya establecidos sin que esto represente la creación de una zona para esta actividad. Todas estas edificaciones deberán de observar y aplicar las medidas de mitigación correspondientes para evitar la

contaminación con desechos sólidos y líquidos.

Las nuevas edificaciones en el sector garífuna deberán de mantener la tipología predominante tanto en la estructura de techos como de paredes, las cuales además de garantizar la estabilidad del inmueble a través de los elementos correspondientes, deben guardar en su fachada la unidad arquitectónica para mantener de esta manera su formación cultural.

Capítulo 7. Áreas de Manejo Especial

Artículo XXXVII. Áreas con Amenaza a Inundación

Las zonas de alto riesgo a inundación son las que se encuentran localizadas en las riberas de los ríos, quebradas de invierno y zonas de alta marea, las cuales normalmente

están invadiendo el dominio público y no toman en cuenta la reglamentación respectiva. En el cuadro se presentan los retiros para los márgenes fluviales y lacustres.

Tabla 9. Retiros en los márgenes fluviales y lacustres del área urbana

Descripción	Retiros
Ambos márgenes de los ríos	20 metros a partir del nivel máximo esperado.
Las quebradas y criques	10 metros a partir del nivel máximo esperado
Los canales de drenaje	5 metros a partir de los bordes superiores del canal
Laguna de Alvarado	50 metros a partir del espejo de agua

En estas zonas de protección se prohíbe cortar, dañar, quemar o destruir árboles, arbustos y los bosques en general. Igualmente, se prohíbe la construcción de cualquier infraestructura, la ejecución de actividades agrícolas o pecuarias y

todas aquellas otras que pongan en riesgo los fines perseguidos. Se exceptúa aquella infraestructura hídrica de manejo y gestión del agua e infraestructura vial, sin perjuicio del estudio de impacto ambiental.

Artículo XXXVIII. Áreas con Amenaza a Deslizamiento

Son sectores de riesgo de deslizamiento los sitios localizados al sur de la cabecera municipal en la Sierra de Omoa. A partir del derrumbe en su grado bajo se deberá establecer 30 metros lineales de

distancia para poder edificar, aunque si el antecedente histórico cuenta con más de dos eventos de movimiento no se permitirá ninguna edificación en esas zona.

Artículo XXXIX. Áreas con Remanentes de Humedales

La Convención Ramsar se establece en su artículo primero que los humedales son “extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros”.

En la zona urbana existen remanentes de humedales, en la zona norte de la península, en los márgenes de la laguna de Alvarado y en el sector garífuna, que deben ser

gestionados localmente de manera de participativa, mediante el establecimiento de planes de manejo consensuados entre los diferentes actores, con el propósito de realizar un aprovechamiento racional de estos pero sin afectar las funciones, bienes y servicios ecosistémicos que brinda al municipio, como ser la regulación de flujos hidrológicos, control de erosión de suelos, depuración de aguas, protección ante fenómenos meteorológicos, formación de suelos, acumulación de materia orgánica, hábitat de diversas especies locales o migratorias, entre otros.

Artículo XL. Microcuencas Abastecedoras de Agua

El abastecimiento de agua potable para los barrios y colonias que conforman el área urbana del municipio de Puerto Cortés, depende de la conservación de las principales fuentes de agua presentes en la sierra de Omoa. Por ello, para fortalecer la gestión del recurso hídrico a nivel local se han incluido

dentro del perímetro urbano zonas declaradas legalmente como abastecedoras de agua. Estas zonas deben de gestionarse mediante el establecimiento de planes de manejo definidos de manera participativa con los actores vinculados a estos recursos.

Capítulo 8. Urbanizaciones**Artículo XLI. Clasificación de las Urbanizaciones**

Se entiende por urbanización la incorporación de tierras al uso urbano mediante el diseño y construcción planificada de servicios y equipamientos indispensables para la vida urbana y ejecutada de acuerdo a un proyecto de lotificación. Las áreas

a urbanizar son de cinco tipos clasificadas del menor al mayor costo y/o riesgo que presenta su urbanización e instalación de servicios básicos de acuerdo con la tabla que se presenta.

Tabla 10: Áreas a urbanizar según grado de dificultad de acceso a servicios

Clasificación de áreas a urbanizar	Uso del suelo	Compatibilidades
Áreas comprendidas en zonas dotadas de servicios básicos en la vecindad.	Residencial	R1, R2, R3 y R4 Áreas de manejo especial para parques temáticos, zonas de playa, parques deportivos, turísticos, recreativos y sitios arqueológicos.
Áreas sin dotación de servicios municipales pero viables para su instalación.	Residencial	R1, R2, R3 e industria no molesta.
Áreas cuya topografía no presenta accidentes significativos en su configuración para desarrollarlos, con una pendiente máxima del 30%.	Residencial	R1, R2, R3 y R4 C1, C2, C3 e industria no molesta.
Áreas donde se realizarán rellenos para efectos de lotificación.	Residencial	R1, R2, R3, R4 e industria no molesta.
Áreas próximas a zonas de riesgo en las cuales se realizarán medidas de mitigación.	Residencial	R1, R2, C1 y C2

Artículo XLII. Definición de Lotificación

La lotificación es la división de un predio en más de dos partes, con el fin de habilitar los mismos en forma

segregada y para lo cual se requiere de la apertura de nuevas vías de circulación y acceso.

Artículo XLIII. Clasificación de las lotificaciones

Las lotificaciones se clasifican según su densidad y su ubicación, de esta forma se establece 5 tipos:

1. Residenciales unifamiliares de densidad media baja: 150 habitantes por hectárea;
2. Residenciales unifamiliares de densidad media: 400 habitantes por hectárea
3. Residenciales unifamiliares de densidad media alta: 500 habitantes por hectárea
4. Residenciales unifamiliares de alta densidad: 800 a 1000 habitantes por hectárea
5. Residenciales Suburbano: 100 habitantes por hectárea.

De conformidad a estas densidades para cada lotificación se establece el tamaño mínimo de las vialidades según se trate de avenidas, calles o peatonales y las compatibilidades de

cada una de las lotificaciones con el tipo de residencia y los tipos de actividades comerciales que pueden desarrollarse.

Artículo XLIV. Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial

El lotificador tendrá a su cargo el diseño y construcción de la red domiciliar de agua potable y las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, las mismas que serán realizadas de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad de Puerto Cortés y la empresa Aguas de Puerto Cortés, las cuales emitirán una resolución favorable o permiso para la aprobación del proyecto.

En el caso que la red pública de aprovisionamiento de agua no alcance la zona a habitarse, Aguas de Puerto Cortés establecerá las

características del tipo de captación que deberá instalar por su cuenta el lotificador. Asimismo en el caso que no exista un colector de alcantarillado sanitario al cual conectarse, el mismo queda a cargo del lotificador, incluyendo la disposición y tratamiento del efluente.

En general, la red secundaria que ejecutará el lotificador debe conectarse a una matriz o a un colector (según el tipo de servicio) y no a otra red secundaria, salvo caso en que la red existente tenga amplia capacidad ociosa y la lotificación a realizarse no sobre cargue dicha red.

Tabla 11: Tipos de lotificaciones: Vialidad, uso del suelo y compatibilidades

Clasificación	Vialidad			Uso del suelo residencial				Compatibilidades				
	Calles	Avenidas	Peatonales	R1	R2	R3	R4	C1	C2	C3	IM ¹	InM ²
Residenciales de densidad media baja y media.	Con ancho de 8 metros que incluyen aceras de 80 centímetros	Con ancho de 12 metros que incluyen aceras de 1 metro	No	✓	✓	X	X	✓	✓	X	X	X
Residenciales unifamiliares de densidad media y media alta.		Con ancho de 10 metros que incluyen aceras de 1 metro	No	X	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X
Residenciales de alta densidad.	Con ancho de 8 metros que incluyen aceras de un metro	Con ancho de 9 metros que incluyen aceras de 1 metro	Distancia al estacionamiento colectivo no mayor de 80 metros y ancho mínimo de 3 metros	X	X	X	✓	✓	✓	X	X	✓
Suburbana.	Con ancho de 8 metros que incluyen aceras de 80 centímetros	Con ancho de 12 metros que incluyen aceras de 1 metro	No	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓

TÍTULO 3 ZONA MARINO COSTI

TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

¹ IM: Industria Molesta

² InM: Industria no Molesta

Artículo XLV. Consolidación de áreas de uso colectivo

El propietario, lotificador o urbanizador deberá ceder en forma gratuita a la Municipalidad de Puerto Cortés, el 5% de la propiedad como área de reserva para equipamiento y el 10% del terreno para áreas verdes y parques. Además, cederá el área que se necesite para la circulación vehicular y peatonal, y que

corresponde a vías de acceso y distribuidores locales. Del 10% destinado a áreas verdes, por lo menos la mitad deben ser terrenos con menos de 15% de pendiente. No se aprobará el proyecto final mientras no se haya realizado el traspaso de dichas áreas a la Municipalidad.

Artículo XLVI. Garantías para la ejecución de las obras de infraestructura

Las obras de urbanización que corren a cargo del Propietario urbanizador son:

- Red de agua potable conectada a la matriz pública administrada por Aguas de Puerto Cortés.
- La construcción del alcantarillado sanitario y pluvial conectados a los colectores públicos.
- Red de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público conectado a las líneas de transmisión de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica, ENEE u otro concesionario.
- Pavimentación y bordillos de distribuidores locales, calles de acceso o peatonales.
- Aceras, nomenclatura y señalización.
- Arborización.

En casos especiales principalmente en desarrollos a gran escala o donde no existan servicios administrados por la Municipalidad se exigirá al propietario la dotación o construcción de fuentes propias de agua, generadores propios de energía, plantas de tratamiento y tren de aseo.

Artículo XLVII. Tramitación de licencia para lotificar o urbanizar

El trámite de obtención de una licencia o permiso para la lotificación o urbanización de un lote seguirá las siguientes etapas:

- Intención de lotificar
- Aprobación de anteproyecto
- Aprobación de proyecto final
- Aceptación de garantías

Sección 47.01 Intención de Lotificar / Urbanizar

El propósito de esta primera etapa denominada "Intención de Lotificar/ Urbanizar" es el de permitir que el propietario o parcelador pueda evaluar los consejos y la asistencia

de la Departamento Planeamiento y Ordenamiento Territorial, a fin de poder determinar fehacientemente el uso del suelo donde se pretende hacer la futura urbanización.

Requisitos. El interesado presentará en un (1) original y una copia (1):

- Un plano de ubicación, a escala por lo menos 1: 5,000.
- Un plano del terreno a lotificar, con sus límites y colindancias, diseñado sobre levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro.
- Una planilla indicando áreas a urbanizar, densidades de población previstas, tamaño de lotes, el porcentaje aproximado del área para cada uso y población total que se albergará.
- La ubicación de usos y servicios existentes que pueden influir en el futuro proyecto.
- Factibilidad de la ENEE.
- Factibilidad de Aguas de Puerto Cortés.
- Antecedentes del dominio.

Sección 47.02 Dictamen del Departamento Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial una vez revisado y analizado el legajo y los informes técnicos con las diferentes unidades municipales emitirán un dictamen que incluirá sus conclusiones y recomendaciones a

más tardar cinco (5) días hábiles después de la presentación. Al mismo tiempo se entregará al interesado los requisitos que debe llenar para la aprobación del anteproyecto.

Sección 47.03 Del Anteproyecto.

El interesado deberá presentar su solicitud al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés, haciendo entrega de planos y documentos en un término

no mayor de 3 meses después de haber sido aprobada la intención de lotificar o urbanizar. La solicitud de aprobación del anteproyecto deberá ser presentada en dos (2) copias, debiendo especificar:

- Nombres y generales del propietario, lotificador, urbanizador y del profesional encargado del proyecto.
- Breve descripción de la lotificación o urbanización incluyendo tamaño, tipo y número de lotes y área aproximada destinada para cada uso.
- Presupuesto preliminar de la lotificación o urbanización, valor por m² y tiempo aproximado para su construcción.

Acompañará a la solicitud el certificado de Registro de la Propiedad Inmueble con las inscripciones de dominio, gravámenes, desmembraciones y limitaciones. En el caso que no fuese el propietario quien presentare la solicitud ésta deberá acompañarse de una carta poder autenticada por notario público.

Sección 47.04 Planos necesarios para anteproyecto

Se presentarán junto con la solicitud los siguientes planos:

- Dos (2) copias del plano topográfico de los terrenos debidamente aprobados por la Sección de Catastro.
- Dos (2) copias del plano de ubicación a escala 1:5,000 como mínimo.

- Dos (2) copias del plano de anteproyectos de servicios públicos, presentados conforme a requisitos de las instancias responsables.
- Dos (2) copias del plano de lotificación o urbanización, diseñado sobre el levantamiento topográfico a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, debiendo contemplar todos los hitos existentes. Estos planos deberán incluir:
 - Nombre y generalidades del propietario y del profesional que elaboró los planos.
 - Nombre de la urbanización, norte, escala y fecha.
 - El diseño de la lotificación o urbanización incluyendo el uso del suelo, la localización y dimensión de los lotes. Se acompañará una planilla que especifique los usos destinados y los porcentajes.
- Copia de los planos antes mencionados en formato digital (CAD).

Además se especificará el área y límite del predio que se lotifica, con rumbos hasta minutos y distancias hasta centímetros. Los referidos límites se determinarán mediante mensura sobre la poligonal del terreno. El levantamiento topográfico deberá ser certificado por un profesional de la ingeniería registrado en el colegio profesional respectivo.

También se indicarán los predios colindantes, los nombres de los propietarios y otros hechos que influyen en el proyecto, como servicios existentes, vías públicas, usos públicos, etc. Las secciones transversales y longitudinales mostrando pendientes, nivelaciones, perfiles de vías, quebradas, drenajes, etc.

Sección 47.05 Procedimiento de Aprobación del Anteproyecto.

Los documentos y planos del anteproyecto se presentarán al Departamento Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la municipalidad la cual centraliza el trámite de aprobación, requiriendo a su vez el dictamen de la ENEE y de Aguas de Puerto Cortés.

Las dependencias municipales involucradas en el proceso de aprobación emanarán sus dictámenes en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir del momento de la recepción del anteproyecto, luego de revisar si los bosquejos o anteproyectos de red, son compatibles con sus propios parámetros de diseño y ejecución de dichas obras.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad revisará los dictámenes parciales para determinar si la propuesta cumple o no con los requisitos que establecen los Reglamentos para seguidamente aprobar o rechazar el anteproyecto, justificando por escrito los motivos de su decisión.

El anteproyecto podrá ser presentado cuantas veces se considere necesario, hasta llenar con los requisitos exigidos.

El interesado deberá cancelar por la revisión y aprobación de los planos, los montos que establezca el Plan de Arbitrios vigente.

La aprobación tendrá una validez de seis (6) meses a partir de la fecha de emisión de la aprobación del anteproyecto. De cumplirse este período sin haberse presentado los requisitos para la aprobación final, este dictamen del anteproyecto dejará de ser válido debiendo el propietario o su representante iniciar de nuevo el proceso de aprobación

que establece el presente Reglamento a excepción de la "intención de lotificar".

La aprobación del anteproyecto no constituye la aprobación de planos finales, ni planos de construcción, y por lo tanto no autoriza la venta de lotes o el inicio de obras civiles.

Sección 47.06 Aprobación final del Proyecto.

La solicitud con el objeto de obtener la aprobación del proyecto final y consiguiente para urbanizar o lotificar contendrá:

- Nombre, dirección y generales del propietario y del profesional colegiado, y solvente, a cargo del diseño.
- Nombre y localización de la lotificación.
- Antecedentes del trámite de permiso con fecha y copia de la aprobación del anteproyecto.

Acompañará a la solicitud un certificado de Registro de la Propiedad Inmueble con las inscripciones de dominio, desmembraciones y carta poder autenticada por notario público cuando no sea el propietario quien presente la solicitud.

Se presentarán tres (3) copias de una memoria que deberá contener lo siguiente:

- Descripción de la lotificación dando tamaño medio de lotes, número, área total de lotificación, etc.
- Costo de la lotificación y valor por metro cuadrado para la venta.
- Plan de trabajo para la ejecución de la construcción y presupuesto de la obra.
- Como anexo a la memoria, se deberá además presentar las planillas de lote, con la nomenclatura y superficie de cada lote.

Los planos de construcción y memorias de cálculo para todas las obras civiles y de infraestructura deberán ser presentados de acuerdo a las disposiciones y normas establecidas por la Municipalidad, Aguas de Puerto Cortés y la ENEE. El plano de energía eléctrica deberá estar aprobado por la Empresa Nacional de Energía Eléctrica, ENEE.

Los planos urbanísticos deberán presentar:

- Tres (3) copias del plano mensura, debidamente aprobado por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.
- Tres (3) copias del plano de ubicación, a escala 1:10,000 como mínimo.
- Tres (3) copias del plano de urbanización o lotificación, diseñados sobre levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro a escala 1:1000, coordenadas métricas del sistema geodésico mundial (WGS 84) mostrando además de todo lo solicitado para el anteproyecto:
 - Numeración de lotes y especificación de distancias hasta centímetros y ángulos hasta minutos para cada uno de ellos.

- Derechos de vías y líneas de construcción.
- Línea de bordillos, ochavas y radios de curvatura debidamente acotados.
- Perfiles tipo adoptados para avenidas, calles y calles peatonales, escala 1: 500, y para detalles de elementos que se consideran importantes serán manejados a una escala de 1:50.
- Plan general y diseños de detalle de arborización y jardinería, así como otros detalles de acabado urbano.
- Plano para el Registro de la Propiedad Inmueble de las áreas verdes y equipamiento comunitario que se desmembrarán a favor de la Municipalidad de Puerto Cortés

El interesado deberá someter al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, tres (3) juegos de planos de construcción para que éste a su vez los haga llegar a las dependencias municipales involucradas en el proceso de aprobación.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial efectuará la aprobación final de las solicitudes.

El interesado cancelará lo que establezca el Plan de Arbitrios de la Municipalidad por concepto de revisión de planos.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial remitirá un juego de planos finales y planos de construcción a las dependencias municipales involucradas en el proceso de aprobación para que emitan dictamen en su campo específico, las cuales tendrán cinco (5) días hábiles para emitir los dictámenes parciales respectivos.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial emitirá su dictamen a más tardar cinco (5) días después de presentado el proyecto, verificando si el mismo está de acuerdo a las disposiciones de los Reglamentos y si está en concordancia con el anteproyecto aprobado y las recomendaciones que se hicieran al mismo. El dictamen

favorable será entregado por escrito al interesado, devolviéndosele un juego completo con la aprobación, previa al pago que corresponda de acuerdo al monto establecido para las edificaciones correspondientes en el Plan de Arbitrios.

El lotificador rendirá garantía de ejecución de los servicios públicos y donación de áreas de equipamiento y recreación antes de proceder a la aprobación final. Además firmará un convenio con el lotificador para establecer la inspección de las obras, una vez iniciadas, que realizarán las dependencias municipales.

La aprobación final de los planos será efectiva durante un término de un (1) año a partir de la fecha de aprobación. De cumplirse este período sin haberse iniciado la construcción de las obras, la aprobación dejará de ser válida debiendo el propietario o su representante iniciar de nuevo el proceso de aprobación que establece el presente Reglamento a excepción de la "intención de lotificar".

Una vez dada la aprobación final por parte del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial se procederá a la actualización del Sistema de Gestión Integral de Tierras de la Municipalidad de Puerto Cortés.

La Municipalidad ejercerá una supervisión para verificar que dicha obra sea llevada a cabo de acuerdo

con los planos y lineamiento presentados para la obtención del permiso de urbanización.

Sección 47.07 Restricciones a la lotificación

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial podrá rechazar o dejar en suspenso solicitudes de lotificación en los siguientes casos:

- Cuando el terreno tiene en su mayoría una pendiente superior al 30%.
- Cuando el terreno se encuentre en áreas de alto riesgo a inundaciones, deslizamiento, derrumbes, hundimientos o fallas geológicas.
- Cuando el terreno sea dividido por una arteria vial principal o autopista.
- Cuando el terreno no ofrece alternativas en la dotación de los servicios municipales o particulares.
- Cuando la propiedad o pertenencia del terreno no tiene título legalizado y/o se encuentra en disputa en los tribunales.
- Cuando la municipalidad o alguna de sus dependencias considere que el equipamiento de las áreas a lotificar esta fuera de las posibilidades económicas de la ciudad, siempre y cuando el propietario no este en disposición de proveerlas por su cuenta.

Capítulo 9. Almacenamiento

Artículo XLVIII. Definición de almacenamiento

Uso de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del

establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia, categorizados de la siguiente manera.

Artículo XLIX. Clasificación del almacenamiento

Categoría A: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60% de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 100 metros cuadrados. Con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público. No genera ningún tipo de perturbación. El almacenamiento tipo A estará permitido en el Comercio Vecinal (C2) Comercio Zonal (C3), Comercio Central (C4), Mercado Central (C5-1) y Mercado Zonal (C5-2).

Categoría B: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 metros cuadrados. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores. El almacenamiento tipo B estará permitido en el Comercio Vecinal (C2) Comercio Zonal (C3), Comercio Central (C4), Mercado Central (C5-1) y Mercado Zonal (C5-2).

Categoría C: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 2,500 metros cuadrados. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores. El almacenamiento tipo C estará permitido en el Comercio Zonal (C3), Mercado Zonal (C5-2) e Industria No Molesta.

Categoría D: Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2,500 metros cuadrados y no supera los 5,000 metros cuadrados. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos

agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. El almacenamiento tipo D estará permitido únicamente en la Industria Molesta, con algunas restricciones en cuanto a sus áreas techadas.

Categoría E: Admite el almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. El almacenamiento tipo E estará permitido únicamente en la Industria Molesta, con algunas restricciones en las proximidades de los cuerpos de agua y distancias considerables de centros poblacionales.

Artículo L. Parámetro de diseño en las categorías de almacenamiento D y E

Para el manejo de almacenaje en los incisos D y E, estos deberán de estar ubicados en contra de los vientos dominantes a fin de no contribuir hacia la expansión de gases o cualquier elemento inflamables que puedan ser conducidos a favor del viento. La edificación deberá de ser en zonas donde no existan pendientes negativas mayores del 25% a fin de evitar los deslizamientos por fallas provocadas por las cargas muertas que en ellas se almacenan. Las estructuras deberán de ser de elementos estructurales de acero a efecto de poder librar las alturas correspondientes y las longitudes de tramos a cubrir.

El nivel del terreno deberá de ser en lo posible libre de elementos plásticos, como la arcilla, y de un nivel freático considerable. Por ello, deben establecerse en lugares planos con un alto grado de

compactación a fin de que los pisos que en estas zonas se instalen serán lozas de concreto armado con un espesor mínimo de 15 centímetros y una resistencia mínima de 3000 psi, a fin de que puedan absorber los esfuerzos de las cargas muertas que allí se instalen.

Los accesos estarán ubicados en las cabeceras de su conformación geométrica rectangular a efecto de que se mejore el aprovechamiento de los espacios internos y un mejor manejo de la circulación de los olores y gases que de estas emanan.

La iluminación será básicamente de fuentes naturales pues sus actividades corresponderán a horarios matutinos y vespertinos. El patio de maniobras va a corresponder al establecimiento de un 30% del área construida por espacio vehicular.

También existirán almacenamiento de productos a cielo abierto los cuales no deberán presentar problema alguno en el esparcimiento de olores y cualquier otro elemento que contribuya a la contaminación del entorno. Estos almacenamientos tendrán como base de piso una capa mínima de 10 centímetros de material selecto muy bien compactada a fin de

evitar la infiltración de líquidos contaminantes hacia el nivel freático. La delimitación física de estos espacios de almacenamiento podrá ser con material removible (láminas, madera, etc.) sin que ello pueda presentar problema alguno de estabilidad estructural o con barreras vivas.

Título 3. Zona Marino Costera

Capítulo 1. Alcance de la Zona

Artículo LI. Franjas y Segmentos

Es la franja que mide, a partir de la marea más alta ordinaria, 150 metros tierra adentro. Dicha franja está formada por los siguientes espacios:

1. La Playa, de acuerdo con la definición vigente del artículo 622 del Código Civil Hondureño, es “la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas”. La Playa y su sistema dunar es un sistema inestable y frágil cuya protección se declara de especial importancia para la protección de vidas y bienes.
2. La franja de dominio público, para la libre circulación de personas a lo largo de la playa de un ancho de veinticinco (25) metros, de conformidad al artículo 31 de la Ley General de Aguas, decreto 181-2009 de Diciembre de 2009.
3. La franja de usos condicionados adicional, la cual es de 125 metros, contados a partir de la faja de dominio público, es en donde comienza la posesión de bienes inmuebles privados y bienes fiscales, se define esta franja para la protección de la integridad del sistema marino costero y las aguas contiguas.

En la franja de usos condicionados anterior hay además establecidas por dos servidumbres legales a los propietarios las cuales se detallan adelante (Ley de Pesca, Decreto 154 del 19/05/1959, a favor de los pescadores; y Ley Forestal, Área Protegidas Vida Silvestre, Decreto 156-20073, artículo 123 numeral 3, para zonas forestales costeras o lacustres).

Artículo LII. Dominio y Uso

La playa y la faja de dominio público son bienes nacionales de uso público de acuerdo con el artículo 617 del Código Civil y en consecuencia no podrán ser enajenados y su tenencia por particulares no origina ningún derecho en ningún tiempo de acuerdo con el Código Civil (artículo 630) y la Ley de Municipalidades (Artículo 72).

Para Puerto Cortes el área superficial de la faja de dominio público de todo su litoral es de 847,735 metros cuadrados⁴. La franja de usos condicionados es de 4,238,675 metros cuadrados.

³ Decreto 156 – 2007 en vigencia desde el 16 de marzo de 2007.

⁴ Queda excluidos los 13,504 metros lineales de playa que ocupa la Empresa Nacional Portuaria en vista que por ley este sector no es de uso público. Empero como se dice más adelante sus usos quedan sujetos a auditorías ambientales y sus expansiones sujetas a estudios de impacto ambiental.

Queda excluidos los 13,504 metros lineales de playa y la respectiva franja que ocupa la Empresa Nacional Portuaria en vista que por Ley esta sección es un Bien Fiscal que no es de uso público. Empero como se dice más adelante sus usos quedan sujetos a auditorías ambientales y sus expansiones sujetas a estudios de impacto ambiental

Tabla 23: Superficie de la zona marino costera y sus componentes

Playas	Longitud de la playa en metros lineales	Total área de Dominio Público M ²	Total área de usos condicionados M ²	Área Total de Zona Marítimo Costera M ²
Segmento Urbano ⁵	19,520.00	488,000.00	2440,000.00	2928,000.00
Segmento Rural	14,389.40	359,735.00	1798,675.00	2158,410.00
Total Zona Costera	33,909.40	847,735.00	4238,675.00	5086,410.00

Capítulo 2. Servidumbres y Usos

Artículo LIII. De los usos y servidumbres

(a) Libre Tránsito

Para garantizar el uso y goce de este bien público se establecen dos servidumbres a los poseedores de bienes contiguos a la franja uso público: libre acceso y libre tránsito⁶. Por la servidumbre de libre tránsito de las personas debe entenderse el derecho de desplazarse a pie o en bestia a lo largo de la playa y su faja de dominio público y la prohibición de establecer cualquier tipo de obra o medida o acción que limite el desplazamiento.

La municipalidad de acuerdo a sus recursos y en concurso con los vecinos podrá construir en el límite de la franja de uso público con las propiedades, carreteras o caminos que permitan la libre circulación de vehículos automotores.

La circulación de automotores en la franja de dominio público solo es permitida para vehículos en actividades de salvamento de personas o embarcaciones.

⁵ El segmento urbano de la playa va del límite con el municipio de Omoa hasta Bajamar. El segmento rural de Bajamar hasta la barra del río Ulúa, esto conforme la propuesta de usos de esta normativa

⁶ Código Civil. **Artículo 626.** El uso y goce que para el tránsito, riego, navegación y cualesquiera otros objetos lícitos, corresponden a los particulares en las calles, plazas, puentes y caminos públicos, en el mar y en sus playas, en ríos y lagos, y generalmente, en todos los bienes nacionales de uso público, estarán sujetos a las disposiciones de este Código y a las ordenanzas generales o locales que sobre la materia se promulguen.

La municipalidad podrá autorizar a privados la instalación de estructuras removibles y materiales livianos que prestan servicio a las personas que circulan por las playas; únicamente con esta justificación. En ningún caso tales licencias otorgan derechos de posesión de los espacios sobre los

que se otorga licencia temporal. El área sobre la cual se establecerán estas estructuras no deberá exceder a los 40 metros cuadrados y no tendrán cimientos corridos sobre el suelo a fin de permitir el paso del viento y con ello la movilidad de las dunas.

El principio debe ser regular y garantizar la libertad del visitante para la realización de las actividades de uso y goce de la playa. Las actividades permitidas en la franja de uso público son las siguientes:

- Circulación de las personas solo a pie y en bestia;
- Ocupaciones provisionales de los bañistas en zonas turísticas;
- Equipamientos provisionales de servicios como: torres salvavidas, casetas de información, postas policiales de turismo, etc.
- Aparcamiento y reparación de pequeñas embarcaciones;
- Ventas ambulantes siempre que se obliguen saneamiento y eliminación de desechos.

No se permiten la realización de las siguientes actividades:

- Preparación de alimentos en anafres o sistemas similares sea para consumo familiar o comercial;
- La circulación de vehículos automotores, excepto de los que ingresan para labores de salvamento;
- Cualquier estructura de tipo permanente.

(b) Acceso a la franja de dominio público

La servidumbre de acceso es una servidumbre complementaria que hace posible la servidumbre de libre circulación. Esta servidumbre la cumplirán los propietarios de bienes contiguos a la faja de dominio público para que cada 100 metros en la zona

urbana y cada 300 metros en la zona rural permitan la construcción de un camino de acceso hasta la franja de dominio público. El costo de la apertura será por cuenta de la municipalidad y su ancho no deberá ser inferior a 15 metros.

(c) Servidumbre de usos condicionados

Las edificaciones públicas o privadas situadas después de la franja de dominio público tendrán las siguientes restricciones:

(i) Usos

1) Viviendas

Todas las construcciones nuevas observarán un retiro de 10 metros después de la franja de dominio público.

Esta zona de retiro podrá ser utilizada para áreas verdes o instalación de estructuras removibles del tipo descrito para la franja de dominio público.

Las construcciones deberán de ser livianas con una presión no mayor de 100 kilos por metro cuadrado.

Los materiales de construcción deberán ser una combinación mixta de madera y concreto para columnas verticales.

El estilo arquitectónico deberá seguir la tipología predominante.

Para la evacuación de las aguas servidas deberá tener fosa séptica cerrada y sellada o pilas de oxidación.

2) Industria

No se permitirá la instalación de plantas industria molesta.

Si se realizan actividades industriales los planteles que se construyan deberán tener un retiro de las construcciones no menor de 100 metros y solo serán permitidas industrias no molestas de tamaño mediano y pequeño.

Para la eliminación de las aguas y vertidos que genere la actividad se deberán establecer métodos de tratamiento certificados por la autoridad sanitaria y ambiental correspondiente.

No se permite la instalación de cualquiera de los tipos de industrias molestas.

3) Instalaciones hoteleras y turísticas

La instalación de servicios turísticos en sus construcciones observara un retiro de 25 metros respecto de la franja de dominio público

Para la eliminación de aguas servidas deberá tener un sistema de tratamiento y eliminación de desechos sólidos certificados por la autoridad sanitaria y ambiental correspondiente.

4) Actividades agropecuarias

Los dueños de fincas contiguos a la franja de dominio público estarán sujetos a observar las siguientes normas:

- a) Es prohibido la utilización de agroquímicos de cualquier tipo a una distancia de doscientos metros de la franja de dominio público. Solo es permitido el uso de insumos orgánicos.
- b) Los propietarios deberán de establecer una doble línea de árboles después de la franja de dominio público. Una mayor reforestación será incentivada mediante la reducción de un % de pago de impuestos sobre bienes inmuebles.

(ii) Servidumbres**1) De pesca**

De acuerdo con la Ley de Pesca (19 de mayo de 1959) “Los pescadores podrán hacer de las playas del mar el uso necesario para la pesca, construyendo instalaciones temporales, sacando a tierra sus barcas y utensilios y el producto de la pesca, sacando sus redes, etc., guardándose, sin embargo, de hacer uso alguno de los edificios o construcciones que allí hubiere, sin permiso de sus dueños, o de embarazar el uso legítimo de los demás pescadores. (Artículo 21)”.

“Podrán también para los expresados menesteres hacer uso de las tierras contiguas hasta la distancia de cincuenta metros, medidos desde la alta marea hacia el interior; pero no tocarán los edificios o construcciones que dentro de esa distancia hubiere, ni atravesarán las cercas, ni se introducirán en las arboledas, plantíos o siembras. (Artículo 22)”.

2) Áreas Forestales Costeras

En cumplimiento del artículo 123 de la Ley Forestal las áreas adyacentes a los cursos de agua estarán sometidas a un Régimen Especial de Protección que en el caso de Zonas Forestales costeras marítimas y lacustres, estarán protegidas por una franja no menor de cien metros (100 metros) de ancho a partir de la línea de marea más alta o el nivel más alto que alcance el Lago o Laguna.

“Los dueños de las tierras contiguas a la playa no podrán poner cercas, ni hacer edificios, construcciones o cultivos dentro de los dichos cincuenta metros sino dejando de trecho en trecho suficientes y cómodos espacios para los menesteres de la pesca. (Artículo 23)”.

Para dar cumplimiento a esta última disposición la Municipalidad designará, de acuerdo con los usos históricos de la playa por los pescadores, sitios en donde ellos ejercerán el derecho a su servidumbre. Para tal fin la municipalidad de acuerdo con la Dirección General de Pesca (DIGEPESCA) apoyará la identificación de recursos que permitan el equipamiento de estos sitios a fin de dar la estabilidad necesaria a la actividad pesquera.

En estas zonas de protección se prohíbe cortar, dañar, quemar o destruir árboles, arbustos y los bosques en general. Igualmente, se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura, la ejecución de actividades agrícolas o pecuarias y todas aquellas otras que pongan en riesgo los fines perseguidos. Se exceptúa aquella infraestructura hídrica de manejo y gestión del agua e infraestructura vial, sin perjuicio del estudio del impacto ambiental.

Artículo LIV. Mar Contiguo

Las aguas contiguas a la playa son de uso público y su mantenimiento libre de contaminantes es de interés público y un bien fundamental para la actividad turística. Se exceptúa del uso público las aguas contiguas a la zona costera cedidas a la Empresa Nacional Portuaria, con la cual se delimitan y señalizaran a su costo. La excepción anterior no exime a la ENP para no observar las normas de protección de los recursos marinos y la ENP estará obligada a observar la Ley del Ambiente, sus Reglamentos y las Ordenanzas municipales respectivas.

La colocación de cualquier tipo de estructura, fija o no, en el suelo o subsuelo marino; los rellenos, dragados u otras obras de ingeniería oceánica quedan regulados y están sujetos a los permisos que otorgue la Dirección de Marina Mercante de acuerdo al artículo 5 Ley de Marina Mercante y al permiso que otorgue la Municipalidad de Puerto Cortes. Para su construcción deberá obtenerse el estudio de impacto ambiental de conformidad a la Ley General del Ambiente.

Siendo que el mar es también un bien nacional de uso público, la construcción de obras, independientemente de su tamaño e inversión, deben estar sujetas a normas que regulen: de quien es la posesión del bien construido, el uso y, sobre todo, el proceso que debe seguirse para autorizar su construcción a fin que su instalación no tenga efectos no deseados sobre el litoral.

La navegación en las aguas próximas al litoral queda comprendida dentro de la categoría de navegación interior y no regular⁷, en cuanto no está sujeta a itinerarios obligatorios.

Capítulo 3. Áreas Especiales en la Zona Marino Costera

Artículo LV. De las áreas especiales

(a) Empresa Nacional Portuaria

El sector costero que tiene la Empresa Nacional Portuaria (ENP) en el municipio le ha sido transferido para uso portuario y desafectado de uso público en virtud de su ley y en especial por el artículo 11 que establece los bienes que forman el patrimonio de la ENP.

Empero las actividades de la empresa en el municipio están sujetas a las inspecciones y auditorías ambientales que realiza la municipalidad y la Secretaria de Ambiente y Recursos Naturales en materia del manejo que hace de las sustancias que se manejan, del cumplimiento de las normas de seguridad sobre vertidos y las medidas de seguridad para la prevención de accidentes en la población originados en la actividad portuaria.

⁷ Ley de Marina Mercante, Artículo 6: "Navegación Interior es la que transcurre íntegramente dentro del ámbito de un determinado puerto o de otras aguas interiores hondureñas". Artículo 7: La no regular es la que no está sujeta a itinerarios, frecuencias de escalas, tarifas y condiciones de transporte previamente establecidas

Las ampliaciones que la ENP proyecte realizar en el Municipio están sujetas a realizarse mediante la certificación que se cumplen con las

medidas ambientales vigentes en el país y las que el municipio emite por medio de sus ordenanzas.

(b) Comunidades Garífunas

De conformidad con el Convenio 163 de la OIT, ratificado por el Estado de Honduras el 28/03/1995, en su Parte II Tierras⁸, el cual regula los derechos y deberes de los pueblos originarios y gobiernos en materia de propiedad, y de la Ley de la Propiedad vigente, la cual reconoce su estatuto especial⁹, las comunidades garífunas de Saraguayna, Bajamar y Travesía serán protegidas en los derechos de sus títulos otorgados por el Poder Ejecutivo.

La municipalidad y los patronatos que representan las comunidades garífunas, y que son los titulares de los derechos de propiedad, acordarán las medidas para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan, en las cuales también se cumplirán las servidumbres y conceptos que han sido definidos en este artículo para la zona marino costero.

Los proyectos que la municipalidad planifique impulsar en materia turística o de otro tipo, los consultará en forma prioritaria con el pueblo Garífuna y el acuerdo que se obtenga dará viabilidad al proyecto.

Artículo LVI. Solución de Conflictos e Incentivos

Los poseedores de construcciones en la playa y franja de dominio público quedarán en posesión de las construcciones, pero no les será permitido ni se les extenderá permisos para hacer reparaciones, ampliaciones o mejoras a las construcciones. Una vez que las construcciones las abandonen manifiestamente o se vuelva inhabitable la municipalidad las demolerá y no volverá a realizarse ninguna construcción.

Los propietarios legales de predios y construcciones en la zona de usos condicionales, pero que no observan el retiro establecido, también no les será permitido ni se les extenderá permisos para hacer reparaciones, ampliaciones o mejoras a esas construcciones. Los propietarios que estén anuentes a demoler estas construcciones recibirán incentivos en la reducción de pago de impuestos de bienes inmuebles por cinco años y tendrán derecho a obtener por una sola vez un permiso de construcción gratis para reponer su construcción en otra área de su predio en donde se cumpla con el retiro correspondiente.

⁸ Artículo 13 al 19 del Convenio

⁹ Véase Capítulo III. Del proceso de Regularización de la propiedad inmueble para pueblos indígenas y afroamericanos, del Título II De la regularización, artículos 93 al 102.

Capítulo 4. Zona Portuaria

Artículo LVII. Certificación y Seguridad de las Operaciones Portuarias

Sección 57.01 Certificación con Normas Internacionales

La municipalidad en el marco de su responsabilidad por el gobierno de su territorio y los recursos naturales que éste contiene gestionará e incidirá ante el Gobierno Central y la Empresa Nacional Portuaria para que certifique sus operaciones con la norma internacional ISO 14001 con el fin de implementar operaciones

preventivas de su sistema de gestión ambiental que ofrezcan al gobierno, sus clientes y la población del municipio de Puerto Cortés, un equilibrio entre el mantenimiento de la rentabilidad y la reducción de los impactos en el medio ambiente y con la Norma ISO 18000 de seguridad industrial.

Sección 57.02 Planes de Seguridad

En este marco la municipalidad establecerá convenios para la actualización e implementación de Planes de Contingencia y Emergencia Portuarios de la ENP orientados a la prevención de accidentes y la preparación e información de la población para

asumir conductas responsables en la ocasión de eventuales emergencias. Lo anterior implica acordar con la ENP, en el marco de sus Planes de Contingencia, el establecimiento de protocolos de seguridad del municipio, de las naves e instalaciones portuarias.

Sección 57.03 Reducción de Riesgos de Contaminación

En el marco de incidencia para la certificación internacional la municipalidad colaborará con la ENP para el establecimiento de un sistema adecuado de eliminación de las aguas centinas o de lastre de los buques que atracan en el puerto con el propósito de reducir los riesgos de contaminación de aguas y playas.

Igualmente la ENP deberá considerar la instalación de una red autónoma del servicio municipal para el tratamiento y eliminación segura de las aguas residuales que genera la actividad portuaria, antes de la descarga final.

Sección 57.04 Abastecimiento de Agua Potable

La Municipalidad y la ENP acordarán la elaboración e implementación de un plan de abastecimiento de agua potable que garantice a largo plazo la demanda de la población y la ENP.

Con este fin se buscará la protección conjunta de las zonas productoras de agua de las cuales se sirven la población y la ENP.

Artículo LVIII. Accesos

El transporte de carga que ingresa o egresa de la ENP estará regido por el Plan de Vialidad establecido por la municipalidad.

Con el fin de organizar más eficientemente la circulación de vehículos y mitigar el congestionamiento vial que puede emerger se ha planificado un acceso diferenciado que segrega el transporte de carga del particular. Esta segregación queda definida en el mapa de equipamiento vial el cual será ejecutado con recursos nacionales pero gerenciado por la municipalidad.

Para descongestionar el ingreso y acelerar los trámites se deberá incidir para que la ENP eficiente el funcionamiento de los servicios portuarios de ingreso al recinto, diferenciando la carga nacional de la carga internacional.

La municipalidad incidirá para que la ENP contemple en su planificación física el establecimiento de zonas de acceso restringido¹⁰, controlado¹¹ y de libre acceso¹² de vehículos y personas.

Artículo LIX. Delimitación terrestre y marítima del Puerto

La Municipalidad, la ENP y la Capitanía General de Puerto deberán delimitar, demarcar y señalar físicamente los límites que separan territorial y marítimamente la ENP de las zonas de uso público a fin de que la población este prevenida para no cometer intrusiones involuntarias.

Artículo LX. Expansiones de las instalaciones portuarias

La Municipalidad incidirá ante el Gobierno Central y la ENP para participar en la planificación del desarrollo físico de las instalaciones portuarias en Puerto Cortes a fin de que sean tomados en cuenta los usos definidos en el presente plan.

La ENP será informada de los usos de suelo que se han previsto en su entorno inmediato a fin de que las compras de terrenos que se realicen a particulares tenga en cuenta el uso que afecta esas zonas.

En caso que la ENP adquiera terrenos de particulares para realizar diversos usos portuarios, cambiando los previstos, se establecerán interfases de fajas de 50 metros lineales, fijados a partir del uso portuario y la zona habitacional próxima. Esta faja servirá para protección de la población y las actividades portuaria. Esas fajas se destinarán a uso paisajístico de dominio público y el costo de la interfase estará a cargo de la ENP.

¹⁰ Son aquellas a las que únicamente pueden acceder las personas y vehículos autorizados por la ENP, en atención a sus funciones o servicios que deban prestar

¹¹ Son zonas acotadas mediante vallas o cerramiento en las cuales se lleva a cabo un control de acceso de personas y vehículos.

¹² Son aquellas donde puede entrar libremente las personas y vehículos sin otros límites que los derivados del deber de cumplimiento de las normas establecidas por la ENP.

Título 4. Zonificación Rural

Capítulo 1. Descripción de la Zonificación Rural

Artículo LXI. Superficie del Área

La superficie del área rural del municipio es de 27,286.82 hectáreas.

Tabla 14: Zonificación Rural de Puerto Cortés

Descripción Zonas	Superficie (Hectáreas)	Porcentaje (%)
Zona de desarrollo agrícola y ganadero	11,734.38	43.00
Zona de desarrollo forestal y agroforestal	3,946.55	14.46
Area protegida	11,077.76	40.60
Otras categorías (cuerpos de agua)	528.13	1.94
Total	27,286.82	100

Artículo LXII. Criterios de Zonificación

El área rural ha sido clasificada en función de sus tipos de suelos, sus pendientes, los riesgos naturales que presenta y su estatuto jurídico en

cuanto a la protección de los recursos naturales que contienen. De ello resultan las siguientes zonas:

Capítulo 2. Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero

Artículo LXIII. Definición de la Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero

Está constituido principalmente por suelos aluviales profundos con relieve plano a moderadamente plano, que presentan pendientes entre 0 a 15%, e inundaciones nulo a moderado. Estas zonas pueden aprovecharse para actividades agrícolas y ganaderas, intensivas y

semi-intensivas, con sistemas de riego y drenajes, y preparación del suelo mecanizada. Esta zona presenta una extensión total de 11,734.38 hectáreas, ocupando el 43% del territorio rural, con alrededor de 44 caseríos dentro de su perímetro.

Tabla 35: Caseríos en la zona de desarrollo agrícola y ganadero de Puerto Cortés

1.	Brisas de Chamelecón	16.	El Sauce	31.	Las Cuarentas
2.	Calán	17.	El Seis	32.	Los Cerritos
3.	Calancitos	18.	El Sofoco	33.	Los Cruces
4.	Canal de Alvarado	19.	El Tigre	34.	Los Pizotes
5.	Cedros	20.	Estación Botija	35.	Los Villanuevas
6.	Cerro Cardona	21.	Guanacastales	36.	Manacalito
7.	El Boquerón	22.	Kele Kele	37.	Nola
8.	El Carao	23.	La Bolsa de Ticamaya	38.	Paletto
9.	El Coco o El Barracón	24.	La Bomba	39.	Puente Baracoa
10.	El Nispero	25.	La Caoba	40.	Robles

11.	El Ocote	26.	La Diez o La Bolsa de Nola	41.	San Antonio
12.	El Paso de Urraco	27.	La Junta	42.	Santa Inés
13.	El Puente	28.	La Pita	43.	Savoy
14.	El Recodo	29.	La Uva o La Mora	44.	Ticamaya
15.	El Remolino	30.	Laguna de Alegría		

La zona de desarrollo agrícola y ganadero se subdivide en tres subcategorías de uso del suelo, descritas a continuación:

(a) Clase I:

Esta clase incluye suelos aluviales con pocas o ninguna limitación para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales

adaptadas ecológicamente a la zona, presentan pendientes en 0 y 3% y amenaza a inundación nula.

(b) Clase II:

Esta clase presenta suelos con leves limitaciones que solas o combinadas reducen la elección de los cultivos o requieren moderadas prácticas de manejo y conservación de suelos que incrementan los costos de producción. Corresponden a suelos aluviales o

arenosoles, planos o ligeramente ondulados (pendiente 3 - 8%), suelos profundos (90 - 120 cm), erosión sufrida nula a leve, fertilidad media alta, drenaje moderadamente excesivo a moderadamente lento, y riesgo de inundación nulo a leve.

(c) Clase III:

Esta clase presentan suelos aluviales o Tomalá con limitaciones moderadas solas o combinadas que restringen la elección de cultivos o incrementan los costos de producción. Para desarrollar cultivos anuales se requiere de prácticas intensivas de manejo de

suelos y agua. Entre las limitantes que presentan esta clase están: el relieve casi plano a moderadamente ondulado (3-15%), erosión leve a moderada, suelos moderadamente profundos (60-90 cm) y riesgo a inundación nulo o moderado.

Artículo LXIV. Uso del suelo en la Zona de Desarrollo Agrícola y Ganadero

(a) Usos principales: Agrícola y ganadero, mecanizado y altamente tecnificado.

(b) Usos compatibles: Vivienda de propietario y establecimientos institucionales de tipo rural.

(c) Usos condicionados: Silvicultura, embalses, agroindustria, granjas avícolas, acuicultura y porcicultura, recreación en general, centros vacacionales, viviendas residenciales rurales agrupadas, usos suburbanos y sistemas agrosilvícolas. Todo desarrollo de infraestructura debe ir orientada a eficientar las actividades productivas.

(d) Usos prohibidos: Minería a cielo abierto y subterráneo, usos urbanos e industriales.

Capítulo 3. Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal

Artículo LXV. Definición de la Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal

Está conformada por suelos Tomalá que presentan restricciones para la producción agropecuaria, ya sea por pendientes o inundación, y por ello su uso se limita al desarrollo forestal y agroforestal. Los rangos de pendientes oscilan entre 15 y 60%, y la amenaza a inundación se encuentra entre moderado y severo. Los suelos con vocación forestal y agroforestal se concentran en la Sierra de Omoa, sin embargo incluyen remanentes de bosque

latifoliado en las zonas planas que deben ser preservados. Esta zona presenta una extensión total de 3,946.55 hectáreas, ocupando el 14.5% del territorio rural. Entre los caseríos dentro de esta zona de destacan el Bordo de Botija, el Mango y los Alemanes. La zona de desarrollo agroforestal y forestal se subdivide en tres subcategorías de uso del suelo, descritas a continuación:

(a) Clase IV:

Incluye suelos Tomalá que presentan severas limitaciones, solas o combinadas, que restringen su uso a vegetación semipermanente y permanente. Estos suelos pueden utilizarse para cultivos anuales en forma ocasional y con prácticas muy intensivas de manejo y conservación de suelos y aguas. Las limitaciones

se pueden presentar solas o combinadas son: relieve ondulado (15 a 30%), erosión sufrida moderada, suelos moderadamente profundos (60 a 90 cm), fertilidad media, drenaje moderadamente lento o moderadamente excesivo, y amenaza a inundación nula.

(b) Clase V:

Contiene suelos aluviales o arenosoles que presentan severas limitaciones para el desarrollo de cultivos anuales, semipermanentes,

permanentes o bosque, por lo cual su uso se restringe al manejo de la vegetación natural (humedales y praderas).

(c) Clase VI:

Corresponden a suelos inadecuados para los cultivos anuales y su uso está limitado a la producción forestal, así como cultivos permanentes como frutales y café, aunque estos últimos requieren de prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos y aguas. Las limitaciones que se pueden presentar, solas o combinadas son: relieve fuertemente ondulado (30 a 50%), erosión sufrida severa, suelos moderadamente

profundos (60 a 90 cm) y muy baja fertilidad.

Cabe destacar que dentro la categoría zona de desarrollo forestal y agroforestal es posible encontrar suelos pertenecientes a las clases I, II, III, pero que son considerados dentro esta categoría debido a que presentan remanentes significativos de bosque que deben ser conservados.

Artículo LXVI. Uso del suelo en la Zona de Desarrollo Agroforestal y Forestal

(a) Usos principales: Cultivos con labranza cero, silvoagrícolas y silvopastoriles, forestal y vivienda del propietario.

(b) Usos compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales, ecoturismo, protección y conservación de la vegetación nativa existente.

(c) Usos condicionados: Ganadería estabulada a semiestabulada, granjas avícolas, granjas porcinas, embalses, recreación en general, vías de comunicación, infraestructura de servicios básicos, y viviendas rurales dispersas.

(d) Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, minería a cielo abierto y subterráneo, usos urbanos y suburbanos, industriales y urbanizaciones.

Capítulo 4. Áreas protegidas rurales**Artículo LXVII. Definición de las Áreas Protegidas Rurales**

De acuerdo con el artículo VIII del presente Reglamento, las áreas protegidas son áreas que presentan rasgos naturales singulares cuya protección es esencial para la existencia de especies de flora y fauna, así como áreas forestales cuya función básica es el abastecimiento de agua.

En el caso de Puerto Cortés, las áreas protegidas rurales incluyen la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Jeannette Kawas y las microcuencas abastecedoras de agua que se encuentran fuera del perímetro urbano.

Artículo LXVIII. Uso del suelos en las Áreas Protegidas Rurales

(a) Usos principales: Preservación de los recursos naturales, culturales e históricos presentes en el territorio.

(b) Usos compatibles: Investigación y educación ambiental.

(c) Usos condicionados: Ecoturismo y recreación en general, vías de comunicación, infraestructura de servicios básicos, y viviendas rurales dispersas.

(d) Usos prohibidos: Caza, agricultura intensiva, minería a cielo abierto y subterráneo, usos urbanos, suburbanos e industriales.

Artículo LXIX. Sobre el Parque Nacional Jeannette Kawas (PNJK)

En el municipio queda comprendida una sección de la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Jeannette Kawas, del cual la municipalidad es comanejador en conjunto con la Fundación para la Protección de Lancetilla, Punta Sal y Texiguat (Fundación PROLANSATE). La zona de amortiguamiento de dicho parque

comprende parte de la zona urbana y la zona rural del Municipio en el sector al este de la línea férrea, que es la delimitación que tiene el parque.

La superficie de la zona de amortiguamiento comprendida en el municipio es de 9,223 hectáreas la cual tiene un perímetro de 87,889 metros.

Tabla 46: Caseríos rurales comprendidos en el PNJK

1.	Barra de Chamelecón	6.	Finca Santa Cruz	11.	Las Urupas
2.	Cerro El Tigre	7.	La Colman	12.	Piedra Arañada
3.	Corea	8.	La Sabana	13.	Saraguayna
4.	El Remolino	9.	Laguna de Vedian	14.	Tronconeras
5.	El Remolino del Tigre	10.	Las Brisas del Ulúa		

La zona de amortiguamiento en el municipio se considera una sub zona de Desarrollo Comunitario, las cuales son “áreas potenciales para la realización de actividades de manejo que promuevan el uso de tecnología y prácticas amigables con el medio ambiente que permitan el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, como parte de la labor de extensión del parque y la colaboración de comunidades, instituciones estatales y no gubernamentales”.

El Objetivo General de esta sub zona es: “Proveer espacios de capacitación y extensión en las comunidades aledañas al área protegida por parte de la administración del Parque, ONG’s, Alcaldías y organizaciones del estado que les corresponda, con el fin de promover el desarrollo sostenible a través de la realización de actividades productivas utilizando tecnologías y prácticas mejoradas en el aprovechamiento de los recursos naturales, aminorando los impactos al interior de la Zona Núcleo”.

Sus objetivos específicos son:

1. Introducir y promover prácticas agrícolas y ganaderas orientadas a estabilizar y mejorar la producción agrícola y ganadera en la zona para detener el avance de la frontera agrícola.
2. Brindar oportunidades para la investigación y extensión agropecuaria en la región.
3. Ampliar la conciencia ambiental a través de educación ambiental.
4. Mejorar la calidad de agua y aire en la zona
5. Apoyar las comunidades con su desarrollo.
6. Asistir a los pobladores de la zona en la legalización de sus terrenos para estabilizar la frontera agrícola.

Las normas de uso permitidas son:

1. Se permitirá el uso de la tierra con fines agrícolas y pecuarios, bajo criterios técnicos que orienten la producción hacia sistemas y prácticas de menor impacto ambiental.
2. Árboles y ecosistemas existentes en la zona serán protegidos.
3. Los patronatos locales serán el principal enlace de los pobladores con la Administración del Parque.
4. El uso de productos químicos en la producción agrícola deberá regirse por la implementación de un Manejo Integrado de Plagas (MIP), respetando las recomendaciones técnicas prescritas, pero no se permitirá su utilización a menos de cien metros de quebradas, ríos y lagunas.
5. No se permite la cacería y comercialización de fauna silvestre.
6. No se permite la tala de árboles en las zonas de recarga de micro cuencas.
7. El aprovechamiento de árboles en áreas fuera de las zonas de recarga estará regulado por el ICF y la municipalidad.
8. Todo proyecto u actividad que requiera la movilización de tierra, como la construcción de drenajes, el relleno o interrupción de un cuerpo de agua debe contar con los permisos correspondientes emitidos por: La Secretaria Recursos Naturales y Ambiente, Municipalidades, ICF y Municipalidad.
9. Se permite el establecimiento de zocriaderos debidamente acreditados.
10. Se permite el cultivo de especies nativas de peces, con fines económicos y científicos.

Artículo LXX. De las Microcuencas Abastecedoras de Agua

Son zonas de protección exclusiva donde se prohíbe todo tipo de actividad cuando estas cuencas se encuentran declaradas legalmente como zonas abastecedoras de agua. Estas áreas se determinarán por el espacio de la cuenca comprendido desde cincuenta metros (50 mts) abajo del nacimiento, hasta el parte

aguas comprendida en la parte alta de la cuenca.

Cuando exista un nacimiento en las zonas de recarga hídrica o cuenca alta dentro de un área que no tenga declaratorio legal de zona abastecedora de agua, se protegerá un área en un radio de doscientos cincuenta metros (250 mts) partiendo del centro del nacimiento o vertiente.

Título 5. Sistema Vial

Capítulo 1. Descripción del Sistema Vial

Artículo LXXI. Del Sistema Vial.

El sistema vial comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar una

movilidad balanceada a través de distintos medios y modos de transporte.

Artículo LXXII. Alineaciones Municipales de las Vías.

Las alineaciones municipales del sistema vial y las distancias entre estas serán establecidas por el presente Reglamento. Las alineaciones municipales podrán ser

modificadas y detalladas por medio de diseños geométricos viales específicos que se elaboren para tal fin ya sea a nivel del gobierno central o del gobierno municipal.

Artículo LXXIII. Clasificación de Vías y Alineaciones Municipales.

Las vías de uso público se clasifican según su capacidad de movilidad, la cual está determinada principalmente por las distancias entre alineaciones municipales. Mientras no exista un

diseño geométrico vial específico, se establecen las siguientes distancias entre alineaciones municipales para los distintos tipos de vías:

(a) Sistema vial regional.

El sistema vial regional está formado por la carretera CA-5 (autopista) que comunica San Pedro Sula y Puerto Cortes, la CA – 13 que comunica Puerto Cortes con Omoa hasta la frontera con Guatemala, y la salida vieja hacia San Pedro Sula. En ella

se salvaguardará el espacio vial sin disposición de usar la orilla de la calle como uso residencial. Determinando la prohibición del uso de derecho de vía de la carretera CA-5 y CA-13 para evitar futuras invasiones.

(b) Sistema vial sectorial.

Constituido por vías de uso público existentes o necesarias para una movilidad balanceada entre los principales asentamientos humanos dentro del casco urbano, cuya clasificación será establecida a partir de la arteria vial regional (CA- 5 y CA-13). En esta categoría se encuentran las vías que comunican

hacia los siguientes sectores: Baracoa, Medina, Cieneguita, Chameleconcito, Travesía, Bajamar y Nuevos Horizontes. En estas vías se prohíbe dar otro uso que no sea la vialidad y libre circulación, por lo que no se permite el uso con fines de establecimientos comerciales que invada estas arterias.

(c) Sistema vial principal

Son aquellas arterias viales que se encuentran localizadas dentro de la Península y en Tierra Firme, las cuales servirán para agilizar el tránsito vehicular, evitando de esta manera el congestionamiento vial en las zonas de mayor actividad comercial. En el sector Península se encuentran la 3ra, 4ta, 8va y 9na avenida, y la 2,8, 15, 16 calle. Cabe señalar que las calles incluidas en

esta categoría se encuentran ubicadas en zonas de mayor crecimiento y por lo tanto obedecen a un cambio preferencial respecto a las demás avenidas que componen la traza vial de la Península. Por otro lado, en el sector Tierra Firme se incluyen la calle principal del Porvenir y la calle del Tanque, observando igualmente en esta zona un mayor crecimiento demográfico

(d) Sistema vial secundario

El sistema vial secundario esta compuesto por las calles y avenidas que se derivan del sistema vial principal, las cuales dan cobertura a zonas de menor

densidad poblacional. En esta categoría se encuentra la calle hacia Palermo, en el sector Tierra Firme, y el resto de avenidas y calles del sector Península.

(e) Sistema vial vecinal

Constituido por calles que dan acceso a predios, fincas y caseríos. Se incluye en el sistema vial vecinal las calles peatonales y callejones

urbanos, toda vez que se respeten las dimensiones correspondientes para tal uso.

Capítulo 2. Los Derechos de Vía en el Sistema Vial

Artículo LXXIV. Anchos y derechos de vía

Los anchos y derechos de vía para el sistema vial antes descrito serán los que se describen a continuación.

Tabla 17: Anchos de calzada y derechos de vía en el sistema vial.

Jerarquía de vías	Ancho de Calzada Metros	Derecho de vía	
		Mínimo Metros	Deseable Metros
Regional			
1. CA 5	15 a 20	50	50
2. CA 13	15 a 20	20	40
Sectorial	10 a 15	15	20
Principal	10 a 15	10	15
Secundaria	8 a 10	10	15
Vecinal (Calles)	5 a 8	5	8
1 Callejones y peatonales	3 a 5	No Aplica	No Aplica

Artículo LXXV. Los Derechos de Vía y Retiros en la Zona Urbana

Los derechos de vía en la zona urbana de acuerdo al tipo de vía, serán los siguientes

Tabla 18: Derechos de vía en zona urbana

Los retiros y derechos de vía en zonas nuevas urbana para los distintos tipos de edificaciones, son los siguientes:

Tabla 19: Retiros entre construcciones en zonas nuevas

Zonas	Clasificación	Retiro Frontal Metros	Retiro Lateral Metros
Comercial	Avenida	8	3
	Calle	3	3
	Callejón	3	2
	Peatonal	3	2
Residencial			
• R1	Avenidas	4	2
	Calle	3	2
• R2	Avenidas	4	3
	Calle	3	2
• R3	Avenidas	4	2
	Calle	3	2
• R4	Avenidas	3	0
	Calle	3	0
	Peatonal	2	0
Industrial	Avenida	10	6
	Calle	8	4
	Callejón	4	2
	Peatonal	4	2
Turística	Avenida	10	6
	Calle	8	5
	Callejón	4	2
	Peatonal	4	2
Áreas de Manejo Especial			
• Parques temáticos	Avenidas	10	6
	Calles	5	4
• Parques recreativos	Avenidas	10	6
	Calles	5	4

Tabla 20: Retiros laterales y posteriores de viviendas unifamiliares del sistema vial

Clasificación de viviendas	Retiro lateral Metros	Retiro posterior Metros
R1	3.00	6.00
R2	2.00	5.00
R3	2.00	4.00
R4	2.00	3.00

Es de carácter obligatorio respetar los derechos de vía y retiros existentes, cualquier invasión será removida sin perjuicio para la municipalidad.

Capítulo 3. Mantenimiento Vial

Artículo LXXVI. Responsabilidad del Mantenimiento Vial

La responsabilidad del mantenimiento de la red sectorial, principal, secundaria y vecinal será responsabilidad de la municipalidad para lo cual deberá ejercer un

supervisión constante a fin de evitar su deterioro acelerado, y que puedan brindar satisfactoriamente la función para la cual fueron construidas.

Artículo LXXVII. Previsiones y Ampliaciones de la Red Regional

El ancho de calzada previsto para las vías regionales, considera la ampliación deseable de estas en función del aumento del volumen de tráfico que implicará el

funcionamiento del Canal Seco entre Puerto Cortés y Cutuco, en la República de el Salvador. Las consideraciones por arteria son las siguientes:

(a)CA - 13

En la arteria vial que comunica Puerto Cortés con la Frontera con Guatemala, que atraviesa por las comunidades del Municipio de

Omoa, deberá considerar la ampliación a dos carriles adicionales.

(b)CA - 5

Actualmente la arteria vial que comunica SPS con Puerto Cortes, el tránsito se ve constreñido en el cruce de las comunidades de Baracoa (Puerto Cortés) y Campana. Ello requiere de tomar medidas equilibradas, pero anticipadas, para ir resolviendo los derechos de vía invadidos por construcciones de comunidades localizadas en la

autopista, a fin de que cuando se toma la decisión de la ampliación esta no se vea dilatada o postergada. Deberá de considerarse la ampliación de esta red vial a dos carriles adicionales por banda para satisfacer adecuadamente el flujo vehicular a consecuencia del canal seco.

Artículo LXXVIII. Consideraciones para el adecuado funcionamiento de la red vial regional.

A continuación se presentan las principales consideraciones necesarias para el funcionamiento adecuado de la red vial regional.

(a)CA - 13

En esta arteria vial se deberá proveer de áreas destinadas a descanso para el aprovechamiento de las perspectivas visuales hacia el golfo en las partes altas, aprovechamiento además del

paisajismo en las planicies de esta arteria vial sobre todo en las rectas próximas a Cuyamel, incorporando en las arterias viales áreas destinadas a estacionamiento de remolques y vehículos particulares.

(b)CA - 5

En esta arteria vial deberán de considerarse zonas exclusivas para el abordaje y desabordaje de pasajeros de autobuses que transitan por esta vía, utilizando para ello bahías de estacionamiento en lugares que ofrezcan seguridad tanto para el peatón como para los conductores, especialmente en rectas para obtener un mejor ángulo visual.

En las zonas donde existan concentraciones poblacionales (Puente Alto, Baracoa, Campana, el Chile, entre otras) deberán existir áreas de desaceleración a fin de evitar accidentes viales; proveyendo para tal efecto la incorporación de los puentes peatonales. Además de una correcta señalización a una distancia mínima de 500 metros antes de llegar al objetivo.

Título 6. Procedimiento de Rezonificación

Artículo LXXIX. Proceso para Rezonificar

Se entiende por rezonificación el proceso de cambiar un uso del suelo previsto en el Plan por otro que resulta coherente con los recursos y vocación natural de la zona. El

proceso que deberá seguirse para poder rezonificar o cambiar el uso de cualquier lote o propiedad dentro del perímetro urbano del municipio de Puerto Cortés es el siguiente:

Sección 79.01 Presentación y Requisitos a llenar en la Solicitud de Rezonificación

- 1) El solicitante identificará en el plano de zonificación las zonas dentro de los cuales se encuentra su lote o propiedad con ayuda del personal técnico de la municipalidad.
- 2) El solicitante identificará en los Reglamentos las disposiciones que permite el uso del suelo compatible al desarrollo propuesto, igualmente orientado con el personal técnico de la municipalidad.
- 3) El solicitante requerirá del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial la Forma RZ-001 Solicitud de Rezonificación la cual deberá ser presentada junto a los documentos listados en el numeral 4.
- 4) La Solicitud de Rezonificación incluirá entre otros la información general del propietario del lote, su dirección y número de teléfono, la fotocopia de la cédula de identidad
- 5) El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial se reserva el derecho de recibir Solicitudes de Rezonificación cuando estas presenten errores u omisiones en la documentación requerida, en este caso la solicitud será devuelta al solicitante y será aceptada solamente una vez que el documento haya sido corregido o completado. Ninguna solicitud incompleta será aceptada.
- 6) Los documentos que deberán acompañar la Solicitud de Rezonificación son los siguientes:
 - a. Fotocopia del Título de Propiedad, registrado en el Registro de la Propiedad de Puerto Cortés y donde se defina claramente el Dominio del Lote. Esta fotocopia deberá estar autenticada por un Notario Público.
 - b. Una descripción escrita del proyecto donde se definirá claramente el uso que se le pretende dar al lote (máximo una página). Una copia de la descripción será

colocado en el tablero de avisos que para este efecto dispondrá Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial en el edificio municipal.

- c. Un plano de ubicación del lote o propiedad a rezonificar a una escala tal que permita mostrar su área de influencia y la zonificación que ha sido designada por los reglamentos.
- d. Un plano de planta del proyecto que muestre los edificios o estructuras a construir identificando sus alturas y usos respectivos, el área del lote, las líneas o límites del lote, el nombre de los propietarios de los lotes colindantes y el uso de suelo asignado a éstos, el factor de ocupación, el índice de construcción, los retiros frontales, laterales y posteriores, los accesos y su integración con la red pública de calles y carreteras, los derechos de vía internos, las áreas de paisajismo, de estacionamiento, de carga/descarga y de almacenamiento dentro del lote de acuerdo a lo establecido en los reglamentos. Este plano deberá estar firmado y sellado por un profesional de la ingeniería o arquitectura registrado y activo en el colegio profesional respectivo. La escala de este plano estará en función del tamaño del lote a Rezonificar, de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

Tabla 21: Escala de plano según el tamaño del lote

Área del Lote (m ²)	Escala
Menor de 1000	1:200
Mayor de 1001 y menor de 3,000	1:500
Mayor de 3,001	1:1000

- e. Un plano a escala similar al anterior que muestre el nivel original del terreno y los niveles y cantidades de corte y/o relleno que serán necesarios dentro del lote para adecuar el mismo a la obra a ejecutar. El plano deberá especificar en caso de relleno el banco y el tipo de material que será utilizado para tal efecto, en caso de corte el plano deberá establecer el tipo de material y el sitio donde este será depositado. Este plano deberá estar firmado y sellado por un profesional de la ingeniería o arquitectura registrado y activo en el colegio profesional respectivo.
 - f. El presupuesto preliminar de la obra a desarrollar el cual deberá estar firmado y sellado por un profesional de la ingeniería o arquitectura registrado y activo en el colegio profesional respectivo.
 - g. En el caso que la zonificación propuesta sea para uso comercial con un área de lote igual o superior a los 2000 m² para uso industrial de cualquier tamaño, la solicitud deberá estar acompañada de una constancia de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE) o de cualquier otra empresa reconocida a nivel local, regional o nacional que suministre el servicio de energía eléctrica, en la cual se manifieste la capacidad de la misma para suministrar tal servicio al proyecto que se pretenda desarrollar.
- 7) Toda la documentación será sometida a las Autoridades Municipales para que dictaminen previo el pago en Lempiras en la Tesorería Municipal de un monto equivalente a medio (1/2) Salario Mínimo¹³; dicho pago será destinado para cubrir los costos de revisión y dictamen de la solicitud

¹³ Salario Mínimo vigente al momento de la presentación de la Solicitud de Rezonificación de acuerdo de a lo establecido por el Ministerio de Economía de la República de Honduras.

Tanto la solicitud de Rezonificación como los documentos listados deberán ser presentados en original y tres (3) copias, los cuales serán distribuidos así:

- a. 1 Original, Departamento de Ordenamiento Territorial.
- b. 1 Copia, Departamento Ambiental.
- c. 1 Copia, Gerencia Técnica.
- d. 1 Copia, Gerencia Planificación y Desarrollo.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial extenderá un recibo al solicitante donde se especifique claramente el nombre de éste, el nombre del proyecto (sí lo hubiere), la hora y la fecha de

recepción de la solicitud. El original del recibo será entregado al solicitante y una copia será para el archivo del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

Sección 79.02 Tramitación de la Solicitud de Rezonificación

A más tardar tres (3) días hábiles después de la recepción de la solicitud de Rezonificación, el / la solicitante retirará del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial la forma RZ-002 Publicación, la cual deberá ser publicada dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega en el diario de mayor circulación editado en la ciudad de San Pedro Sula, en el tamaño, forma y presentación establecida en esta forma. Al entregar la forma RZ-002 al solicitante, éste deberá firmar el registro en la cual se establezca la hora y fecha de entrega. Si el Solicitante no cumpliera con tal disposición, la Solicitud de Rezonificación no será considerada sino hasta el próximo período de revisión, siempre y cuando la publicidad de la forma RZ-002 haya sido efectuada tal y como lo

establece este numeral. El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial deberá recortar y anexar a la solicitud de Rezonificación la página del diario donde fuese publicada la forma RZ-002.

A partir de la fecha de recepción de la solicitud de Rezonificación el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial hará llegar a la Gerencia Técnica, Gerencia de Planificación y Desarrollo, y Departamento Ambiental, una copia de la solicitud de Rezonificación presentada y una forma RZ-003. Estas dependencias municipales tendrán un plazo de diez (5) días hábiles a partir de la fecha de recepción de las solicitudes para dictaminar respecto a la viabilidad o no de la propuesta.

El personal Municipal revisará los méritos de la aplicación basándose en lo referente a:

- a. Servicios de ingeniería básica.
- b. Proyectos en ejecución o programados
- c. Impacto Ambiental
- d. Transporte Público
- e. Impacto en el tráfico vehicular
- f. Plan de desarrollo y zonificación.

El dictamen de cada una de las dependencias encargadas de la revisión de la solicitud será una de las siguientes:

- a. Se aprueba la aplicación
- b. Se necesitan cambios
- c. Se rechaza la aplicación y se exponen las razones por la cual no fue aprobada.

Al finalizar el período de revisión cada uno de los responsables devolverá al Departamento de Ordenamiento Territorial la copia de la solicitud la cual deberá estar acompañada de la forma **RZ-003 Dictamen Parcial** debidamente firmado y sellado por la Gerencia o Departamento. Esta forma deberá contemplar las observaciones o comentarios técnicos a la solicitud y establecerá claramente si el dictamen es favorable o no. Si al menos uno de los dictámenes es desfavorable, el Jefe del Departamento de Ordenamiento Territorial, elaborará notificación escrita al solicitante donde se establecerá el resultado del dictamen técnico explicando las causas que conllevan tal decisión. El solicitante tendrá a partir de la fecha de su notificación cuatro (4) semanas para apelar al dictamen técnico, es decir, dar una respuesta a los requerimientos de la Unidad o aquellas dependencias municipales que hayan dictaminado en contra de la solicitud.

Si el solicitante no da respuesta en el período establecido la Solicitud de Rezonificación será desestimada y será considerada **NULA**. Si el solicitante persiste en su deseo de Rezonificar deberá entonces reiniciar el proceso otra vez.

El solicitante deberá hacer en forma escrita al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial todo comentario o modificación a la solicitud original que dé respuesta a los argumentos por los cuales ha sido denegada su solicitud a nivel técnico. El Jefe del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial será el

responsable de hacer llegar a las Unidades o aquellas dependencias municipales que no aprobaron el dictamen parcial, la respuesta del solicitante.

Toda comunicación entre el solicitante y cualesquiera de las dependencias municipales involucradas en el proceso de Rezonificación deberá ser por escrito y canalizada a través del Departamento de Ordenamiento Territorial. Este procesamiento deberá continuarse hasta que la solicitud de Rezonificación obtenga la aprobación unánime de las dependencias técnicas involucradas.

Una vez que todos los Dictámenes Parciales (Forma RZ-003) sean favorables a la solicitud, ésta estará lista para ser presentada a la población de las comunidades localizadas en el área de influencia directa del proyecto, para lo cual se convocará a una asamblea extraordinaria por parte de la Gerencia de Planificación y Desarrollo. Las decisiones favorables o en contra de la solicitud de rezonificación serán avaladas por una asamblea con la asistencia de por lo menos la mitad de la población de la comunidad.

Si la comunidad se pronuncia a favor de la rezonificación, la solicitud, los dictámenes parciales de los departamentos involucrados en el proceso y el acta de aprobación comunitaria se presentaran a la Corporación Municipal para su aprobación final, sin embargo si la comunidad se pronuncia en contra de la rezonificación la misma se desestimara y se considerara **NULA**

Sección 79.03 De la Resolución de la Solicitud de Rezonificación

El Jefe de Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial será el encargado de presentar a la Corporación Municipal las solicitudes de Rezonificación y el resultado de los Dictámenes Parciales, estará además listo para dar respuesta a cualquier consulta técnica que los miembros del Consejo tengan a bien formularle. El Presidente del Consejo dará lectura a los comentarios o protestas que en forma escrita hayan sido enviadas por los ciudadanos al Consejo producto de la publicación de la forma RZ-002. De no existir comentarios públicos contra la solicitud, el Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial dictaminará conforme a los Reglamentos.

En caso que el dictamen fuese desfavorable, el Solicitante será informado y se le hará entrega del original del Dictamen Final, debiendo dejar copias en los archivos del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial y el Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Dictamen Final establecerá las causas por las que la solicitud de Rezonificación ha sido denegada.

El solicitante podrá presentar una nueva Solicitud de Rezonificación dentro de los seis (6) meses posteriores a la fecha de recepción de una solicitud preliminar para el mismo lote o cualquier subdivisión del mismo.

De ser favorable el dictamen la Corporación Municipal extenderá un **Acuerdo de Rezonificación (RZ-004)**, cuyo original será entregado al Solicitante; copias deberán ser archivadas en el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, así como en el Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El Acuerdo de Rezonificación tendrá una validez de un (1) año a partir de su fecha de emisión, si el solicitante no inicia los trabajos durante éste período, el Acuerdo de Rezonificación dejará de ser válido y el lote o propiedad volverá automáticamente al uso de suelo que le fue originalmente asignado.

Una vez aprobada la rezonificación, mediante el Sistema de Gestión Integral de Tierras se actualizará el Plano de Zonificación de la ciudad de Puerto Cortés.

Sección 79.04 Ejecución de la Resolución Favorable de Rezonificación

Una vez entregado el Acuerdo de Rezonificación, el solicitante estará listo para continuar con el proceso de

aprobaciones para la obtención del **Permiso de Construcción.**

Título 7. Reglamento de Construcciones Urbanas

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo LXXX. Propósito

Este reglamento tiene dos propósitos: por una parte, respetar las normas de zonificación y uso adecuado del suelo, en beneficio de un ordenamiento territorial de la comunidad, regulando y controlando

el diseño, la construcción, el aprovechamiento, la ocupación, el uso, la ubicación, y el mantenimiento de todos los edificios que se construyen en el área urbana de la ciudad de Puerto Cortés.

Artículo LXXXI. Alcance

Las disposiciones de este Reglamento se aplican a la construcción, alteración, traslado, demolición, reparación y uso de cualquier edificio o estructura dentro de los límites urbanos del Municipio

de Puerto Cortés, excepto las obras primarias de las vías públicas, torres y postes de utilidad pública, equipo mecánico no especificado en este Reglamento y estructuras de control hidráulico.

Artículo LXXXII. Adiciones, reparaciones y alteraciones de más del 50%.

Cuando las adiciones, reparaciones y alteraciones que se realizan dentro de un período de 12 meses, excedan del 50% del valor del edificio o

estructura existente, dicho edificio o estructura se hará acatando las disposiciones para nuevos edificios y estructuras.

Artículo LXXXIII. Adiciones, alteraciones o reparaciones del 25 al 50%.

Las adiciones, alteraciones y reparaciones que excedan del 25% pero que no sobrepasen del 50% del valor de un edificio o estructura existente, y llenado los requisitos para estructuras y edificios nuevos, pueden ser hechas dentro de un período de doce meses sin que el

edificio entero llene estos requisitos. La nueva construcción cumplirá con las disposiciones de este Reglamento para edificios de área igual, altura y ocupación. Dicho edificio o estructura incluyendo las nuevas adiciones, no excederá las áreas y las alturas que se especifican en este Reglamento.

Artículo LXXXIV. Adiciones estructurales y reparaciones del 25% o menos

Las adiciones estructurales, alteraciones y reparaciones de cualquier parte de un edificio o estructura existente que se haga dentro de un período de doce meses, que no excedan del 25% del valor del edificio o estructura, se harán conforme a las disposiciones para nuevos edificios excepto aquellas adiciones estructurales menores, reparaciones o alteraciones que sean aprobadas por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento

Territorial las cuales pueden ser hechas con el mismo material con el cual se construyó la estructura o el edificio. Dicho edificio o estructura, incluyendo nuevos agregados no excederán las áreas ni las alturas especificadas en este Reglamento.

Cualquier caso de miembros estructurales que involucren seguridad deberán ser aprobados conforme al presente reglamento.

Artículo LXXXV. Reparaciones y alteraciones no estructurales de 25% o menos.

Las alteraciones o reparaciones que no excedan del 25% del valor del edificio o estructura existente, que no sean estructurales y no afecten ningún miembro o parte del edificio o

estructura que demande resistencia al fuego, puede ser hechas con el mismo material con los cuales fue construido el edificio o estructura.

Artículo LXXXVI. Reparaciones: Cubrimiento de techos

No más del 25% del cubrimiento del techo de un edificio o estructura podrá ser reemplazado dentro de un período de 12 meses, a no ser que

se haga de acuerdo a lo estipulado por este Reglamento para estructuras y edificios nuevos.

Artículo LXXXVII. Ocupación existente.

Los edificios existentes al momento de la aprobación de este Reglamento pueden seguir teniendo uso y ocupación continua siempre que dicho uso u ocupación haya sido legal antes de la aprobación de este Reglamento, y que no exponga la vida y seguridad de los demás.

Cualquier cambio en el uso u ocupación de cualquier edificio o estructura existente, se ejecutará de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento

Artículo LXXXVIII. Mantenimiento

Todos los edificios y estructuras en uso o nuevos, y todos los componentes de los mismos, tienen que ser mantenidos en buenas condiciones tanto en el aspecto de seguridad como en el sanitario. El propietario será responsable del mantenimiento de los edificios y

estructuras. Toda edificación tendrá que ser sometida a una revisión completa al cumplir los quince años de haber sido construido, presentando el resultado de esta revisión al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

Artículo LXXXIX. Uso de otros materiales.

Podrán utilizarse materiales o métodos de construcción no descritos en el Reglamento siempre y cuando sean equivalentes en cuanto a calidad, fuerza, efectividad, resistencia al fuego, durabilidad y seguridad.

por ingeniero o arquitecto inscrito y solvente en sus respectivos colegios.

Los reclamos por cambio de materiales o métodos de construcción, el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial puede exigir una revisión para establecer si se está cumpliendo con lo estipulado, y esta revisión será hecha a expensas del dueño, por una compañía debidamente constituida o

Los métodos de revisión serán ejecutados de acuerdo a lo estipulado por el Reglamento para los materiales en cuestión. Si no hubiere métodos apropiados debidamente especificados en este Reglamento, el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés quien determinará los procedimientos a seguir. Copias de los resultados de dichas revisiones se retendrán por un período no menor de un año después de la aceptación de la estructura.

Artículo XC. Facultades del Organismo Encargado.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés es el organismo encargado de la aplicación y control del presente Reglamento.

Para dichos fines, el mismo tiene las siguientes facultades:

- a. Aprobar o reprobado los proyectos de construcción y conceder o negar, de acuerdo con este Reglamento, permisos o licencias para obras de construcción en general.
- b. Conceder o negar permiso para el uso de servicios públicos inherentes a la construcción.
- c. Inspeccionar todas las construcciones que se ejecuten o estén determinadas en cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
- d. Ordenar la suspensión de las obras que no se guíen por las disposiciones de los Reglamentos del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial.
- e. Tomar medidas con relación a edificaciones que amenacen la seguridad pública.
- f. Sancionar con multas, u ordenar y efectuar la demolición de edificios en los casos en que a juicio del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial la edificación no cumpla con los requisitos legales, o presenten elementos de inestabilidad estructural provocando con ello riesgos de un eventual colapso.
- g. Ejecutar por cuenta de los propietarios las obras ordenadas en el cumplimiento de este Reglamento y que no hayan sido ejecutadas por aquellas en el plazo fijado exigiendo el pago correspondiente.

Artículo XCI. Violaciones y Sanciones.

Se podrá ordenar la suspensión o clausura de las obras en construcción o terminadas por las siguientes causas:

- a. Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.
- b. Por ejecutar una obra sin la debida licencia o aprobación.
- c. Por ejecutar una obra sin director, arquitecto o ingeniero colegiado, cuando éste sea necesario.
- d. Por ejecutarse sin las debidas precauciones, obras que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.
- e. Por impedir al personal de la Municipalidad el cumplimiento de sus funciones.
- f. Por usar una construcción sin autorización de uso o certificado de ocupación.
- g. Por infringir en cualquier forma, alguna de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

A solicitud del propietario, el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Cortés puede conceder un plazo para corregir las deficiencias que hayan motivado una suspensión o clausura, vencido ese plazo, sin haberse ejecutado se ordenará la DEMOLICION de lo irregular.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés, impondrá además, multas de monto variable en función de la gravedad de la infracción de acuerdo al Plan de Arbitrios vigente del Concejo de la Municipalidad de la ciudad de Puerto Cortés.

Para suspender una obra, se estudiará el informe presentado por el Inspector y dará un término de 48 horas para que el interesado se presente a la Municipalidad a justificar las infracciones. Transcurrido ese tiempo, se ordenará la suspensión de la obra.

El término para la interposición del recurso será de 15 días hábiles, que se empezarán a contar a partir de la fecha de notificación.

En todo lo que no esté previsto en este Reglamento, se estará sujeto a lo dispuesto por el Código Civil.

Artículo XCII. Edificaciones Peligrosas:

Los edificios inseguros perjudiciales al público serán clausurados, hasta su adecuada rehabilitación, demolición o traslado de acuerdo con los procedimientos especificados en el presente reglamento.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial enviará un aviso por escrito al dueño de dicho edificio, estableciendo los defectos encontrados. Los trabajos de reparación, mejoras, demolición o traslado deberán iniciarse dentro de las 48 horas siguientes al recibo del

aviso y ser completadas a los 90 días después de la fecha de aviso, a menos que se especifique de otra manera en el Reglamento.

Si es necesario dichos edificios, estructuras o partes dañadas serán desocupadas inmediatamente y no serán ocupadas hasta que las reparaciones y mejoras no hayan sido completadas, inspeccionadas y aprobadas por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés.

Artículo XCIII. Derecho de Demolición:

En caso de que un propietario rehuse, abandone o falle en el cumplimiento del aviso de reparación, rehabilitación o demolición o traslado del edificio o estructura o parte de ella, el Concejo de la Municipalidad de la ciudad de Puerto Cortés puede acusar al dueño del edificio como violador de las estipulaciones de este

Reglamento, y puede ordenar al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial a proceder con el trabajo especificado en el aviso, se presentará al Concejo de la ciudad un informe del costo del trabajo y el Concejo exigirá al propietario el pago de la misma.

Artículo XCIV. Colocación de Señales.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial hará colocar en cada una de las entradas del edificio un aviso que dirá: "NO ENTRAR, VIVIENDA INSEGURA". Dicho aviso permanecerá colocado hasta que las reparaciones, demoliciones o traslados sean completados. El aviso no podrá ser

quitado hasta que se presente un permiso escrito firmado por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés y ninguna persona a no ser los encargados de hacer las reparaciones o demoliciones, podrán entrar en el edificio.

Capítulo 2. Permisos e Inspecciones

Artículo XCV. Solicitud de Permisos de Construcción.

Ninguna persona, firma, empresa privada u organismos estatal, Municipal, autónomo o semiautónomo podrá construir, ampliar, alterar, reparar, mejorar, convertir o demoler ningún edificio o

estructura y ordenar que se efectúen todos estos trabajos sin antes obtener un permiso del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés.

Artículo XCVI. Contenido de la Solicitud.

Para obtener el permiso de construcción el interesado deberá presentar:

- a. **Solicitud de Construcción**, se presentará la solicitud de construcción, detallando la ubicación del lote, nombre completo y dirección del propietario, el uso que se le dará al edificio a construir, etc. Se adjuntará a la solicitud los títulos de propiedad del predio, además se incorporará a esta solicitud el uso adecuado del suelo y las compatibilidades.
- b. **Memoria Descriptiva y Presupuesto Global del Proyecto**, en donde se describe en detalle el edificio, justificando el partido adoptado y se estima el costo por unidad de superficie.
- c. **Pliego de Especificaciones Técnicas**, detallando materiales y métodos a emplear en la obra.
- d. **Plano de Ubicación**, en escala 1:1000 que incluye toda la manzana en la que se encuentre el lote y las calles que lo definen, además deberá de indicar el norte.
- e. Tres (3) copias del plano de movimiento de tierra, donde se muestre en planta y perfil, el nivel o niveles del terreno que sean requeridos por los diseños propuestos.
- f. **Planos**, tres (3) copias de plantas, debidamente acotados para cada uno de los pisos, tres copias de las elevaciones que sean necesarias y tres copias de al menos dos cortes perpendiculares entre sí. La escala de las plantas podrá ser 1:100 a 1:50 según la magnitud del proyecto. Además se deberán presentar tres copias de la planimetría de techos, escala 1:200 para estimar su índice de ocupación con respecto al lote.
- g. **Planos de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas** que el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés, canalizará a los organismos encargados de su control. Dichos planos serán elaborados conforme a requisitos y normas exigidas por Aguas de Cortés y la ENEE. (4 copias).
- h. Si la construcción supera el equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos el proyecto deberá llevar la firma y sello de un profesional ingeniero o arquitecto registrado y activo en el colegiado profesional respectivo. Así mismo, se requiere la firma de un profesional responsable para la parte estructural y eléctrica de la obra.

Una vez firmados dichos planos el profesional que los firme es responsable del diseño presentado. Todo diseño que incluya estructuras o edificaciones superiores a 3 pisos o mayores de una altura de 15 metros deberá presentar un diseño antisísmico.

Artículo XCVII. Licencia o Permiso de Construcción.

La solicitud, los planos y las especificaciones presentados por el solicitante, serán revisados por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés, la que a su vez canalizará los planos hacia Aguas de Cortés, el Cuerpo de Bomberos y el Departamento de Ambiente, para el control y aprobación que corresponde a dichos organismos. Si en 15 días no existe respuesta por parte de alguno de los organismos, se considerarán tácitamente aprobados los planos.

Si los planos presentados están acordes a los requisitos del Reglamento, y comprobado el pago

por concepto de revisión y aprobación, de acuerdo al Plan de Arbitrios de la ciudad de Puerto Cortés, se procederá a otorgar el permiso o licencia correspondiente en un plazo no mayor de 20 días calendario a partir de la fecha de entrega de la documentación tal y como lo establece este reglamento.

Si no se inicia la obra en los 6 meses de obtenida la licencia, la misma caduca y deberá ser renovada. En el caso de construcciones que se ejecutarán por etapas, el proyecto final deberá ser aprobado con la especificación de las etapas y las fechas y límites de ejecución por cada una de ellas.

Artículo XCVIII. Inspecciones.

Todas las construcciones o trabajos que requieren licencia, están sujetas a inspecciones por parte del cuerpo de inspectores de la Municipalidad de Puerto Cortés, las cuales tendrán libre acceso a las construcciones.

El solicitante deberá colocar en obra la ficha de inspección que le será entregada el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, y en la cual el inspector visará:

- a. La inspección realizada al momento de otorgar la línea a nivel.
- b. La inspección realizada a altura de sobrecimiento.
- c. La inspección de la obra negra.
- d. La inspección final con el fin de otorgar el certificado de ocupación.
- e. Cualquier otra inspección que a juicio del inspector haya sido necesaria.

Artículo XCIX. Restricciones al Otorgamiento de Licencia.

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, encargado de otorgar las licencias de construcción, se reserva el derecho de negar la misma en los siguientes casos:

- a. Cuando el proyecto se ejecutara sobre un predio, fruto de una subdivisión o lotificación irregular o sin autorización conforme a lo que establece las Normas de Lotificación.
- b. Cuando el proyecto no se ajuste a las características definidas por las Normas de Zonificación para la zona con respecto a intensidad de construcción, uso,

volumetría u otros. En forma excepcional, se autorizará la construcción de vivienda multifamiliar en terrenos con pendiente hasta de 20%, siempre que tenga acceso a una calle necesaria para la rehabilitación de tierras aptas con pendiente menor al 20%. Su acceso deberá tener pendientes de menos de 15%.

- c. Cuando el proyecto no cumple con cualquiera de los artículos del presente Reglamento.
- d. Cuando el proyecto se ejecutará sobre un predio que no tenga los servicios básicos necesarios.
- e. Cuando el proyecto se ejecutara sobre una quebrada o arroyo que forme parte del sistema natural de drenaje de la ciudad. Sin embargo en zonas comerciales y de vivienda multifamiliar el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial podrá autorizar el embaulamiento parcial de dichas quebradas.
- f. Cuando el proyecto se ejecutara sobre un predio que este ubicado en una “área de deslizamiento” o cuya pendiente sea mayor al límite así definida por el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.

Artículo C. Construcciones Provisionales.

El Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Puerto Cortés podrá autorizar construcciones provisionales, dejando claramente

establecido el período de duración de dicha licencia. Obviamente, en estos casos la construcción deberá ser desmontable.

Capítulo 3. Dirección de Obra

Artículo CI. Definición y Requisitos.

Director responsable de obra son todos aquellos Ingenieros Civiles o Arquitectos facultados legalmente para el ejercicio de la profesión en el país e inscritos en los registros de la Municipalidad de Puerto Cortés.

Artículo CII. Obras sin Director.

Podrán ejecutarse con permiso extendido al propietario, sin Director las siguientes obras:

- a. Edificaciones de una sola pieza y una sola planta, de no más de 50 m².
- b. Arreglos y remodelaciones con los mismos materiales sin afectar a la estructura.
- c. Tapiales y verjas.
- d. Apertura de claros, cuando no sea afectada la estructura.
- e. Construcción de fosas sépticas unifamiliares y albañiles.
- f. Obras de acabado.

Artículo CIII. Obligaciones del Director de Obra.

El Director de Obra estará obligado a vigilar aquellas obras para las que obtuvo permiso y responderá a cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo CIV. Irregularidades y Sanciones.

Si la ejecución no corresponde al proyecto aprobado, se sancionará al Director conforme a lo establecido por el presente Reglamento, suspendiéndose la obra. No se concederán nuevos permisos al Director de obra que tenga suspensiones u otras sanciones pendientes con la Municipalidad de Puerto Cortés debidamente comprobados.

Artículo CV. Cambios en la Dirección de Obra.

En el caso de cambio en la Dirección de Obra, el propietario y el Director darán aviso con expresión de motivos por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha del retiro, debiendo suspenderse la construcción hasta que se asigne el nuevo Director.

El Director sigue siendo responsable hasta que no notifique por escrito al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial que ha terminado su gestión, debiendo esperar que ese departamento emane el respectivo certificado de ocupación.

Capítulo 4. Uso de la Vía Pública**Artículo CVI. Depósitos de Material.**

La colocación de material y equipo utilizando la vía pública puede ser autorizado por la Municipalidad de Puerto Cortés en las siguientes condiciones:

- a. Que el material no ocupe más área de la acera que corresponde al lote en el que se construye, o incluso alguno adyacente, siempre que se cuente con la aceptación por escrito del propietario involucrado.
- b. Que el interesado construya, en el caso de usar la acera, un pasaje de al menos 1.20 m. de ancho sobre la calzada, debidamente protegido por barandales y vallas.
- c. Que el interesado ilumine debidamente la ocupación que realiza de suelo público para evitar incidentes nocturnos.
- d. Que el interesado cancele la suma mensual que establece el Plan de Arbitrios, por ocupación de suelo público.
- e. Que las tapias vallas y barandas se ejecuten de acuerdo a las especificaciones que figuran el presente Reglamento.
- f. Que el material no sea almacenado obstruyendo el acceso a hidrantes, alarmas, cajas de servicios públicos, resumideros, pozos de inspección, o interfiera el libre paso de agua hacia las cunetas o sumideros.
- g. Que en ningún caso quede obstruida la circulación de vehículos de la vía.

Artículo CVII. Protección de Peatones.

No se podrá ejecutar ningún trabajo que a juicio del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial puede poner en riesgo a los peatones que circulan por la vía

pública. Para su protección se construirán barandas, tapias y techos o toldos, conforme a especificaciones del presente Reglamento.

Artículo CVIII. Protección de los Bienes Públicos.

Se construirá un marco y entablado que dé suficiente protección alrededor o encima de cada lámpara de calle, caja de servicio público, alarma de policía o hidrante, resumideros, cámaras de inspección, etc. La protección debe ser mantenida mientras dure el trabajo.

Si el interesado debe romper el pavimento, deberá solicitar autorización a la Municipalidad de Puerto Cortés, el cual verificará los trabajos de reparación, o los ejecutará por cuenta del solicitante.

Artículo CIX. Diseño Estructural Antisísmico

Siendo que la ciudad de Puerto Cortés es la de mayor riesgo sísmico en Honduras el proyectista deberá incluir un análisis estructural antisísmico que garantice la estabilidad de la estructura y por ende la seguridad pública. Esta condición es aplicable para cualquier obra que sea ejecutada por un propietario privado o bien por la

Corporación Municipal u organismo estatal. La asesoría de un Geólogo de experiencia deberá exigirse para edificios de tres niveles o más, debiendo en los casos necesarios hacer por lo menos un sondeo con recuperación de testigos a una profundidad aproximada de 40 a 60 m.

Capítulo 5. Requisitos Mínimos para la Construcción de Edificios Destinados a Usos Institucionales y Comerciales.

Artículo CX. Iluminación y Ventilación

- a) Las oficinas y el comercio se consideran iluminados y ventilados naturalmente cuando tienen aperturas equivalentes a $1/8$ de la superficie útil. Las divisiones interiores con una altura $3/4$ de altura total del ambiente.
- b) Para edificios educacionales las aulas deberán ser iluminadas y ventiladas en todos los casos en forma natural. Las aperturas deberán tener un área mínima de $1/5$ de la superficie útil debiendo permitir estas aperturas una ventilación cruzada.
- c) Para hospitales y clínicas los dormitorios de enfermos deberán tener $1/8$ de la superficie útil. Para los demás ambientes rigen las disposiciones dadas para edificios de oficinas.
- d) Para edificios destinados a reuniones y espectáculos en el caso de que se adopte ventilación natural las aperturas deberán tener un mínimo de $1/8$ de la superficie útil de la sala.

Las áreas para estacionamientos deberán tener ventilación natural por medio de aperturas con una superficie útil.

Artículo CXI. Dimensiones Mínimas

- a) El ancho mínimo de escaleras será de 1.25 m. con contra huellas no mayores de 0.15 m. si la superficie construida es hasta 7.00 m^2 . De 700 m^2 a $1,000 \text{ m}^2$ el ancho será de 1.80 y de $1,000 \text{ m}^2$ a $1,800 \text{ m}^2$ o más el ancho será de 2.40 m^2 . El ascensor es obligatorio para plantas arriba de los 12 m. de la acera. Los pasillos deberán tener al menos 1.30 m. de ancho, las puertas de acceso a oficinas 0.90 m. de ancho y a sanitarios individuales 0.90 m. El proyectista deberá usar un área mínima de 4 m^2 por persona para los ambientes destinados para oficinas o comercio. Las otras dimensiones para vestíbulos, etc. se rigen iguales a los ambientes destinados a viviendas multifamiliares.

- b) Para edificios destinados a la educación se deberán considerar, para auditorios 0.90 m² por alumno, 4 m² por alumno del total de la superficie de terreno para jardines infantiles, 7 m² por alumno para escuelas primarias y 10 m² por alumno para escuelas secundarias. La altura será de 3.5 m² para las aulas. El ancho mínimo de escaleras será de 1.50 m., su contrahuellas serán de 0.15 m. máximo.

Las puertas del edificio deberán tener 2.00 m. de ancho mínimo y 1.25 las de entrada a las aulas.

Los vestíbulos tendrán una capacidad de 0.30 m² por el número total de alumnos y un ancho mínimo de 6.00 m.

Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1.75 m.

- c) Para hospitales y clínicas los ambientes para enfermos deberán tener un mínimo de 5 m² por cama. Su altura mínima deberá ser de 3.50 m.
- d) Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1.50 m., los pasillos 2.00 m. para permitir el tránsito de camillas y equipo, las rampas 10% máximo, las puertas de entrada a dormitorios 1.10 m. de ancho. La comunicación vertical será por medio de escaleras y de un ascensor para camillas y equipo médico.
- e) Para edificios destinados a reuniones y espectáculos la disposición de las butacas será hecha en sectores separados por pasillos longitudinales y transversales. Cada sector no deberá tener más de 200 butacas. La anchura mínima de los pasillos deberá ser de 1.25 m. Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 2.50 con huellas de 0.30 m. y contra huellas de 0.15 m.

Las puertas de salida al vestíbulo serán de 2.00 m. mínimo de ancho. Los vestíbulos deberán dimensionarse considerándose 0.15 m² por persona.

Las taquillas no deberán obstruir la circulación de los accesos ni la circulación de la acera pública. Se requiere una taquilla por cada 750 personas y una por cada tipo de localidad.

Los auditores y salas de espectáculos deberán dotarse con salidas de emergencia, una por cada 150 personas con un ancho mínimo de 1.20 m.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas, etc., deberán tener salidas independientes a la calle.

Artículo CXII. Servicios Sanitarios

- a) Para comercio y oficinas los sanitarios estarán separados para hombres y mujeres, uno completo (inodoro y lavamanos) por cada 200 m² de superficie destinada a oficinas o uno por cada planta del edificio y uno completo por cada 350 m² de superficie útil destinado a comercio. En todo caso cada negocio deberá tener por lo menos un servicio sanitario completo.

- b) Para edificios destinados a la educación los servicios sanitarios separados por sexo será un urinario, un inodoro y un lavamanos por cada 50 alumnos para escuelas primarias; las mismas unidades por cada 75 alumnos para escuelas secundarias y un bebedero de agua potable por cada 75 alumnos.
- c) Para los hospitales y clínicas se deberá proveer un servicio sanitario completo cada 12 camas, es decir un inodoro, un lavamanos y una ducha como mínimo. Otras normas de higiene y esterilización deben regirse por la reglamentación del Ministerio de Salud.
- d) Para edificios destinados a reuniones y espectáculos se proveerán junto a los vestíbulos así:
 - 1) Para cines, teatros y espectáculos deportivos, un inodoro, dos urinales y dos lavamanos para hombre, por cada 450 espectadores y dos inodoros y un lavamanos para mujeres para cada 350 espectadores.
 - 2) Para salas de reunión, un inodoro, dos urinales y dos lavamanos para hombres, para cada 225 personas y dos inodoros y un lavamanos para mujeres, por cada 225 personas.

Artículo CXIII. Otros Requisitos Importantes

- a) En los edificios destinados a la educación la planta baja del edificio no debe ocupar más del 30% del área del terreno debiendo destinarse a la recreación, un área equivalente a 1 ½ vez del área construida.
- b) Los edificios escolares no deberán tener más de tres plantas sin la necesidad de ascensores.
- c) Todo establecimiento escolar deberá contar con su propia enfermería, equipada para casos de emergencia.

Capítulo 6. Requisitos Mínimos para el Desarrollo de Proyectos Residenciales.

Artículo CXIV. Requisitos Generales

- a) Esta norma establece los requisitos mínimos de habitabilidad que cumplirá toda edificación destinada a vivienda.
- b) Esta norma será aplicable a las nuevas viviendas, así como a las existentes cuando sean objeto de ampliación, rehabilitación (remodelación, reconstrucción) u otras acciones constructivas en casas y apartamentos en el área urbana de la ciudad de Puerto Cortés.
- c) Las viviendas poseerán la resistencia a las cargas de uso que garantice la estabilidad de su estructura y sus elementos, y garantizarán protección contra el intemperismo y los incendios.
- d) Los proyectos residenciales deberán cumplir con las especificaciones, servicios básicos de ingeniería para las conexiones domiciliarias a las redes de aguas negras, agua potable, aguas lluvias, energía eléctrica y recolección de basura.

- e) Toda vivienda tendrá como mínimo baño, cocina, un área de estar y un dormitorio. Se admite la integración de funciones en un local, siempre que se garantice la habitabilidad y las dimensiones necesarias para esas funciones. La vivienda tendrá acceso independiente directamente del exterior o a través de áreas o locales exteriores o de circulación común. El ancho mínimo para puertas de acceso principal será de 0.90 m.

Artículo CXV. Requisitos de los Locales

Los locales habitables cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación natural.
- b) Las nuevas construcciones los claros de ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima equivalente al 20% para dormitorios y áreas sociales y el 12% para cocinas y baños de la superficie útil del local y estarán cerrados con elementos apropiados que permitan una relación visual con el exterior y la privacidad adecuada a la función del local.
- c) La ventilación e iluminación naturales se obtendrán directamente del exterior o a través de un local abierto como terrazas o balcones; proyectos multifamiliares en altura deberá proveer, al menos 6.00 m² de espacio exterior social por unidad habitacional.
- d) Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtengan a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales de forma que se garantice su función y no se ejerzan vistas rectas sobre el interior de las viviendas colindantes.
- e) La altura libre mínima en locales bajo techo será de 2.40 m. y bajo cualquier elemento de soporte secundario (viguetas) del techo será de 2.20 m. En cubiertas inclinadas. La altura libre mínima en el punto más bajo, será de 2.20 m. y el promedio mínimo será de 2.40 m.
- f) Sala de Estar. Es el local destinado principalmente a la vida social de la familia y estará vinculado al acceso de la vivienda mediante una relación directa o a través de un local o área de circulación. El lado mínimo será de 2.20 m.
- g) Comedor. El local o área destinado a comedor podrá integrarse a la cocina o a la sala de estar o a ambos, formando un local de uso múltiple.
- h) Dormitorio. El local o locales de dormitorio deberá permitir que se cumplan las funciones básicas de dormir y descansar, mediante el aislamiento adecuado. Las dimensiones mínimas de los dormitorios estarán acordes con la siguiente tabla.

Tabla 22. Dimensiones Mínimas de los Dormitorios

Tipo de Dormitorio	Superficie Útil Mínima (m ²)
1 cama individual	9.00
2 camas individuales	12.00
1 cama doble	15.00

Nota: La superficie de los closets será independiente de la mínima establecida para los dormitorios.

Artículo CXVI. Locales Auxiliares

Según su función cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Cocina. Podrá constituir un local cerrado o estar integrada a un espacio habitable. Tendrá ventilación e iluminación naturales directamente a un espacio exterior o a través de un local abierto, o mediante un patio interior. El área mínima será de 6.25 m².
- b) Baño. Será un local cerrado con ventilación e iluminación naturales al exterior, a un local abierto o a un patio interior. La apertura mínima de ventilación tendrá una superficie mínima de 0.40 m². La altura libre mínima será de 2.10 m.
- c) Las dimensiones mínimas interiores estarán en función de la colocación de los muebles sanitarios, el área mínima requerida será de 3.25 m².
- d) Areas de Circulación. Las escaleras tendrán una altura libre mínima de 2.00 m. medida desde el plano virtual que une el borde de las huellas hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- e) Pasillos de Circulación Interior. En nuevas construcciones y ampliaciones tendrá un ancho libre mínimo de 0.90 m. en pasillos de hasta 1.50 m. de longitud y 0.90 m. para longitudes mayores.
- f) Escaleras Interiores. En viviendas nuevas, tendrán un ancho libre mínimo de 0.90 m. cuando estén confinadas por muros a ambos lados y de 0.90 m. cuando uno de los lados este confinado por baranda. Estas escaleras podrán tener pasos radiales.

Artículo CXVII. Instalaciones

Las viviendas estarán provistas de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

- a) Instalaciones Eléctricas. Se preverá la colocación del contador en lugar accesible y de fácil lectura desde el exterior. Cada local o área funcional tendrá al menos una salida de luz con su correspondiente interruptor. Los locales habitables y la cocina, al menos, dispondrán como mínimo de un tomacorriente doble.
- b) Instalación Hidráulica Se preverá la colocación del contador en lugar accesible exterior y de fácil lectura. Se garantizará el suministro de agua a los diferentes muebles sanitarios, en baño, cocina y otros lugares que lo requieran.
- c) Instalación Sanitaria. Las aguas usadas serán recogidas mediante una tubería de diámetro y pendiente adecuados que verterá por gravedad al alcantarillado, o en su defecto, a la instalación de disposición final aprobada por AGUAS DE CORTES a través del el Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial

Título 8. Faltas, Infracciones y Sanciones

Artículo CXVIII. Faltas en el Uso del Suelo

Las faltas en el uso del suelo descritas en esta normativa son en las que incurren personas naturales y jurídicas a las cuales se les autorizó un uso del suelo de acuerdo a las normas antes descritas y en ocasión de esta autorización cometen un acto que violenta las obligaciones estipuladas en el permiso otorgado o en esta normativa y ocasiona daños a bienes públicos.

Las sanciones correspondientes a cada falta, son administrativas dirigidas para que la persona natural o jurídica corrija y/o repare los daños ocasionados. Las sanciones contempladas son: la multa, la suspensión del permiso; la cancelación definitiva del mismo; la demolición de la obra con la cual se infringe la norma; la reparación del daño del bien público dañado.

La sanción corresponde imponerla al Juez de Convivencia previo haberse puesto en su conocimiento la

verificación de la infracción mediante acta levantada por la oficina municipal competente para la inspección de la obra o uso del suelo.

Dicha Acta deberá describir las generales del o la implicada, la obra que realiza de acuerdo al permiso otorgado, la infracción cometida de acuerdo a la tabla que describe las faltas del Artículo XXIII y, en su caso, la descripción y valoración de los daños causados a los bienes públicos afectados.

Si la falta implicara, además de la responsabilidad administrativa, responsabilidad civil o criminal para él o el implicado (a), la municipalidad queda en libertad de hacer la correspondiente denuncia ante la autoridad jurisdiccional competente. La persona natural o jurídica a quien se impusiera una sanción puede hacer uso de los recursos legales correspondientes.

Artículo CXIX. Infracciones y Sanciones

Son faltas al presente Reglamento y sus correspondientes sanciones son las descritas en la siguiente Tabla.

Tabla 23: Faltas y Sanciones Administrativas

Faltas		Sanciones administrativas
En las construcciones		
h.	Falsificar los datos o documentos consignados en la solicitud de permiso.	Cancelación definitiva del permiso y 10% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
i.	Iniciar la ejecución de una obra sin la debida licencia o aprobación.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
j.	Ejecutar una obra sin director,	Suspensión del Permiso hasta que se

Faltas	Sanciones administrativas
arquitecto o ingeniero colegiado, cuando es condición establecida en el permiso de ejecución de la obra.	acredita y verifica que se ha subsanado la falta.
k. Ejecutar sin las debidas precauciones, obras que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta.
l. Impedir al personal de la Municipalidad el cumplimiento de sus funciones.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta y 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
m. Ejecutar una construcción sin autorización de uso del suelo que certifica su ocupación.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta, 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir, y demolición de lo ejecutado.
n. No respetar los lineamientos de los retiros respectivos tanto de calle, derecho de vía, línea de construcción y línea de propiedad.	S Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta, 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir y demolición de lo ejecutado.
o. Ocupar indebidamente y sin permiso la calle con materiales.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta, 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir y reparación de los daños ocasionados.
p. Romper la vialidad sin permiso.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta, 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir y reparación de los daños ocasionados.
q. Hacer conexiones no autorizadas a la red de distribución del agua potable, alcantarillado.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta y 10% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
r. No exponer los rótulos indicando responsables de la ejecución.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta.
s. No exponer el permiso de construcción en un lugar visible al público.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta.
t. No disponer de los planos aprobados en el sitio donde se ejecuta la obra.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta.
u. Ejecutar obras sin protección a la circulación peatonal.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta y 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
v. Contaminar con las aguas residuales o con los desechos que	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la

Faltas		Sanciones administrativas
	genera la obra.	falta, 10% de Multa sobre el valor de la obra a construir y reparación de los daños.
w.	Ocupar el área con uso incompatible al solicitado.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y demolición de lo construido.
x.	Generar obras adicionales no autorizadas en los planos autorizados.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y 10% de multa sobre el valor de la obra a construir.
En las Urbanizaciones		
y.	Presentar documentos (escritura) que no correspondan al documento planimétrico.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
z.	Iniciar movimientos de tierra en áreas consideradas de alto riesgo por deslizamiento, falla geológica y alto nivel freático.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y 10% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
aa.	Iniciar movimientos de tierra sin el permiso respectivo tanto de la SERNA como de la municipalidad.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
bb.	Realizar trabajos de excavación o de relleno poniendo en riesgo la estabilidad de los suelos.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y 5% de Multa sobre el valor de la obra a construir.
cc.	Hacer invasiones de predios aledaños a la obra ejecutarse.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta y reparación de daños.
dd.	Invasión de predios aledaños a la obra por acopio de materiales y elementos líquidos.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
En las Lotificaciones		
ee.	Iniciar trabajos sin el respectivo permiso de lotificación.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
ff.	Violentar las redes viales previamente autorizadas por otras (hacer calles en vez de avenidas).	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
gg.	No incorporar áreas verdes establecidas y autorizadas para el desarrollo de la lotificación.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
hh.	No implementar sistemas adecuados de evacuación de aguas residuales y de lluvias.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
ii.	Disminuir los diámetros de tubería a incorporar violentando los diámetros aprobados.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifica que se ha subsanado la falta.
jj.	No incorporar elementos viales de	Suspensión del Permiso hasta que se

Faltas	Sanciones administrativas
protección al peatón (señalamientos) en las vías aprobadas.	acredita y verifica que se ha subsanado la falta.
kk. No observar en la clasificación de las áreas urbanizables previamente aprobadas.	Suspensión del Permiso hasta que se acredite y verifique que se ha subsanado la falta.

Artículo CXX. Incumplimiento de Sanciones

Cuando la persona sancionada no ejecute la sanción impuesta la municipalidad podrá:

Si la sanción implica la demolición de la obra por invadir el espacio público y no se realiza dentro del periodo señalado, la municipalidad lo hará a costas de la persona y los costos los cobrará a precio de mercado suspendiéndole todos los permisos de que goce en la Alcaldía hasta que

proceda a realizar la cancelación debida. Esta advertencia deberá hacerse explícita en los Permisos que la Municipalidad extienda. Si la persona es reincidente en la falta, la autoridad municipal impondrá la cancelación de los permisos e impondrá una multa igual al 25% del valor de la obra sobre la que se otorgó el permiso.

Artículo CXXI. Faltas y Sanciones a Funcionario y Empleados Municipales

Son infracciones de los empleados y funcionarios municipales en ocasión de la aplicación de las siguientes normas los siguientes:

1. Extender permisos sin que el solicitante haya cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Respectivo;
2. Autorizar usos distintos a los establecidos en el presente;
3. Levantar actas de infracciones de permisos de construcción que no corresponden a re inspecciones realizadas;

Las sanciones serán laborales de acuerdo con el Reglamento de Trabajo Autorizado por el Ministerio de Trabajo e impuestas por la autoridad allí designada.

La presentación de un requerimiento fiscal por cohecho o prevaricación contra un empleado(a) o funcionario(a) municipal, con ocasión de la autorización de Permisos de Construcción o Usos del Suelo, implicará además de la

responsabilidad criminal y civil correspondiente la cancelación de su puesto de trabajo sin responsabilidad para el Patrono.

La municipalidad, procederá criminalmente contra la persona a favor de la cual se realizó el cohecho o prevaricación. Su omisión causará responsabilidad administrativa en el o la funcionario(a) responsable de proceder.

Título 9. Disposiciones Finales

Artículo CXXII. Casos no Contemplados.

Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente serán resueltos por el Corporación Municipal, el cual, para el efecto, podrá solicitar la opinión técnica del

Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o de otras unidades municipales que considere pertinente.

Artículo CXXIII. Proyectos en Proceso de Planificación y Diseño.

Las propuestas de proyecto que estén en proceso de planificación y diseño al momento de aprobación del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial, podrán aprobarse según la normativa anterior a la vigencia del presente Reglamento. Para poder gozar de este derecho, el interesado deberá presentar su propuesta de proyecto y la documentación respectiva dentro de los diez días hábiles posteriores a la entrada en vigencia de la presente, para que ésta verifique que la

propuesta se encuentra efectivamente en proceso de diseño para el inmueble en cuestión. El titular de una propuesta certificada tendrá seis meses luego de la fecha de certificación para ingresar el expediente completo cumpliendo todos los requisitos municipales y las constancias de recepción de documentos requeridos por instancias externas. Vencido este plazo, toda propuesta de proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente.

Artículo CXXIV. Instrumentos que Integran el Plan

Forman parte de este Reglamento los siguientes mapas:

- Mapa de zonificación rural.
- Mapa de zonificación urbana.
- Mapa de amenaza a inundación anual.

Artículo CXXV. Realización de Cambios y Actualizaciones.

El Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial podrá sufrir variaciones a través de:

1. Cambios: Son cambios al presente Reglamento o a sus anexos los que conlleven una variación a los contenidos de las normas establecidas en el presente.
2. Actualizaciones: Son actualizaciones de los mapas de zonificación rural o urbana del PDM-OT, por razones registrales, catastrales, de restricción o limitación normativa o de caracterización territorial, siempre que esta acción no pueda considerarse un cambio de acuerdo a lo contenido en el presente capítulo.

Los cambios requieren de aprobación por parte del Corporación Municipal, quien es el único facultado para aprobar o no los cambios derivados de los procedimientos de suplemento, corrección, revisión o reforma contemplados en el presente Acuerdo. Las actualizaciones

deberán ser realizadas de oficio por la Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Unidad de Sistemas de Información Geográfico, y no requerirán la aprobación del Concejo Municipal.

Artículo CXXVI. Entrada en Vigencia del Reglamento

El presente Reglamento empezará a regir ocho días después de su publicación. Dado en el salón de sesiones del Palacio Municipal.

Anexos

Formatos para la Tramitación de Solicitudes de Rezonificación

Formas requeridas para el proceso de rezonificación son:

Forma	Nombre
RZ-001	Solicitud de Rezonificación
RZ-002	Publicación
RZ-003	Dictamen parcial
RZ-004	Acuerdo de Rezonificación

**MUNICIPALIDAD DE PUERTO CORTÉS
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FORMA RZ-001**

SOLICITUD DE REZONIFICACIÓN

No. _____

Generales del Propietario

Nombre Completo: _____

Dirección: _____

No. de Teléfono: _____

Nota: El propietario deberá adjunta fotocopia de la Cédula de Identidad y la Solvencia Municipal vigente.

Del Predio a Rezonificar

Descripción Resumida del Proyecto

Ubicación del Predio

Área: _____ m² _____ vr²

Zonificación vigente: _____ Clave: _____

Zonificación Propuesta: _____ Clave: _____

Esta solicitud deberá ser acompañada por TODA la documentación contemplada en el Reglamento de Zonificación, en original y 3 copias.

Municipalidad de Puerto Cortés _____ de _____ de _____

Firma del Propietario

**Firma Recibido por
Depto. Planeamiento y OT**

**MUNICIPALIDAD DE PUERTO CORTÉS
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FORMA RZ-002**

Publicación

Solicitud de Rezonificación No. _____

Sr./Sra. _____

El solicitante deberá hacer pública en un tamaño de 2 x 3 pulgadas el siguiente aviso en un diario de mayor circulación de la ciudad de San Pedro Sula dentro de los 5 días calendario siguientes a partir de la fecha de emisión de esta forma.

Logotipo	AVISO Municipalidad de Puerto Cortés Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial Solicitud de Rezonificación
<p>El Departamento Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la ciudad de Puerto Cortés avisa a toda la ciudadanía que con fecha ____ de ____ de ____ el Sr./Sra. _____ propietario de un lote ubicado en _____ del barrio _____, ha presentado una solicitud de rezonificación de su predio de uso _____ para convertirlo a un uso _____ para la realización del proyecto.</p> <p>_____</p> <p>A todos los interesados se les invita a informarse en detalle de las características de este proyecto en el tablero de Avisos de la Municipalidad y a presentar sus comentarios en forma escrita a la oficina del Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial localizadas en el Palacio Municipal de esta ciudad dentro de los 10 días siguientes a partir de la fecha de esta publicación.</p> <p style="text-align: center;">_____ Jefe del Departamento</p>	

Puerto Cortés, _____ de _____ de _____

Jefe del Departamento

**MUNICIPALIDAD DE PUERTO CORTÉS
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FORMA RZ-003**

DICTAMEN PARCIAL

Solicitud de Rezonificación No. _____

Nota: El presente dictamen deberá ser devuelto a la Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial a más tardar 10 días después de recibido.

El suscrito, Jefe de:

- Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial.
- Departamento Ambiental.
- Gerencia Técnica.
- Gerencia Planificación y Desarrollo.

En virtud de la solicitud de rezonificación presentada por el Sr. _____ para cambiar la zonificación de un lote de uso _____ a uso _____ localizado en:

_____ Y después del análisis técnico de esta solicitud realizado por esta dependencia acuerda:

- Se aprueba la solicitud.
- Se necesitan cambios; se exponen razones.
- Se rechaza la solicitud; se exponen razones.

Razones:

Puerto Cortés, _____ de _____ de _____

Nombre: _____

Firma, sello: _____

**MUNICIPALIDAD DE PUERTO CORTES
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FORMA RZ-004**

ACUERDO DE REZONIFICACION

La Corporación Municipal de la ciudad de Puerto Cortés en virtud del dictamen Final No. _____ del Consejo Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que aprueba la Solicitud de Rezonificación No. presentada por el Señor (a) _____ para cambiar la zonificación de un lote de su propiedad de uso _____ clave: _____ a uso _____ localizado en _____

_____ ; Acuerda aprobar la solicitud respectiva e instruye al Departamento de Planeamiento y Ordenamiento Territorial a modificar el plano de zonificación de la ciudad de conformidad a lo aquí manifestado.

El presente acuerdo de Rezonificación tendrá una validez de un (1) año a partir de la fecha de su emisión, si el solicitante no iniciare los trabajos durante este período, el Acuerdo de Rezonificación dejará de ser válido y el lote volverá al uso de suelo que le fue originalmente asignado NOTIFIQUESE.

Dado en la ciudad de Puerto Cortés a los _____ días del mes de _____ de _____

Alcalde Municipal