



Requisitos a presentar para trámite de Licencia de Urbanización

- Fotocopia de Escritura Actual. Si el solicitante no es propietario del terreno presentar también fotocopia del poder legal
- Fotocopia de DPI del propietario.
- Fotocopia de DPI del encargado de la obra.
- Certificado de colegiado activo del ejecutor de la obra.
- Fotocopia del boleto de ornato del propietario del año en curso.
- Fotocopia del boleto de ornato del ejecutor del año en curso.
- Fotocopia del recibo IUSI del trimestre (pagado)
- Solvencia Municipal de Tesorería
- Fotocopia del recibo de pago por servicio de agua.
- Fotocopia del recibo de pago por la introducción del drenaje.
- Memoria descriptiva del Proyecto
- Reglamento Interno del Proyecto
- JUEGO DE PLANOS Firmados y sellados por arquitecto o ingeniero civil colegiado activo.

Doblados. Los cuales contendrán los siguientes planos:

- Plano de localización firmado por el propietario
- Plano de ubicación firmado por el propietario
- Plano del Polígono del Terreno
- Plano Planta de conjunto
- Plano de áreas verdes
- Plano de curvas de nivel
- Plano de cotas y niveles (plataformas y metros cúbicos de movimiento de tierra)
- Plano de Gabaritos (sección completa de calle incluida banqueta)
- Plano de instalaciones eléctricas (iluminación y fuerza) con nomenclatura. (Red de Alumbrado Público incluyendo Planta eléctrica)
- Plano de instalación de agua potable con nomenclatura.
- Plano de Instalaciones de Agua pluvial.
- Plano de instalación de drenajes con cotas invert y nomenclatura.
- Plano de ubicación de pozos de visita y tanques elevados
- Plano y detalles de Pozos de Agua Potable, Cisterna y Pozo de Bombeo
- Plano de Planta de tratamiento firmado y sellado por Ingeniero Sanitarista
- Plano de secciones.
- Plano presentando detalles de muros perimetrales (metros lineales y altura total)
- Plano de áreas con sus porcentajes y metros cuadrados de los mismos
- Juego de planos digitales en archivo DWG (AutoCAD)
- Memoria de cálculo de instalaciones firmado colegiado activo.
- Para el caso de los planos, deberán ir firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto, Arquitecto-Ingeniero, colegiados activos y contar con el respectivo timbre del colegio, las escalas mínimas son : 1/75 para cualquier planta y 1/25 para detalles. Cuando se trate de proyectos de gran magnitud será en escala de 1/100.

Construcción Privada Ext. 228.



- Estudio de Evaluación de Saneamiento Ambiental (Salud Pública) y la Resolución que lo aprueba.
- Estudio de Impacto Ambiente (Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
- Resolución favorable del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- Licencia Ambiental Vigente
- Estudio hidrogeológico (si la urbanización contará con pozo propio)
- Estudio técnico de Aguas Residuales
- Estudio de Impacto Vial
- Copia de estudio de Impacto Ambiental
- Autorización de INAB (en caso de tala de árboles)
- Estudio de Riesgo (amenazas geológicas, hidrogeológicas, etc)
- Presupuesto del Proyecto
- Formas proporcionadas por el Departamento de Construcción Privada
- Carta dirigida a Señor Alcalde y Concejo Municipal con un resumen descriptivo del proyecto y solicitando la aprobación del mismo.

Los estándares con los que deben cumplir las urbanizaciones son los siguientes:

- El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de diez metros con (10) lineales, incluidas aceras
- Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte (1.20) centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad. La acera o banqueta es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones y no deben ser ocupadas por ninguna actividad comercial.
- Todo proyecto de urbanización residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar un predio para uso residencial, cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para la salud de los adquirientes, hasta tanto no se realice las obras adecuadas para su mitigación.
- El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de setenta y cinco metros cuadrados, con un frente mínimo de cinco metros con diez centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal.
- Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento. El propietario del predio está obligado a dotar de servicios de distribución de agua municipal y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, entre otros.



Además de lo regulado en este Reglamento, toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos mínimos:

- Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y drenajes, alumbrado público y domiciliario, especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto) de calles etcétera.
- Certificación de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad.
- Planos de:
 - Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
 - Topográfico con sus ángulos y distancias.
 - Distribución y numeración de lotes.
 - Curvas a nivel.
 - Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios.
 - Distribución de agua potable.
 - Localización y descripción del pozo, bomba y tanque del agua potable.
 - De drenaje sanitario, planta de tratamiento exclusivo y pozos de absorción.
 - De drenaje pluvial indicando su desfogue y pozos de absorción o sistema a utilizar.
 - De energía eléctrica.
 - De planta y perfil longitudinal de cada calles y gabaritos.
 - De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
- Plano de uso del suelo indicando: Área verde (10% del área total), área de reforestación (10% del área total), área escolar (5% del área de lotes), área deportiva (5% del área de lotes).
- El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución final de dicho Ministerio.
- Reglamento interno y normas de convivencia.
- De todo documento se en cartapacios plenamente identificados.
- El propietario de los predios a urbanizar, deberá entregar a la Municipalidad las áreas siguientes:
 - a. Calles, avenidas y pasos peatonales.
 - b. Áreas verdes.
 - c. Áreas de reforestación.
 - d. Área de planta de tratamiento y pozos de absorción.
 - e. Pozo de agua potable con su equipamiento.
- Las calles y avenidas de todo parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el artículo 53 de este Reglamento.
- Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizadas por la Corporación Municipal deberán ser firmados y sellados por el Departamento.
- Tomándose como base el factor de la composición familiar de 4.5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 350 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá

Construcción Privada Ext. 228.



obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma:

- $(350 \text{ hab.} \times \text{Cantidad de hectáreas a urbanizar}) / \text{Factor } 4.5 = \text{Cantidad máxima de lotes o viviendas}$
- 1 área de parqueo para visitantes por cada 10 lotes, estos deben estar ubicados en puntos estratégicos y no todos ubicados en un mismo lugar o al fondo de la Urbanización.
- Todo proyecto de urbanización, deberá contar con las áreas de cesión o de reserva que por ley, decreto o disposición legal, deban ser reservadas o cedidas a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y definidas en este Reglamento, como equipamiento básico, siendo estas:
 - Área escolar: 5% del área total de lotes.
 - Área deportiva: 5% del área de lotes.
 - Área verde: 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.
 - Área de reforestación: 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.
- En lo que respecta al área deportiva, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto 76-97 del Congreso de la República.
- Las áreas verdes para proyectos de urbanización en general deberán cumplir con el 10% del área total de la finca a urbanizar, dichas áreas no podrán pasar a formar parte de las áreas de uso privado. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (en cada una de las partes)
 - Las partes deberán guardar entre si una proporción mayor o igual a 1:2 (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor). Casos especiales serán evaluados por la Comisión y aprobados por el Concejo Municipal
- La ubicación de las áreas verdes, debe ser tal que permita el acceso y el uso a todos los habitantes de la urbanización y deberá contar con infraestructura básica que garantice un uso recreativo y de esparcimiento. No forman parte de las áreas que se contabilizarán como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas en banquetas y todas aquellas que a criterio del Departamento, no puedan desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y que se encuentren susceptibles a formar parte de la propiedad de uso privado.
- El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse por paso de vías colectoras, autopistas, y arterias, así como paseos, alamedas, las zonas de protección por instalación industrial, áreas colindantes a ríos, zanjones, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.
- El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por la Municipalidad, como parte

Construcción Privada Ext. 228.



del área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La Municipalidad previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

- Se entenderá por plazas y plazoletas, los espacios abiertos conformados por el ensanchamiento de las vías peatonales, destinadas a actividades diversas de la comunidad, de uso exclusivamente peatonal y con carácter ornamental para la recreación pasiva y equipada para los usos requeridos, para lo cual deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
 - Estos espacios serán localizados preferentemente en cruces de vías peatonales o al centro de la manzana. Las plazoletas tendrán un área mínima de 150 metros cuadrados y las plazas un área mínima de 300 metros cuadrados, ambas con una proporción de 1:3.
 - El área de plazas y plazoletas no será mayor de 1/3 del área verde total requerida.
 - Las plazas y plazoletas se consideran como parte de las áreas verdes, las cuales deberán estar localizadas adecuadamente para servir a todas las viviendas o lotes de la urbanización.
 - La superficie de los lotes deberá ser de preferencia, horizontal y plana. Cuando las condiciones topográficas del terreno no lo permitan, la pendiente máxima aceptable de los mismos, será del 6%. De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a la acera; se aceptarán urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización e implemente las medidas de protección.
 - Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional afín (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, al Departamento previo a su autorización.
- Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberán cumplir con área destinada para equipamiento complementario de acuerdo al cuadro siguiente. Los requerimientos de área y las características de ejecución para los diferentes tipos de equipamientos complementarios serán estimados de acuerdo con el cuadro siguiente:



Tipo de equipamiento	Requerimiento por # de viviendas	Área requerida por vivienda Mts ²	Área mínima Mts ²
Salón de usos múltiples	300	0.75	225
Guardería	350	1.8	630
Policía	1,000	0.06	60
Bomberos	3,000	0.09	270
Estación de buses y/o microbuses	1,000	0.24	240
Centro de salud	3,000	0.6	1,800
Área comercial	100	0.5	50
Culto Religioso	800	0.3	240

• SE

DEBERÁ ENTREGAR 3 JUEGOS DE EXPEDIENTE COMPLETOS

- EN UN USB DEBERÁ ENTREGAR TODOS LOS DOCUMENTOS LEGALES ESCANEADOS EN PDF Y EL JUEGO DE PLANOS EN DWG Y PDF.
- No se recibirá papelería incompleta, sucia o rota; formularios borrosos o con letra ilegible, sucios, rotos o sin firmas.
- Toda la documentación debe ser reciente (del año en curso)
- Todo documento se presenta en cartapacios plenamente identificados
- Y deberá identificarse con pestañas cada documento según el orden del listado aquí presentado de lo contrario no se recibirá.
- ***Y cualquier otro documento que el departamento según el caso lo amerite, de acuerdo al Art. 19, inciso f. del reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Escuintla.***