



Alcaldía Municipal de Comayagua

Comayagua, Honduras, C. A.

REGLAMENTO

Por el cual se establece y reglamenta la Zona de Uso Mixto con Restricciones del Municipio de Comayagua

LA HONORABLE CORPORACION MUNICIPAL DE COMAYAGUA.

CONSIDERANDO: Que de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y la Ley de Municipalidades, la Municipalidad de Comayagua organizará el territorio en su jurisdicción para propender por el desarrollo urbano y su ambiente circundante.

CONSIDERANDO: Que en la región de Comayagua, por su ritmo actual de crecimiento poblacional, industrial y agropecuario, existen impactos en los recursos hídricos, biológicos y naturales por contaminación proveniente de varias fuentes, por lo que es urgente delimitar los usos del suelo, tanto rurales como urbanos. Ya el descontrolado crecimiento del casco Urbano podría ejercer presión sobre el escaso recurso natural del medio.

CONSIDERANDO: Que siendo prioridad para los habitantes del municipio el desarrollo habitacional e industrial, y ambos siendo un aspecto considerado de interés público reconocido por la Constitución de la República, deben dictarse normas reglamentarias que eviten, controlen o reduzcan la contaminación de los recursos hídricos, recursos biológicos y de paisaje.

CONSIDERANDO: Que el establecimiento de una Zona de uso mixto con restricciones -ZUM- es de imperiosa necesidad, ya que dada la uniformidad de la estructura urbana del Municipio, es necesario dotar, a una zona determinada dentro del Anillo Perimetral, de instrumentos igualmente homogéneos, donde

convivan usos residenciales con fuentes de trabajo y otros usos compatibles con el uso habitacional.

CONSIDERANDO: Que la Municipalidad de Comayagua, es la responsable de todo lo relacionado con el Ordenamiento Territorial, y según el numeral 2, literal b del Artículo 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial, la “definición del perímetro de las ciudades y de otras formas de los asentamientos humanos, conforme lo señala la Ley.”

Por Tanto,

DECRETA EL SIGUIENTE REGLAMENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE USO MIXTO CON RESTRICCIONES DENTRO DPERIMETRO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE COMAYAGUA, COMAYAGUA.

CAPITULO I

Objetivo

Art.1: El presente Reglamento establece la Zona de uso mixto con restricciones -ZUMR- del Municipio de Comayagua, departamento de Comayagua; con el fin de delimitar aquellas áreas en donde las actividades industriales de baja escala, comerciales, y habitacionales, se puedan presentar, en aplicación de la Ley General de Ambiente, la Ley de Municipalidades y sus respectivos reglamentos y la Ley de Ordenamiento Territorial de la República de Honduras, dentro del área geográfica que comprende el Municipio de Comayagua.

CAPITULO II

De la Autoridad Competente

Art. 2: En todo lo que se refiera o relacione con la aplicación de las normas sobre Ordenamiento Territorial y afín, a nivel municipal, la autoridad competente será la Municipalidad de Comayagua. La misma actuará, bajo los términos de este Reglamento en lo concerniente al establecimiento oficial de la Zona de uso mixto con restricciones, con sujeción a las normas y procedimientos que adelante se establecen.

Art. 3: Las entidades estatales, municipales y de cualquier otra índole pública o privada, están obligadas a colaborar con la Municipalidad de Comayagua en la aplicación del presente Reglamento.

CAPITULO III

De la Zonificación Mixta Restringida

Art. 4: La Zona de uso mixto con restricciones se establece con la finalidad de congeniar las actividades industriales de baja escala, las comerciales y las habitacionales de manera que sean congruentes con las zonas de recarga hídrica y la proximidad al aeropuerto; así mismo establecer reglas comunes pero diferenciadas a futuro.

Art. 5: La organización y el control de la Zona de uso mixto con restricciones, se presenta con el propósito de preservar o recuperar la hegemonía en el desarrollo del municipio y deberá realizarse en los términos de este Reglamento.

Art. 6: El presente Reglamento servirá de hoja de ruta para la Municipalidad de Comayagua, de conformidad con las normas establecidas en el mismo para la Zona de Uso Mixto con Restricciones en desarrollo; que a su vez servirá de

insumo necesario para el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, el cual habrá de realizarse en los términos establecidos por el Acuerdo previo al presente Reglamento.

Art. 7: Se establece como objetivo en el presente Reglamento, la creación de una Zona de uso mixto con restricciones para el perímetro urbano, con el fin de dotar de instrumentos de gestión del territorio, igualmente homogéneos, donde convivan usos residenciales con fuentes de trabajo y otros usos compatibles con el aeropuerto y las zonas de recarga hídrica, los cuales serán de obligatorio cumplimiento, para el Municipio de Comayagua.

Art. 8: Para lo anterior y atendiendo a su delimitación, se aprueban las coordenadas contenidas en el Anexo del presente Reglamento. (Ver anexo 1)

Art. 9: La Municipalidad de Comayagua fijara en cada caso las especificaciones que deben cumplir las diferentes actividades y obras que se realicen a futuro en esta zona; asimismo establecerá las normas para el desarrollo de un plan de armonización y acople al nuevo régimen legal, por parte de cualquier usuario, con sujeción a las disposiciones de este Reglamento y las demás leyes vigentes sobre la materia.

Art. 10: Las normas técnicas para la operación dentro de dicha zona, habrán de ser fijadas teniendo en cuenta las normas nacionales, departamentales y municipales, para regular los diversos usos permitidos en la presente zona, dictadas por los diferentes órganos competentes en la materia.

Art. 11: De no existir norma aplicable, la Municipalidad contará con 3 meses calendario, para establecer las mismas y aprobarlas por la Corporación Municipal de Comayagua.

CAPITULO IV

De las Normas de Uso Mixto con Restricciones

Art.12: Son conformes con el uso mixto con restricciones las siguientes actividades:

- a. Proyectos de vivienda de densidad baja
- b. Actividades Industriales paralelas a carretera CA-5 en una franja no mayor a 150 metros de la carretera.
- c. Bodegas de descarga y almacenes de depósito, almacenaje y distribución, paralelas a carretera CA-5 en una franja no mayor a 150 metros de la carretera.
- d. Estaciones de servicio y gasolineras, lubricentros y cambio de llantas paralelas a carretera CA-5 en una franja no mayor a 150 metros de la carretera.
- e. Depósitos de materiales de construcción.
- f. Edificios multifamiliares
- g. Pulperías
- h. Supermercados
- i. Restaurantes
- j. Cafeterías y Cafetines
- k. Bares (excepto en *Zona de Control Especial de Centros Educativos y de Salud*)
- l. Centros de enseñanza de artes e idiomas
- m. Clubes deportivos y Gimnasios
- n. Oficinas de profesionales independientes
- o. Entidades financieras

- p. Centros médicos
- q. Escuelas públicas y parques públicos
- r. Escuelas privadas
- s. Tiendas de ropa, artículos deportivos, por departamentos
- t. Teatros y museos
- u. Edificios institucionales
- v. Moteles y Hoteles
- w. Ferreterías
- x. Talleres de Artesanía (hasta 100m2)
- y. Distribuidoras de pan
- z. Centros de Tatuaje
- aa. Centros de belleza

Se permitirán actividades que tengan características similares a las anteriores.

Art. 13: Serán restringidos los siguientes usos del suelo en la presente zona:

- a. Talleres de carpintería y ebanistería
- b. Panaderías
- c. Talleres de enderezado y pintura
- d. Talleres automotrices, mecánico, muflas, baterías, electromecánico, fibras, embrague, enderezado, pintado y frenos
- e. Talleres de forja y hojalatería
- f. Talleres de artesanías
- g. Talleres de carpintería y ebanistería

- h. Industria alimentaria
- i. Ventas de armas de fuego y accesorios bélicos
- j. Centros de distribución de gas
- k. Bloqueras y ladrilleras
- l. Centros religiosos

La municipalidad estudiara caso a caso las condicionantes para el establecimiento de las restricciones propias de las actividades aquí mencionadas y otras actividades que tengan características similares a las anteriores.

Art. 14: Serán prohibidos los siguientes usos del suelo en la presente zona:

- a. Criaderos de animales
- b. Depósitos de agua estancada o contaminada
- c. Fabricas de pólvora
- d. Talleres industriales (precisión, troqueles y moldes, aluminio, torno y maquinaria industrial)
- e. Depósitos de chatarra
- f. Casas de Citas

Art. 15: Todas las actividades mencionadas en el artículo anterior, que se encuentren en la mencionada zona, deben cumplir con las siguientes normas y plazos:

Los usuarios, que existen antes de la fecha de aprobación de este reglamento, tendrán un plazo de 12 meses máximo después de puesto en vigencia el mismo, para darle cumplimiento y además presentarán a la Municipalidad en

un plazo de 6 meses máximo el estudio con el fin que se garantice el cumplimiento de las normas que para el uso mixto con restricciones aplique la Municipalidad.

Art. 16 El Factor aprovechamiento de suelo para esta zona será:

$$\text{AREA DE LOTE MINIMO} = 120.0 \text{ m}^2$$

$$\text{FAS} \times \text{Área} = \text{Área total de construcción}$$

FAS	X (multiplicado)	Área de lote m ²
1.5		120 - 300
2		301-900
2.5		901-1500
3		1501-2000
3.5		2001 en adelante

Nota:

Los anteriores valores se expresan sin perjuicio de aquellos que para el cono de aproximación del aeropuerto de Palmerola se establezcan e indiquen en el Reglamento de Zona Especial de Aeropuerto.

Art. 17 Los incentivos por buenas prácticas constructivas serán:

Incentivos de área (hasta 30% extra)	
6%	Sistema de ahorro y tratamiento de agua y ahorro de energía
4%	Iluminación y ventilación natural
8%	Factor de espacio público
12%	Minimización, recuperación y reciclaje de desechos de construcción

Art. 18 Las normas básicas de edificación serán:

Normas de Edificación		
Altura	A consideración del desarrollador / diseñador	
Retiros Frontal	Retiro Lateral Entre 2.5 y 3m en presencia de ventanas	Retiro Trasero Entre 2.5 y 3m en presencia de ventanas
Balcones	30 centímetros en aceras de menos de 1.30 metro	Entre 70 y 100 centímetros en aceras de más de 1.31 metro de ancho. La longitud del balcón o voladizo será la establecida por el Departamento de Planificación y Gestión Urbana (DPGU), mediante la emisión de un dictamen.
	Siempre y cuando se respeten las distancias recomendadas por La Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE)	
Frente mínimo	8 metros	
Cobertura / índice de ocupación	75%	
	El 30% será de superficies permeables y verdes (jardinería)	
Alineamiento	Según corresponda, vía nacional, zona de protección de río, carretera nacional, vía férrea, Boulevard o instalaciones sanitarias.	

Capítulo V

De los casos especiales (actividades restringidas o prohibidas)

Art. 19: Cuando se presenten modificaciones sustanciales a las condiciones bajo las cuales se iniciaron los trámites para obtener el permiso de construcción y/o funcionamiento en la zona mencionada, o que existan variaciones en la información suministrada, tales como: cambio de actividad productiva, cambio de calidad y cantidad del suelo, el usuario deberá cumplir con las normas establecidas en el Art. 15.

Art. 20: No serán permitidas a futuro las anteriores actividades, debiendo, en casos de existir previamente a la vigencia del presente Reglamento, presentar un informe mensual durante el período de funcionamiento de la industria u otra actividad prohibida; lo anterior no obsta para que en casos especiales se podrán solicitar medidas preventivas o de cualquier otro tipo por parte de la Municipalidad, en atención al interés y bienestar público.

Art. 21: Los nuevos usuarios presentarán junto a su solicitud de funcionamiento o construcción, el diseño de su proyecto. La autorización sólo podrá otorgarse al estar instalado el sistema de coordenadas, fecha a partir de la cual tendrá 30 días para ajustarse a los parámetros de este Reglamento.

CAPITULO VI

De las Normas Generales

Art. 22: Los usuarios deben dar cumplimiento al presente Reglamento, a fin de procurar un desarrollo armónico y organizado del Municipio de Comayagua.

Art. 23: Los usuarios deben disponer de su proyecto, planos, coordenadas, etc., de la mejor manera posible, que facilite la función de la Municipalidad.

Art. 24: Los usuarios que no dispongan del área apropiada para la construcción de su proyecto habitacional o industrial y que no puedan cumplir con las normas técnicas que para tal efecto apruebe la Municipalidad, y aquellas establecidas en el presente Reglamento, deberán reubicar sus instalaciones en la zona que sea congruente con la actividad a realizar, y en caso que dicha actividad no sea compatible con ninguna de las zonas establecidas en el **Mapa de Zonificación y Uso del Suelo** deberá establecerse fuera del perímetro del Municipio, al tenor del artículo 108 de la Ley General del Ambiente, y los artículos 23, 27 y 28 de la Ley de Ordenamiento Territorial.

Art. 25: Los usuarios que pretendan ejecutar un proyecto industrial de baja escala, comercial o habitacional dentro de la zona bajo regulación, deberán establecer un plan de obras, el cual deberá ser aprobado por la Municipalidad. Las directrices técnicas para su formulación serán emitidas por la misma Municipalidad.

Art. 26: Los usuarios que estén en esta Zona, deben cumplir con las siguientes normas:

- a) Mantener y contribuir en las mejoras de fachadas, aceras y sistemas de conexión al alcantarillado sanitario.
- b) Para la gestión de residuos sólidos, el usuario debe implementar sistemas que permitan separar y clasificar en sitio, previo al día de recolección.
- c) El usuario debe establecer un canal de comunicación con los gestores de su zona, para asegurar la recolección.
- d) Respetar el uso y fin de la vía pública ya sea esta calle o acera, quedando proscrito el uso de estas para ventas informales.
- e) En Zona de uso mixto con restricciones; se permitirá 65 decibeles dentro de las unidades comerciales o residenciales y de 50 decibeles a fuera de las mismas, siempre dentro de un radio de 50 metros a la redonda

CAPITULO VII

De los Registros de usuarios para Control o Censo

Art. 27: Los usuarios que realicen actividades económicas de tipo comercial, industrial de baja escala, habitacional o de otra índole que comprenda este Reglamento, están en la obligación de registrarse en la Municipalidad dentro de los 3 meses a partir de la vigencia de este Reglamento.

Art. 28: La Municipalidad llevará un Registro Central de todos los usuarios que realicen las actividades descritas en el artículo que antecede. Para tal efecto elaborará la ficha técnica o formulario de registro, la cual deberá ser llenada, sin excepción, por todos los usuarios.

La información proporcionada por los usuarios será verificada mediante los procedimientos que la municipalidad considere pertinentes. (Visitas, revisión de documentación, entre otras)

CAPITULO VIII

De la Obtención de los Permisos de Construcción y/o Funcionamiento de la ZUMR

Art. 29: Los usuarios que soliciten **Permisos de Construcción y/o Funcionamiento** deberán presentar la totalidad de los requisitos que se incluyen en las hojas de "Solicitud de permiso de construcción" y "solicitud de permiso de operación", como aparece en el anexo 2, en caso de incumplimiento este trámite será rechazado hasta su cumplimiento.

CAPITULO IX

De la Vigilancia y el Control

Art. 30: La Municipalidad ejercerá la vigilancia indispensable y ejecutará las medidas de prevención y correctivas para dar cumplimiento a las disposiciones de este Reglamento. Asimismo podrá solicitar la colaboración de otras entidades públicas o privadas para el control del uso y conservación de los recursos municipales.

Art. 31: La Municipalidad estará obligada a colaborar estrechamente con la Secretaría de Gobernación y Justicia, la Secretaría de Planeación, la Secretaria del Ambiente, Procuraduría General de República, Fiscalía del Ambiente del Ministerio Público y demás autoridades gubernamentales, para la aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial, la Ley de Municipalidades, la Ley General del Ambiente, y sus Reglamentos, así como las leyes afines al tema.

Art.32: Para comprobar que el usuario cumple con las normas aplicables a la ZUMR y las normas técnicas impuestas y aprobadas por la Municipalidad, se realizarán controles en los siguientes aspectos:

- a) Inspecciones a los diferentes sitios y establecimientos.
- b) Actualización catastral
- c) Comprobación de permisos de operación y pago de bienes inmuebles y tasas.

Art. 33: Cuando mediante los controles a que se refiere el artículo anterior se constate que un usuario no cumple con las normas que le han sido fijadas, se procederá de la siguiente manera:

Si el incumplimiento obedece a fallas en la operación, será suspendido por un plazo máximo de tres meses. El usuario estará obligado a firmar un Contrato de Cumplimiento para corrección de las fallas encontradas en su actividad; la suspensión del Permiso de funcionamiento implicará la suspensión de las actividades operativas o constructivas.

CAPITULO X

De las Multas y Sanciones

Art. 34: La Municipalidad de Comayagua, previo los informes técnicos correspondientes, establecerá e impondrá multas y sanciones por infracciones a este Reglamento, las cuales estarán contempladas en el Plan de Arbitrios Municipal, sin perjuicio de la aplicación de sanciones establecidas en otras leyes y reglamentos.

Art. 35: Las sanciones pueden llegar a la clausura temporal o definitiva de obras (de darse el caso), si su actividad viola las disposiciones de este Reglamento cuando intervengan dolo, culpa, negligencia, imprudencia o

impericia según sea el caso, hasta tanto se adopten las medidas correctivas para adecuarse a ellas.

Art. 36: Se tipifican como infracciones al Reglamento las siguientes:

- a. Que el usuario permita o cause una falta en contravención al Reglamento o el permiso de Operación.
- b. Reincidencia en la comisión de la infracción.
- c. Que el usuario haga o registre, induzca o haga registrar información, informes u otros documentos falsos, que son requeridos por este Reglamento o por el permiso de Operación (o similar), o que a sabiendas falsifique o interprete resultados falsos en violación a este Reglamento.
- d. El usuario que no registre Información o informes, o que no pague sus tasas.
- e. Que el usuario directa o indirectamente haga uso indebido de vías públicas, canales públicos de riego y drenaje, para beneficio propio o ajeno.

Art. 37: Cuando un usuario permita o cause una infracción que viole el Reglamento, debe notificarlo a la Municipalidad en un plazo máximo de 24 horas. El cumplimiento de esta notificación no eximirá al usuario de la responsabilidad de una multa. A más tardar dentro de 15 días, el usuario debe presentar a la Municipalidad una descripción detallada de la causa(s) de la falta, y las medidas correctivas empleadas y que empleara para prevenir estas infracciones en el futuro.

CAPITULO XIII

De los Estudios Técnicos

Art. 38: Cuando existan actividades que generen un potencial de riesgo de daño o infracción al presente Reglamento, la Municipalidad según el caso, exigirá a los responsables, la presentación de un estudio técnico. Los requisitos de información deberán ser especificadas por la Municipalidad, dicho estudio se deberá presentar en un plazo de 15 días máximo.

Art 39 : Los responsables de la actividad que no presenten un estudio técnico como se especifica en el artículo anterior, estarán incurriendo en una violación de este Reglamento y quedaran sujetos a la multa que prevea el Plan de Arbitrios Municipal.

CAPITULO XVI

Disposiciones Finales

Art. 40: En lo no determinado en este Reglamento se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Ley General del Ambiente, la Ley de Municipalidades y sus respectivos Reglamentos entre otras.

Art. 41: El presente reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por la Honorable Corporación Municipal de Comayagua, Comayagua, debiendo publicarse en La Gaceta Municipal.

Art. 40: Deróguese cualquier otra disposición anterior del orden municipal, que sea contraria al presente Reglamento.

Dado en la ciudad de Comayagua, Departamento de Comayagua, en el Salón de Sesiones de la Corporación Municipal, el 18 de junio del año dos mil doce.

Luis Alexis Ramos
Secretario Municipal

Carlos Miranda Canales
Alcalde Municipal