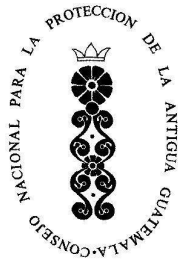




OBSERVACIONES GENERALES PARA CONCEDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

a) ASPECTOS LEGALES – FORMALES

1. Previo a la ejecución de cualquier tipo de construcción y/o modificación, dentro del **PERÍMETRO DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE INFLUENCIA O CIRCUNDANTES** y que están bajo la protección legal del Decreto 60-69, se debe presentar a ésta Sección el expediente de consulta de diseño respectivo, para lo cual deberá de solicitar formulario y requisitos, y conforme a su aprobación presentar el **PROYECTO FINAL (juego de planos, cartas de responsabilidad, etc.), para obtener la respectiva licencia de construcción, única vía de autorización para iniciar los trabajos.**
2. **LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TIENE UN TIEMPO DE VIGENCIA DE UN AÑO,** el cual debe de observarse. Al concluir la obra deberá devolver la licencia para previa inspección final por parte de los inspectores de la Sección.
3. **SI AL VENCIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LOS TRABAJOS AUTORIZADOS NO SE HAN CONCLUIDO, SE DEBE PROCEDER A SOLICITAR LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA.**
4. **LA SECCIÓN DE CONTROL DE CONSTRUCCIÓN PODRÁ DEJAR SIN EFECTO LA LICENCIA EMITIDA, SI LA OBRA NO SE EFECTÚA DE ACUERDO A LOS PLANOS AUTORIZADOS** conforme al Reglamento y/o a las condiciones especiales en que se hubiere concedido la licencia.
5. **CUALQUIER MODIFICACIÓN A LOS PLANOS AUTORIZADOS DEBEN CONTAR CON LA APROBACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA,** quienes podrán señalar las correcciones que juzgue necesarias; y si estas son significativas debe procederse a cumplir con los mismos requerimientos de la licencia original.
6. **DEBERÁN MANTENER EN OBRA LOS PLANOS AUTORIZADOS Y LA LICENCIA,** para inspecciones y supervisión de los trabajos, por lo cual el propietario responsable y/o encargado de la obra, **ESTÁN OBLIGADOS A PERMITIR EL INGRESO DE LOS INSPECTORES DE ÉSTA SECCIÓN** y proporcionar toda la información solicitada.
7. El propietario, profesional responsable y/o encargado de la obra están obligados a acatar inmediatamente las disposiciones que mediante notificación por escrito emanen de la actividad de supervisión de la obra.
8. Cuando el **EXPEDIENTE DE CONSULTA O DISEÑO O PROYECTO** presentado involucre construcción existente de cualquier tipo, sea ésta o no parte integrante de lo propuesto, deberá presentarse un levantamiento completo de dicha construcción, indicando claramente el uso o integración que se pretende dar. Esta Sección a su consideración puede solicitar dictamen **TÉCNICO – ARQUEOLÓGICO**, previo a la autorización de un proyecto.
9. Cuando el proyecto involucre la conservación de construcción existente de cualquier tipo, y debe ser intervenida (restaurada), se deberá presentar planos y especificaciones respetivas, para lo cual el C.N.P.A.G, ofrece la asesoría correspondencia.
10. **LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, (SALVO EXPLÍCITA INDICACIÓN CONTRARIA), SE BASA FUNDAMENTALMENTE EN EL LOGRO DE QUE LOS PROYECTOS APROBADOS CONTENGAN LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DE INTEGRACIÓN A LA ARQUITECTURA ANTIGÜENA;** para conservar la fisonomía e imagen de la ciudad nombrada Patrimonio Cultural de la Humanidad por **UNESCO en 1979**; por lo cual aprobado el proyecto final, es responsabilidad inherente del propietario, planificador y/o ejecutor de la obra, cumplir con las observaciones propuestas.
11. **FUERA DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE DOCUMENTO, CUANDO EL CASO LO AMERITE, LA SECCIÓN DE CONTROL DE CONSTRUCCIÓN, PODRÁ HACER LAS OBSERVACIONES, CONSIDERACIONES, MODIFICACIONES Y CONSULTAS TÉCNICAS Y JURÍDICAS CORRESPONDIENTES.**



OBSERVACIONES GENERALES PARA CONCEDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

b) ASPECTOS TÉCNICOS – CONSTRUCTIVOS

1. Los proyectos de Lotificaciones, así como los multifamiliares y/o en copropiedad y similares, deberán registrarse fundamentalmente por la Oficina de Planificación Municipal, de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, Sacatepéquez.
2. Para todo proyecto de vivienda, las medidas recomendables para un lote son un área de 200 metros cuadrados, con 10 metros al frente y una longitud de 20 metros.
3. Indicar el índice de construcción de un solar, el cual debe tener un 60% de área de ocupación y un 40% de área libre y/o verde.
4. Únicamente se autorizan construcciones que contemplen un solo nivel, **NO SE AUTORIZAN CONSTRUCCIONES DE DOS O MÁS NIVELES EN LA ZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN.**
5. Se restringe la apertura y/o modificación de vanos de puertas o ventanas, previo al dictamen de Control de la Construcción y aprobación del Consejo.
6. Se prohíbe terminantemente la modificación y/o demolición total o parcial, previa inspección y dictamen de la Sección de Control de la Construcción y la autorización del Consejo.
7. Cuando el caso lo requiera, el propietario del proyecto está obligado a circular externamente, con el fin de salvaguardar la propiedad ajena y los transeúntes.
8. Así mismo está obligado a construir y/o conservar su acera, conforme las características y dimensiones tipológicas de la Ciudad.
9. Se prohíbe la preparación de mezclas y concreto directamente sobre el empedrado de las calles, debiendo utilizar batea para prepararlas.
10. Todos los muros colindantes y de cerramiento de patios deberán tener un acabado final de repello más blanqueado y ser rematado por un albardón de 1 ó 2 vertientes, conforme su ubicación.
11. Cuando los muros de las paredes se consideren originales y/o sean construidos de tapial, adobe, mampostería o bahareque, los refuerzos verticales solo pueden ser de ladrillo, el cual se encadena al sistema constructivo original de los muros. En el caso de utilizar concreto deberá integrarse ladrillo como elemento de transición, ya que el concreto no es compatible con la tierra.

Cubiertas:

1. El techo deberá mantener el 40% de pendiente, construido a dos aguas, preferentemente sobre la 1ª. Crujía (ambientes que conforman la fachada); con el alero tradicional (volado de aproximadamente 0.60 mts.) el cual se apoyará sobre canes de madera.
2. Para edificaciones nuevas y cambio de cubierta de teja por deterioro de la misma, se recomienda utilizar lámina de asbesto cemento, (perfil 10), que luego debe ser cubierta con teja, procedimiento que rebaja costos de madera y teja más la reducción del peso a soportar por el artesonado de madera.
3. No se autoriza utilizar domos, vidrio, block de vidrio, cubiertas plásticas o similares.
4. El uso de linternillas es exclusivamente para los ambientes de cocina, ya que es un elemento de concepción funcional, no decorativo.
5. Cualquier tipo de cubierta no tradicional (o distinta al punto 2) debe tener autorización escrita, la cual únicamente se otorgará cuando se carácter sea provisional y que el Consejo lo considere apropiado.



OBSERVACIONES GENERALES PARA CONCEDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

6. Como cubiertas planas se autoriza únicamente el uso de terraza española tradicional, la cual preferentemente debe utilizarse para cubrir corredores, y deberá ir apoyada en pilares o culminas de madera.

Detalles Arquitectónicos:

1. Las repisas, de portón y bases de columnas, si no son de piedra tallada u originales, deben ser blanqueadas. **NO SE PERMITEN LOS MARTELINADOS**, pues se consideran falseamientos indeseables.
2. Las bases de columnas o pilares deben ser de base cuadrada y forma rectangular, conforme con la proporción tradicional.
3. **NO SE PERMITE NINGÚN TIPO DE CERNIDO PLÁSTICO O SIMILAR.** El acabado final de la pared debe ser blanqueado, así también **NO SE AUTORIZA NINGÚN TIPO DE GRANCEADO O ZÓCALO.**
4. La ubicación y dimensión de los faroles debe ser proporcionado al muro de fachada y serán de color negro mate. No se permiten lámparas expuestas, además su instalación eléctrica deberá estar oculta.
5. La pintura de los muros debe ser a base de cal, de acabado mate; los colores deben ser de la gama proporcionada por esta Sección.
6. Todos los elementos de madera: canes, dinteles, rejas, pilares, columnas, vigas, ventanas, puertas, portones, etc., deben conservar su color natural, **NO SE AUTORIZA NINGÚN TIPO DE PINTURA** sobre estos elementos, exceptuando todos aquellos aditivos (barnices, lacas, etc.) que preservarán dichos elementos.

Puertas, ventanas, y pisos:

1. Los portones deben ser de madera, de 2.50 mts. De ancho x 2.70 de alto. **NO SE AUTORIZAN PORTONES NI PUERTAS DE METAL.**
2. Las rejas de hierro deben ser pintadas de color negro y acabado mate.
3. Las ventanas deben ser de madera y poseer una proporción vertical con relación de 1 a 1/2. **NO SE AUTORIZAN VENTANAS DE METAL.**
4. Se recomienda de forma general, el uso de postigo sobre el portón de acceso (cuando lo hubiera) para eliminar el uso de puerta peatonal adicional.
5. Previo dictamen de ésta Sección y del Consejo, se puede autorizar el uso de piso no tradicional en los ambientes internos.
6. Para ambientes externos o áreas de parqueo, se considera únicamente la utilización de empedrado o baldosa de barro.
7. El piso del área externa cubierta (corredor) deberá ser de baldosa de barro.
8. Previo a levantar pisos originales, o proceder a su remodelación debe obtenerse autorización de ésta Sección, previa inspección.