

PROPUESTA ORDENANZAS DE REGULACION DE USO DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN BATRES

CAPÍTULO V

ÍNDICE

DOCUMENTO DE PROYECTO "ORDENANZA REGULADORA DE USO DE SUELO MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN BATRES" 7

CONSIDERANDO: 7

DISPOSICIONES GENERALES 8

OBJETO 8
ALCANCES 8
DEFINICIONES 8

CAPITULO I 11

AMBITOS COMPETENCIALES 11

OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO 11
ALCALDÍA MUNICIPAL 11

CAPITULO II 12

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL AMBITO LOCAL Y MICRO REGIONAL 12

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL 12
PLAN DE DESARROLLO URBANO Y RURAL 12
ESQUEMA DE ESTRUCTURA TERRITORIAL 12
PLANES ESPECIALES 13
PLANES SECTORIALES 13
PLANES PARCIALES 13
PLANES PARCIALES EN ZONA URBANA 14
PLANES PARCIALES EN ZONA URBANIZABLE 14
APROBACIÓN, REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN 14

CAPITULO III 15

DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN 15

HECHOS GENERADORES DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN 15
ELEMENTOS DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN PARA PLANES MUNICIPALES, MICROREGIONALES Y PLANES PARCIALES 15
CAMBIOS DE USO DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN DE UN PLAN 16
TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN DE UN PLAN 16
MOMENTO DE PAGO DE LA COMPENSACIÓN POR BENEFICIO RECIBIDO 16
APORTE O TARIFA DE PAGO POR BENEFICIOS DEL SUELO 17

CAPITULO IV **20**

REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO **20**
MAPA DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO 20
MAPA DE ZONIFICACIÓN URBANA Y USOS GLOBALES DEL SUELO 20
DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO 21
MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO EN ZONA URBANA 21
USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS 21

CAPITULO V **22**

DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO **22**
ZONA URBANA 22
ZONA URBANIZABLE 23
ZONA RURAL O DE NATURALEZA RÚSTICA 25
NUCLEO DE POBLACIÓN RURAL 26
ZONA NO URBANIZABLE 27
ZONA DE PROTECCIÓN 28
ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS 28
ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y CULTURAL 29
ZONA SUSCEPTIBLE A RIESGO 29

CAPITULO VI **30**

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS **30**
REQUERIMIENTO GENERAL 30
REQUERIMIENTOS ADICIONALES 31
DE LOS USOS RESIDENCIALES 31
DE LOS USOS COMERCIALES-SERVICIO-OFICINAS 32
DE LOS USOS INSTITUCIONALES Y EQUIPAMIENTO 33
DE LAS ZONAS INDUSTRIALES 34
DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ESPECIAL 34
DEL SISTEMA VIAL URBANO 35
DEL EQUIPAMIENTO RECREATIVO MUNICIPAL 36
DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 37
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS 37

CAPITULO VII **37**

DE LA AUTORIZACIÓN Y LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN **37**
AUTORIZACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO 37
TRÁMITES A REALIZAR EN LA OPLAGEST BAHÍA DE JIQUILISCO 38
FACTIBILIDAD DE PROYECTOS 38
DICTAMEN TÉCNICO DE PROYECTOS 39
RECEPCIÓN DE OBRAS 40
PERMISO AMBIENTAL 40
REQUERIMIENTOS Y PROCESOS A CUMPLIR 40

VIGENCIA DE LOS TRÁMITES....41
PARCELACIÓN SIMPLE....41
REGIMEN ESPECIAL DE OBRAS EN EL MUNICIPIO....42
PAGO DE TASAS POR SERVICIOS QUE PRESTA LA OPLAGEST BAHÍA DE JIQUILISCO 43

CAPITULO VIII....43

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS....43

AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO....43
INFRACCIONES....43
CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES....43
MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DE OBRA....44
CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES....44
CLASES DE SANCIONES....45
SOBRE LAS MULTAS....45
SERVICIO SOCIAL PRESTADO A LA COMUNIDAD....45
CASO DE COEXISTENCIA DE INFRACCIONES Y DE LA RESPONSABILIDAD PENAL 45
APLICABILIDAD DE LAS SANCIONES....46
PROCEDIMIENTOS Y RECURSO DE APELACIÓN....46
OBLIGATORIEDAD DE LA DENUNCIA PENAL....46
DEFENSA TECNICA....46

CAPITULO IX....47

DISPOSICIONES TRANSITORIAS....47

ESPECIALIDAD DE LA NORMA....47
PROCESO TRANSITORIO....47

CAPITULO X....47

DISPOSICIONES FINALES....47

DOCUMENTO DE PROYECTO "ORDENANZA REGULADORA DE USO DE SUELO MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN BATRES"

DECRETO NÚMERO ____

CONSIDERANDO:

1. Que la Constitución de la República en su artículo 203 inciso primero, reconoce la autonomía de los municipios en cuanto a lo técnico, económico y administrativo, regido por un Código Municipal que establece los principios para el funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas, siendo a tenor de los Artículos 4 numerales 1 y 27, y capítulo III del Código Municipal, que pueden regularse aspectos de competencia municipal a través de ordenanzas, tales como la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras, cuando exista el instrumento de planificación y capacidad para tal fin.

2. Que la Constitución de la República en sus artículos 102 y 103, reconocen y garantiza el derecho de la propiedad privada en función social, los cuales habilitan el ejercicio individual de la propiedad privada incluyendo el cumplimiento de determinadas obligaciones y deberes públicos, a fin de posibilitar la utilidad colectiva que los mismos bienes privados reportan. De igual forma el Art. 117 declara de interés social el aprovechamiento racional de los recursos naturales, en los términos que establezca la Ley, por lo que el desarrollo económico y social debe ser compatible y racionalmente equilibrado con el medio ambiente, a fin de garantizar el uso sostenible de los recursos naturales.

3. Que el crecimiento y desarrollo urbano debe ejecutarse de manera que no se vuelva un peligro para los pobladores y los recursos naturales, asegurando el logro de objetivos de sostenibilidad ambiental, territorial, eficiencia y competitividad, que estimule la inversión privada bajo reglas claras en el cumplimiento de las obligaciones y deberes públicos que la propiedad privada debe reportar.

4. Que de acuerdo al Art. 14, literal b, de la Ley del Medio Ambiente los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán incorporar la dimensión ambiental tomando como base componentes ambientales, recursos naturales, potencialidades económicas y culturales, entre otros aspectos;

5. Que por Decreto Legislativo N° 644, del 11 de marzo de 2011 publicado en el Diario Oficial N° 143, Tomo 392, del 29 de julio de 2011, se emitió la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, el cual contiene elementos de obligatorio cumplimiento que es menester desarrollar, a fin de hacer posible de una forma integral, racional y sostenible: el incremento de la productividad, el aprovechamiento de los recursos naturales, la edificabilidad de viviendas, carreteras, caminos vías y obras de abastecimiento de agua, entre otros, garantizando la iniciativa privada en condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional, por lo que se hace necesario armonizar y complementar la gestión municipal del territorio, con la nueva Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

6. Que el Art. 100 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial manda a que los Municipios cuenten con sus Planes de Desarrollo Urbano y Rural o Esquemas de Desarrollo Urbano, dentro del plazo máximo de 5 años desde la vigencia de la referida ley.

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales,

DECRETA la siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DE USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN BATRES

DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO

Art.1.- La presente Ordenanza tiene por objeto aplicar los instrumentos de planificación y gestión del suelo; que le compete conforme a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial; regular el uso del territorio y las actuaciones urbanísticas, en el municipio de Concepción Batres en armonía con el resto de la legislación vinculable a la gestión del territorio, con el fin de conservar el patrimonio cultural y los recursos naturales, proteger los recursos hídricos y la gestión preventiva de riesgo, en beneficio de la población actual y sin comprometer la satisfacción de las necesidades futuras de sus habitantes. Así mismo, define los procedimientos a seguir y los requisitos a cumplir por los proyectos de parcelación, urbanización y construcción ubicados en este Municipio; establece las infracciones y sanciones a que se sujetaran las personas naturales o jurídicas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente Ordenanza.

ALCANCES

Art.2.- La presente Ordenanza se aplica a las personas naturales, jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones relacionadas con la planificación, gestión y ejecución de obras de parcelación, urbanización y/o construcción dentro del municipio.

DEFINICIONES

Art.3.- Para el mejor entendimiento de los términos utilizados en la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Acción urbanística o acción de control urbano: decisión administrativa municipal o inversión física pública que posibilita nuevas opciones de uso o de actividad económica en un suelo o zona determinada.

Áreas Naturales en Proceso de Designación: Son áreas del Estado, privadas, municipales y de entidades autónomas, que presentan viabilidad por la representatividad de ecosistemas o comunidades a nivel regional o nacional y que cuentan con un dictamen técnico de los valores naturales del área y las aptitudes de las mismas.

Áreas de Uso Restringido: Son áreas en las que los propietarios tendrán la obligación de manejar de manera sostenible la vegetación existente, en los siguientes casos: presencia de nacimientos de agua, terrenos riberanos de ríos y quebradas, terrenos adyacentes a lagos, zonas de recarga acuífera y zonas de susceptibilidad a amenazas. No urbanizable.

Área Útil: es el área de un lote o de la suma de las áreas de los lotes resultantes de una parcelación, urbanización o lotificación.

Área Verde Ecológica: Porcentaje de área libre de una parcelación ó lotificación, destinada a la protección de ríos, quebradas y otros recursos naturales; así como terrenos desfavorables para la construcción.

Beneficio del suelo: beneficio económico recibido por un particular, producido por el desarrollo urbano del suelo, en razón de cambio de uso, zonificación o intensificación de densidad poblacional y edificable.

Beneficio del suelo por obra física o inversión pública: beneficio económico recibido por un particular, producido por intervención de actividades del Estado o Gobierno Municipal en el suelo, financiadas con fondos públicos, en donde el propietario del suelo no ha participado en la generación de dicho beneficio.

Clases Agrológicas: se refiere a la vocación por clase de suelo establecida en la Ley Forestal.

Distribución equitativa de cargas y beneficios: acto jurídico territorial mediante el cual los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un Plan Parcial, realizan el primer reparto o balance entre el nuevo precio del suelo urbano producido y la adscripción de las cargas urbanísticas.

Ecoturismo: Forma de turismo responsable de la conservación del medio ambiente, que tiene como premisa fundamental minimizar los impactos negativos, para el ambiente y para la comunidad que genera la actividad.

Equipamiento comunitario: se refiere a las instalaciones y construcciones donde la población puede suplir sus necesidades de educación, cultural, salud, y otras actividades que le den bienestar.

Incremento de la densidad poblacional: se refiere al aumento de la relación existente entre población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, libre de los espacios públicos, la cual es establecida previamente en los Planes Municipales y Micro regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Interesado, solicitante o beneficiario: persona natural o jurídica titular de la solicitud de cambio, transformación o incorporación de uso o zonificación del suelo.

CAPÍTULO V

Núcleo de Población Rural: es una entidad de población de menor tamaño que la de los centros urbanos y dedicada principalmente a actividades económicas o usos ligados a las vocaciones del entorno, relacionados directamente con actividades agropecuarias, agrícolas, agroindustriales extractivas, de silvicultura, conservación ambiental o de turismo rural.

Residencia vacacional: casa de habitación de segunda residencia, es decir, que no representa la residencia principal y usualmente es habitada únicamente en los periodos vacacionales, así mismo, conserva características propias de las casas de campo de antiguas fincas y se adapta a su entorno natural.

Sistema de compensación: conjunto de elementos técnicos y jurídicos, definidos de conformidad a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, mediante la cual los propietarios que llevan a cabo una actuación de repercusiones urbanísticas o de modificación de uso del suelo o zonificación, aportan activos con solidaridad de beneficios y cargas y comparten con la municipalidad el incremento de sus rentas del suelo, generado por un acto administrativo urbanístico municipal o regional.

Suelo urbano consolidado: Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona, dando servicio a una proporción de su superficie no inferior al 66%; o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su estructura urbana consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

Suelo urbano no consolidado: Tendrán esta naturaleza las que cuenten con edificación cuando, a pesar de no disponer de las infraestructuras y servicios a que se refiere el epígrafe anterior, los usos residenciales, industriales y de servicios sean claramente dominantes en el ámbito considerado, con un porcentaje de superficie edificada inferior al 66%. Se consideran como suelo urbano no consolidado las lotificaciones legales a medio ocupar o poco ocupadas contiguas a los núcleos urbanos. Dentro de esta categoría se reconocen las siguientes funciones urbanas:

Suelo urbano con conflicto o fuera de normalización urbana: espacio de desarrollo urbano consolidado o no consolidado, que se encuentran en suelos que no son compatibles con el desarrollo urbano, por razones de conservación ambiental o cultural.

Suelo de desarrollo urbano condicionado: espacios que tienen aptitud para el desarrollo urbano, pero que por razones de vulnerabilidad, amenaza u otra semejante, deben cumplir con los estudios que hagan viable la proyección urbanística y la propuesta de manejo adecuado de la situación de riesgo.

Suelo rural o de naturaleza rústica: espacio cuya función se preserva de los procesos de desarrollo urbano en virtud de su vocación o identidad con actividades agropecuarias,

agroindustriales y forestales, el cual podrá ser cambiado previo el cumplimiento del sistema de compensación a que se refiere la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en armonía con la densidad establecida por la ley o la presente ordenanza, para estos casos.

Suelo no urbanizable: espacio ubicado en zona que no puede ser sometido a proceso de urbanización o transformación territorial, en razón de los servicios que presta.

Uso más rentable: Habilitación hecha por la Autoridad Competente, mediante la cual se le permite a su propietario cambio o ampliación de las actividades que se realizan en un espacio territorial, de conformidad a los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial existentes.

Zona de expansión Urbana: Se entenderá por zona de expansión urbana o suelo urbanizable, a aquellas áreas que el Plan de Desarrollo Urbano y Rural o Esquema de Estructura Territorial, ha identificado como susceptibles de desarrollo económico y social de un municipio, región o territorio, en razón de las necesidades que surgen por el incremento de la población y de las actividades asociadas a dicho incremento tales como la movilidad vehicular, mayor uso per cápita de energía, tierra y agua e incremento de necesidades de equipamiento social o comunitario, por lo que se hace necesario armonizar dicha expansión con los factores de: aptitud urbanística, riesgo ambiental, y de valores culturales y naturales de los suelos.

CAPITULO I
AMBITOS COMPETENCIALES

OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

Art.4.- La entidad encargada de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza es el **Concejo Municipal** a través de la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio, OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, en coordinación con la unidad o departamento municipal que conozca en materia territorial.

La OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, es una entidad eminentemente técnica, de planificación y gestión territorial, que tiene a su cargo el control del uso del suelo, y la gestión de los trámites de requisitos previos y dictámenes técnicos de parcelación, urbanización y construcción.

Para la realización de sus funciones la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, cobrará por los servicios prestados de acuerdo a la tasa aprobada para cada trámite en la Ordenanza de Tasas que para tal efecto se tiene.

ALCALDÍA MUNICIPAL

Art.5.- La Alcaldía Municipal de Concepción Batres, otorgará los permisos de parcelación, urbanización y de construcción que se desarrollen en este municipio, una vez el interesado presente el *Dictamen Técnico favorable* emitido por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco. Será en el trámite de Revisión Vial y Zonificación, en donde la Alcaldía Municipal deberá emitir las observaciones

técnicas, atendiendo lo dispuesto en el art.69, literal d), de la presente, contando con un plazo de 10 días hábiles.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL AMBITO LOCAL Y MICRO REGIONAL

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Art.6.- El Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para la región Usulután que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas **PDT Región Usulután**, es el instrumento de planificación de mayor jerarquía en la micro región, y tiene por objeto el ordenamiento integral del territorio y el equilibrio territorial sin afectar las zonas rurales, áreas naturales protegidas, áreas de recarga acuíferas, áreas con riesgo de inundación y de protección contra deslizamientos. El PDT Región Usulután comprende un mapa de Zonificación Territorial y Usos Globales del Suelo, definido como **ANEXO No.1** de esta Ordenanza, y se actualizará con los siguientes instrumentos:

a. El Plan de Desarrollo Urbano y Rural
b. El Esquema de Estructura Territorial
c. Planes Especiales
d. Planes Sectoriales
e. Planes Parciales en zona urbana y zona urbanizable

Dado que los planes y esquemas de ordenamiento son dinámicos, cualquier modificación a los mismos deberán ser dados a conocer y publicados en el diario oficial, como una modificación de la ordenanza

PLAN DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Art.7.- El Plan de Desarrollo Urbano y Rural, es el instrumento de planificación y gestión urbana que integra las propuestas de desarrollo territorial a escala regional con la escala local. Este Plan establece una ***regulación detallada para aquellos municipios que tienen mayor dinámica de urbanización***.

ESQUEMA DE ESTRUCTURA TERRITORIAL

Art.8.- El Esquema de Estructura Territorial es el instrumento de planificación, que contiene una ***orientación básica de planificación para los centros urbanos de los municipios con menor dinámica de urbanización***, que orienta la expansión y consolidación de los núcleos urbanos. El Plan establece como instrumentos reguladores de usos de suelo, una Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y un mapa de Zonificación Municipal y de Zonificación Urbana de Usos Globales del Suelo, los que formaran parte integral de esta Ordenanza incluidos como **ANEXO No.2.**

Los esquemas de estructura territorial expresan la organización estructural del territorio a gran escala, con señalamiento de los ejes viales principales de articulación interna y conexión externa, de los principales sistemas infraestructurales y elementos territoriales condicionantes del

ordenamiento territorial y la orientación de usos del suelo propuesta para atender las necesidades del desarrollo sostenible a mediano y largo plazo.

A fin de propiciar un crecimiento urbano ordenado, se podrán elaborar en forma integral o separada Planes Parciales para el desarrollo de un polígono, bloque o una porción en zona urbana o urbanizable.

PLANES ESPECIALES

Art.9.- En el desarrollo de las previsiones contenidas en el Esquema de Estructura Territorial, podrán formularse planes especiales para la conservación de los recursos naturales o del patrimonio cultural, con la siguiente finalidad:

a) Proteger, mejorar y conservar los recursos naturales y del paisaje,
b) Protección y mejora de los espacios libres y reservas naturales,
c) Protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y arqueológico.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir el Plan de Desarrollo Urbano y Rural y los Esquemas de Desarrollo Urbano.

PLANES SECTORIALES

Art.10.- Como instrumentos de ordenación complementaria, podrán formularse planes sectoriales de actuación pública o privada, de un determinado sector y de competencia municipal, sin incidir de manera integral sobre el territorio. El Plan deberá contener la descripción de los proyectos de las obras de infraestructura y de equipamiento urbano, las normas que regirán los proyectos particulares, y la localización física de éstos.

PLANES PARCIALES

Art.11.- Los Planes Parciales detallan el contenido del Plan de Desarrollo Urbano y Rural y de los Esquemas de Estructura Territorial, y tienen por objeto desarrollar la zonificación mediante la ordenación detallada y completa de una porción de suelo ya sea éste de un polígono o un bloque de forma que puedan actuar directamente sin necesidad de otros instrumentos de planificación.

Los Planes Parciales podrán desarrollarse por iniciativa del Gobierno Municipal o por iniciativa privada, previo aval de éste. El Concejo Municipal, supervisará y aprobará, según sea el caso, la formulación de los Planes Parciales en las áreas previstas y señaladas en el mapa de Zonificación Urbana de Usos Globales de Suelo, y establecerá las previsiones necesarias para el desarrollo urbanístico de la zona, partiendo de lo establecido en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Los Planes Parciales se desarrollaran en zona urbana o zona urbanizable, sin embargo, la **OPLAGEST Bahía de Jiquilisco**, podrá solicitarle al propietario de determinado proyecto o al desarrollista, un plan parcial cuando considere que el proyecto de parcelación, urbanización o

construcción a desarrollarse, represente una alta incidencia en el municipio, ya sea por la dimensión física del proyecto o por la tipología especial de éste.

Las fichas técnicas de los Planes Parciales, forman parte integral de éstos y en consecuencia, también forman parte integral de la presente ordenanza.

PLANES PARCIALES EN ZONA URBANA

Art.12.- Los Planes Parciales en zona urbana, representan el instrumento de ordenación adecuado para la recuperación de áreas degradadas de pueblos o ciudades, puesta en valor de centros históricos y mejora urbana de las condiciones de vida de la población. Para tales fines, se clasifican en 2 tipos:

1) Planes de Rehabilitación de Centros Históricos
2) Planes de Renovación Urbana.

En los Planes de Renovación Urbana se reconocen los siguientes sub-tipos:

- Planes de Recalificación de áreas urbanas deterioradas,
- Planes Parciales de Densificación,
- Planes de Mejoramiento de Barrios,
- Planes de Intervención en Espacios Públicos e Infraestructura,

PLANES PARCIALES EN ZONA URBANIZABLE

Art.13.- Los Planes Parciales en zona urbanizable quedarán delimitados por el Mapa de Zonificación Urbana de Usos Globales del Suelo. Para tales fines, se clasifican en 4 tipos:

1. Planes de Uso Residencial o habitacional
2. Planes de Uso Comercio-servicios-oficinas
3. Planes de Uso Industrial
4. Planes de Uso Turístico

Se utilizarán las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano y Rural y en el Esquema de Estructura Territorial, para las especificaciones y contenidos del Plan Parcial en suelo urbanizable, que se solicite al propietario o desarrollista del proyecto.

APROBACIÓN, REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Art.14.- Una vez formuladas y/o revisadas y actualizadas las propuestas de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de ámbito micro regional y local, deberán someterse al proceso de consulta a través del sistema de participación ciudadana con que cuente el municipio. Finalizado dicho proceso y después de incorporar las observaciones, comentarios o sugerencias que procedan técnicamente, el Concejo Municipal aprobará, legalizará y difundirá los instrumentos consultados.

CAPÍTULO V

La revisión y actualización de los instrumentos de planificación del ámbito micro regional y local se realizará en los plazos que en el mismo instrumento se señale o cuando se determine que algunas de sus previsiones y determinaciones no responden a las necesidades de la población o por errores u omisiones significativas posteriores a su aprobación.

CAPITULO III
DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

HECHOS GENERADORES DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

ART. 15.- Para los efectos de compensación, deberá observarse lo que dispone la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y procederá a su aplicación en los siguientes casos:

1. La solicitud de cambio de zona no urbanizable a zona de expansión urbana o urbanizable; o solicitud de cambio de zona rural o rústica a zona de expansión urbana o urbanizable.
2. La solicitud de cambio de uso en suelo urbano por uno más rentable.
3. La solicitud de transformación urbanística que incremente la densidad poblacional y/o constructiva
4. La incorporación o transformación de suelo rural o rústico o urbanizable a suelo urbano, por acciones urbanísticas municipales ya sean éstas físicas o administrativas.
5. La solicitud de factibilidad o permiso de construcción de proyectos compatibles con el nuevo uso del suelo.

Los cambios o transformaciones relacionados en los anteriores numerales, solo podrán ser desarrollados y/o aprovechados a través de la formulación de Planes Parciales, de conformidad a los requerimientos de la Ley.

ELEMENTOS DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN PARA PLANES MUNICIPALES, MICROREGIONALES Y PLANES PARCIALES

ART.16.- El sistema de compensación contendrá como mínimo los siguientes elementos o apartados:

a. Descripción clara del suelo antes del cambio o transformación de la unidad de actuación.
   i. Identificación de todos los suelos, zonas, usos y precios de mercado del suelo.
   ii. Identificación porcentual de todos los propietarios
   iii. Definición de las parcelas lucrativas y no lucrativas (áreas y porcentajes por propietario)
   iv. Plano de iso precios de la unidad de actuación.

b. Identificación de los suelos aportados para el desarrollo del Plan
   i. Determinación de los estándares de construcción, asignación del espacio público.
   ii. Metros cuadrados de suelo por habitante.

iii. Determinación y cuantificación de las cargas
iv. Cálculo detallado de los costos (costos de urbanización, construcción, demolición, indemnizaciones, costos de gestión, costos financieros u otro necesario.

c. Aprovechamientos e índices urbanísticos.
   i. Asignación y detalle de los usos del suelo e índices de edificabilidad según el uso.
   ii. Cálculo o avalúo del valor del suelo urbanizado o nuevo precio comercial del suelo.
   iii. Balance entre el valor del suelo producido por la acción urbanística y la adscripción de cargas, determinación clara del beneficio particular recibido por los propietarios.

d. Propuesta de pago de la compensación, de conformidad a cualquiera de las alternativas establecidas en la presente Ordenanza.

El municipio o la oficina de administración territorial pondrá a disposición de los interesados el Manual de Aplicación del Sistema de Compensación, el cual deberá ser consultados para la construcción de los Sistemas de Compensación en los Planes Parciales propuestos.

CAMBIOS DE USO DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN DE UN PLAN

ART.17.- En el caso de cambios dentro de la zonificación, ya establecido por el municipio como no urbanizable o rural, éste solo podrá ser otorgado en los casos en que técnicamente, mediante los estudios pertinentes y suficientes, se compruebe que dicho cambio no representa para el municipio una disminución en su calidad de vida, en razón de aspectos ambientales y de salud pública o un incremento de riesgo o vulnerabilidad que no pueda ser compensada por las formas que establecerá el sistema de compensación.

En todo caso el cambio de zonificación de no urbanizable o rural a zona urbanizable o de expansión urbana, deberá ser consultado con las poblaciones que puedan ser afectadas por dicha decisión administrativa.

TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN DE UN PLAN

ART.18.- En los casos de solicitudes de transformaciones urbanísticas que traigan como consecuencia el incremento de la densidad poblacional, dicha solicitud deberá acompañarse de un estudio técnico que establezca los efectos que el incremento de la densidad traiga en: incremento de tráfico vehicular, generación de desechos sólidos, demanda de servicios básicos, nuevas demandas de equipamiento de titularidad pública, tales como zonas verdes, escuelas y servicios comunales

MOMENTO DE PAGO DE LA COMPENSACIÓN POR BENEFICIO RECIBIDO

Art. 19.- Una vez se ha determinado el beneficio recibido por parte de un interesado o solicitante, el pago de su compartimiento será exigible al momento que ocurra los siguientes eventos:

1. Expedición de la licencia o permisos de urbanización, parcelación o construcción, que autorice a destinar el inmueble a un uso de mayor actividad económica, o cuando se autorice el incremento de la densidad, permitiendo una mayor área edificada.

2. En los actos que impliquen actos traslaticios de dominio sobre el suelo que ha recibido el beneficio urbanístico o de obra física. En estos casos se excluirá del requerimiento de dicho pago, cuando el acto traslaticio de dominio se haya originado por sucesión por causa de muerte testada o intestada, prescripciones adquisitivas de dominio, donaciones o ventas a favor del municipio o por separación o liquidación de regímenes patrimoniales de familia comprobada por la correspondiente sentencia ejecutoriada del juez de familia competente.

En ambos casos el pago de la compensación durará por el tiempo que dure el permiso, resolución o dictamen técnico emitido por la Oficina de Planificación y Gestión del territorio, en caso éstos venzan en su tiempo de validez o duración se hará un nuevo cálculo del beneficio obtenido por el particular y en caso de existir un excedente, se pagará únicamente este último.

El responsable de catastro o de cuentas corrientes, vigilará ante cada solicitud de solvencia municipal pueda existir cualquiera de los presupuestos establecidos en el numeral 2 de este artículo, que genere la obligación del pago por beneficio.

En los casos en que a la solicitud respectiva haya sido precedida de un acto traslaticio de dominio en el que se efectuó el pago del beneficio por incremento de renta urbana, bastará con que se compruebe dicho pago para obtener la resolución que corresponda.

APORTE O TARIFA DE PAGO POR BENEFICIOS DEL SUELO

Art.20.- El aporte o tarifa de pago por parte de solicitante, interesado o beneficiario será de conformidad al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

Tipo de inversión según rentabilidad	**Aporte sobre el valor del beneficio**
Residencial/comercial	8%
Educacional	8%
Industria/agroindustria	8%
Residencial o turístico/residencial	7%
Servicios	6%
Comercio	5%
Turístico	5%

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LOS APORTES

Art. 21.- Los montos obtenidos en concepto de pago de las compensaciones, hechas por los particulares, será administrados a través de una cuenta especial, que cumplirá con los requerimientos de transparencia de las actuaciones públicas municipales establecidas en el Código Municipal.

CAPÍTULO V

FORMA DE PAGO DE LA COMPENSACIÓN

Art.22.- Establecido el monto de la compensación, el interesado o beneficiario podrá ofertar dentro de la misma propuesta del Plan Parcial, cualquiera de las siguientes opciones, respetando su orden secuencial:

- OPCIÓN 1: Porción o área de terreno dentro del proyecto que se pretende desarrollar.

- OPCIÓN 2: Porción o área fuera del terreno que se pretende desarrollar, previamente cuantificada y equivalente al monto del beneficio recibido por el particular, producto del acto administrativo público de control urbano.

  Cuando se proponga esta opción, debe presentarse una resolución de Concejo Municipal, donde se acepte esta opción como forma de compartimiento de la compensación. El Concejo deberá fundamentar dicha resolución basándose en las prioridades de su Plan Estratégico o en los Planes de Desarrollo Microregional o Municipal de Desarrollo Urbano y Rural.

- OPCIÓN 3: Construcción de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura hidráulica, vial, sanitaria, de mitigación de riesgo u otra necesaria en el concepto de cargas urbanas; mejoramiento de infraestructuras viales e infraestructura pública, construcción de espacios para recreación y esparcimiento o de equipamiento social a aquellos asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

  Cuando se proponga esta opción, el interesado deberá presentar conjuntamente con la solicitud: un presupuesto detallado de la obra que se va a realizar, la cual deberá ser cuantificada y equivalente al valor del beneficio recibido por el particular, producto del acto administrativo público de control urbano; y una resolución de Concejo Municipal, donde se acepte esta opción como forma de compartimiento de la compensación. El Concejo deberá fundamentar dicha resolución basándose en las prioridades de su Plan Estratégico o en los Planes de Desarrollo Microregional o Municipal de Desarrollo Urbano y Rural

- OPCIÓN 4: Inmuebles que se destinaran a: la protección de patrimonio cultural tangible o no tangible; declaración de área natural protegida o para el mantenimiento de servicios ambientales locales tales como las zonas de recarga o infiltración hídrica y el mantenimiento del micro y macro clima.

- OPCIÓN 5: Dinero en efectivo. Se evaluara el pago de dinero efectivo, mediante una memoria justificativa de que las anteriores opciones no son factibles y que esta alternativa es aceptada por el Concejo Municipal del municipio donde se desarrollará el proyecto.

- OPCIÓN 6: Por combinación de cualquiera de los anteriores. Para este caso el interesado también deberá presentar conjuntamente con la solicitud una memoria que justifique dicha

combinación y una resolución del Consejo Municipal donde se desarrollará el proyecto, cambio o transformación, aceptando la opción combinada.

Para las opciones 1 y 2, la ubicación y adquisición de los inmuebles deben reflejar la calidad del área o zona cuyo cambio, incorporación o transformación ha sido autorizado, en aspectos de: belleza escénica, recarga hídrica, protección por razones de riesgo o amenaza por eventos naturales.

Cuando la adquisición de inmuebles tenga por objeto la protección del patrimonio cultural tangible o no tangible, dicha opción deberá ser justificada mediante declaratoria de la Secretaría de Cultura de El Salvador.

REGISTRO DE COMPENSACIONES MUNICIPALES

Art.23.- Créase el Registro de compensaciones municipales, el cual contendrá los aportes hecho por los particulares en concepto de pagos y su distribución hecha por el municipio.

MECANISMOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPENSACIONES

Art.24.- Las compensaciones captadas podrán ser distribuidas en cualquiera de las siguientes actividades, obras o proyectos:

a. Constitución de patrimonios públicos de suelo en los que pueda desarrollarse proyectos de viviendas de interés social.

b. proyectos de transformación urbana en zonas urbanas consolidadas, que involucren oferta de vivienda de interés social.

c. Hasta un 30% de gastos administrativos destinados a la gestión sostenible del suelo municipal.

d. Elaboración de planes y programas de ordenamiento y desarrollo territorial y de gestión municipal.

e. Ejecución de obras de servicio público o de cargas urbanas o adquisición de activos necesarios para la población, contenidos en los planes de desarrollo local, elaborados a través de un Diagnóstico Social y Participativo

f. Adquisición de inmuebles en proyectos de transformación urbana en zonas urbanas consolidadas, que involucren oferta de vivienda de interés social.

En aquellos casos en que el pago de la compensación sea hecho en bienes, éstos no podrán ser vendidos para convertirlos en otro mecanismo de distribución. El municipio deberá priorizar las necesidades de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que sea más urgente, para la distribución de las compensaciones, dicha decisión deberá ser respaldada por un Acuerdo Municipal, el cual será publicado en cualquiera de los medios que establece la Ley de Acceso a la Información Pública.

CAPÍTULO V

Del 30% establecido en el literal c del presente artículo, el 15% será destinado a la oficina de Planificación y Gestión del territorio. El procedimiento para estos efectos se definirá mediante acuerdo municipal.

PLAZO PARA EL PAGO DE LA COMPENSACIÓN

Art.25.- El plazo para la liquidación o pago del monto o aporte de cualquiera de las compensaciones calculadas, podrá ser mutuamente acordado. En aquellos casos donde el monto de la compensación sea mayor a $5,000.00 y el interesado no cuente con fondos suficientes para pagarlo o hacerlo efectivo en un solo acto, podrá pactarse un plazo que no podrá exceder de un año

CAPITULO IV

REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO

Art.26.- Los Instrumentos de regulación de los usos del suelo que utilizará la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, en el desarrollo de sus funciones, además de la presente Ordenanza y que forman parte de éste instrumento, son los siguientes:

a. Mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo
b. Mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales del Suelo
c. Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo urbano
d. Planes Parciales, sectoriales y/o Especiales
e. Ordenanzas y Acuerdos Municipales relacionados, Leyes primarias relacionadas: Ley Forestal, Ley de Medio Ambiente, Ley de Urbanismo y Construcción, Ley de Áreas Naturales Protegidas, Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Habitacionales, Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de proyectos de Construcción.

Los mapas y sus respectivos estudios técnicos pueden ser consultados en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, que es la oficina técnica responsable de la planificación urbanística y de gestión del suelo de este municipio.

MAPA DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO

Art.27.- El Esquema de Estructura Territorial, como instrumento de planificación y gestión del suelo, establece un mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo a escala municipal, que establece las categorías de uso de suelo en zona urbana, zona urbanizable, zona rural y zona no urbanizable; las dos primeras categorías se detallan en el mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales del Suelo.

MAPA DE ZONIFICACIÓN URBANA Y USOS GLOBALES DEL SUELO

Art.28.- El Esquema de Estructura Territorial, como instrumento de planificación y gestión del suelo, establece un mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales de Suelo, que establece las categorías de uso de suelo en zona urbana y zona urbanizable.

DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Art.29.- La clasificación de suelo según su vocación funcional y ambiental en el ámbito regional y municipal se establece en armonía con la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y es la siguiente:

a) Zona Urbana
b) Zona Urbanizable
c) Zona No Urbanizable
d) Zona Rural o de naturaleza rustica

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO EN ZONA URBANA

Art.30.- El mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo, y el Mapa de Zonificación Urbana Y Usos Globales del Suelo, le acompañan una Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo urbano que estable los usos permitidos, condicionados y prohibidos. Esta última agregada en Anexo 3.

Los usos prohibidos marcados en la Matriz deberán ser evaluados periódicamente por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, a fin de determinar si éstos pueden convertirse en usos condicionados y que de acuerdo a la experiencia mostrada puedan variar o eliminar su incompatibilidad a través de obras específicas.

La revisión a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo se realizará por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco en acompañamiento con las municipalidades que la conforman y será aprobada por los Concejos Municipales respectivos.

USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS

Art.31.- Para cada zona urbana, se especifica los usos permitidos, que se detallan en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Uso Permitido: Este engloba el uso principal que se asigna a cada zona y los usos compatibles con el mismo, con el criterio de diversidad funcional y sostenibilidad urbana y ambiental.

Uso Compatible: Son aquellos que no presentan conflictos con los usos predominantes, por lo que pueden coexistir con armonía.

La suma de las superficies de uso compatible no debe superar el 50% de la superficie total de la manzana o parcela, para mantener el carácter de la zona.

Usos Prohibidos: Son los que no se encuentran señalados como permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo. Y toda aquella actividad que a través de la experiencia, se demuestre que generan excesiva contaminación ambiental, ruidos, efectos nocivos para la salud o con mal olor, depósitos de materiales inflamables, crianza de animales o que demuestre incompatibilidad con el buen funcionamiento de las zonas urbanas.

CAPÍTULO V

Usos con conflicto: Son aquellos usos existentes que, habiendo sido desarrollados conforme a la normativa vigente en su oportunidad o al margen de la Ley, no cumplen con lo establecido en la presente normativa y con lo especificado en el mapa de Zonificación Municipal de Usos Globales del Suelo y el mapa de Zonificación urbana y Usos Globales del Suelo.

En los usos con conflicto, no podrán realizarse nuevos proyectos de edificación, pudiéndose realizar únicamente trabajos destinados al mantenimiento o rehabilitación de las edificaciones existentes.

Usos condicionados: son aquellos usos cuya viabilidad es condicionada a estudios especiales, en razón del riesgo, vulnerabilidad y amenaza que se proyecta en el espacio

CAPITULO V

DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO

TITULO I
DE LA ZONA URBANA

ZONA URBANA

Art.32.- La zona urbana, comprende las áreas que cuentan con las infraestructuras y servicios propios de los núcleos urbanos o se hallan ocupadas por la edificación en la forma prevista en este artículo. La zona urbana podrá ser consolidada y no consolidada, su definición es de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

En la zona urbana, se reconocen los siguientes usos globales del suelo:

a) Residencial
b) Comercio- servicios- oficinas
c) Logística
d) Equipamiento
e) Industrial
f) Área verde o recreativa
g) En conflicto o fuera de ordenación urbana

La zona urbana reconoce así mismo, zonas homogéneas según su función principal y puede a su vez especializarse, según la escala urbana, así se identifican: el **Centro Histórico y** los **Barrios o Zonas** con características homogéneas que se identifican en la trama urbana, las que pueden desarrollarse a través de planes parciales de Rehabilitación de Centros Históricos y de Renovación Urbana, tal como se establece en el Art.12 de la presente ordenanza.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art.33.- Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Municipio, y contribuir a la consolidación de unas y protección de otras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Urbano, su jurisdicción territorial se divide según los mapas anexos, agregados a la presente ordenanza:

Art.34.- En las áreas destinadas a uso comunal, se permitirá la realización de eventos temporales públicos o privados, siempre y cuando se ajusten a la Ley.

Art. 35.- En las zonas residenciales de alta, mediana y baja densidad, no se otorgará calificación de uso del suelo para usos no residenciales en lotes ubicados frente a alamedas, servidumbres o en calles públicas menores a 10 metros de derecho de vía (en caso de urbanización).

En calles públicas que no tengan su origen en urbanización, no se otorgará calificación de uso del suelo en calles menores a 5 metros de derecho de vía y cumpla con la demás normativa vigente. Igualmente, no se otorgarán certificados de uso del suelo no residenciales en calles sin salida, si la misma no presenta espacios adecuados para maniobras vehiculares.

ZONA URBANIZABLE

Art.36.- La zona urbanizable o de expansión urbana, comprende las áreas que el Esquema de Estructura Territorial, ha identificado como susceptibles y apropiadas para el desarrollo económico y social del municipio, en atención a las necesidades de desarrollo urbano de la población, aptitud constructiva de los suelos, de los valores y recursos naturales del territorio y de los riesgos ambientales.

Las zonas urbanizables, se desarrollan a través de los siguientes Planes Parciales por uso global del suelo:

a) PPH- Plan Parcial de uso Residencial o Habitacional
- BAJA DENSIDAD= Menor a 125 habitantes por hectárea
- MEDIA DENSIDAD= de 125 a 250 habitantes por hectárea
- ALTA DENSIDAD= mayor a 250 y menor a 500 habitantes por hectárea

b) PPIN - Plan Parcial de uso Industrial

d) PPCO - Plan Parcial de uso Comercio-servicios-oficinas.

ALTURA EN ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES:

Art. 37.- La altura máxima de las edificaciones en zona residencial, se realizará de acuerdo a las siguientes especificaciones:

a. Habitacional de densidad alta; altura máxima 4 plantas
b. Habitacional de densidad media; altura máxima 3 plantas
c. Habitacional de densidad baja; altura máxima 2 plantas Usos Permitidos Compatibles con Áreas Habitacionales

ZONA DE USO INDUSTRIAL

Art. 38.- Es aquella zona que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resulta apropiada para la localización de todo tipo de instalaciones industriales o transformación de bienes, ya que Permite asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.

ZONA DE USO LOGÍSTICO

Art. 39.- Son las áreas que por su localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características territoriales, tienen singular aptitud para la localización de instalaciones logísticas: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas; hoteles y áreas recreativas; servicios financieros, comerciales e institucionales al transporte; estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones; venta y reparación de vehículos de transporte; naves de almacenamiento y fraccionamiento; áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío; actividades de empaque, paquetería y distribución.

ZONA DE SERVICIO Y OFICINA.

Art. 40.- Son zonas dedicadas a las actividades de venta y distribución de bienes, así como a las actividades administrativas y de servicios, tales como tiendas, almacenes de Departamento, centros comerciales, restaurantes, centros nocturnos, hoteles y albergues, oficinas privadas, servicios turísticos, actividades administrativas, así como, servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales.

ZONAS VERDES

Art. 41. Comprenden todas las áreas abiertas cuyo uso principal es la recreación y protección ambiental, presentando diferente carácter según la función y el ámbito al que dan servicio, pudiendo ser de ámbito municipal y privado

DE LOS USOS PROHIBIDOS

Art. 42. Se consideran usos prohibidos, para todas las zonas antes relacionadas, en los artículos precedentes de este título, aquellos que no se encuentran señalados como permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos en Suelo Urbano. Además se prohíben las instalaciones y actividades que a través de la experiencia y por denuncias de los vecinos, se demuestre que generan excesiva contaminación ambiental, ruidos, efectos nocivos para la salud, depósitos de materiales peligrosos, nocivos o con mal olor, crianza de animales, o que demuestren su incompatibilidad con el buen funcionamiento de las zonas habitacionales.

Art.43.Los propietarios de inmuebles localizados en el Usos Permitido interesados en demoler, construir, ampliar, remodelar o reconstruir una edificación, previa comprobación de no poseer valor histórico arquitectónico o quiera realizar otro tipo de inversión, deberán respetar la línea de construcción, altura, volumen, tamaño, forma y materiales según lo especificado en su correspondiente Plan Parcial, y siendo coherente con los elementos originales del entorno. Para

cualquiera de estas intervenciones urbanísticas se deberá contar con la autorización correspondiente

USOS PERMITIDOS

Art. 44. Para efectos de poder construir, remodelar o reconstruir, todo propietario de un inmueble que se encuentre en el Usos no Permitidos deberá obtener autorización de la Municipalidad a través de la Unidad que se designe para ello.

OPINIONES TÉCNICAS

Art. 45. Para cualquier proyecto de urbanización, lotificación o parcelación que se pretenda realizar en el municipio, previamente deberá contarse con la opinión técnica de la Secretaria de Cultura, con el objeto de no afectar el Patrimonio Cultural, Arqueológico, Paleontológico e Histórico.

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 46. Los propietarios de las edificaciones identificadas con valor patrimonial, deberán procurar llevar a cabo obras de conservación, mantenimiento o acondicionamiento de los inmuebles.

Art. 47. Para llevar a cabo obras de conservación y la restauración de los inmuebles identificados con valor patrimonial, deberá cumplirse con lo establecido por la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, así como la demás legislación vigente aplicable, para lo cual la Municipalidad y la Secretaria de Cultura establecerán las acciones de coordinación correspondiente.

Art. 48. Los espacios públicos que se refiere a parques y plazas, se consideran de valor cultural y de especial protección, por ser producto del trazado y desarrollo histórico, de igual manera los monumentos escultóricos que en ellos se ubican, deberán ser objeto de protección y conservación y no será permitido ningún tipo de edificación.

TITULO II
DE LA ZONA RURAL O DE NATURALEZA RÚSTICA

ZONA RURAL O DE NATURALEZA RÚSTICA

Art.49.- Esta zona comprende los terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte del Plan, en razón a su potencial agropecuario y agroindustrial. Su definición es según se establece en el PDT Región Usulután.

La zona rural comprende las sub categorías siguiente:

a) Zonas con aptitud forestal, que corresponde a las clases agrológicas VI, VII y VIII;
b) Zonas con aptitud para la agricultura extensiva, que corresponde a las clases agrológicas IV y V; y,
c) Zonas con aptitud para la agricultura intensiva, que corresponde a las clases agrológicas I, II y III.

En las zonas forestales, se propiciará la repoblación forestal con carácter sostenible, y la agroforestería o uso múltiple del bosque, de conformidad a Plan Nacional de Manejo Forestal que elabore el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

En las zonas enunciadas en los literales b y c, se propiciará las actividades agrícolas de cultivo intensivo y extensivo, procurando que las explotaciones diversifiquen su aprovechamiento y el uso de insumos orgánicos, y la implantación de otros usos compatibles, en aras de mejorar la economía de las explotaciones agrarias.

NUCLEO DE POBLACIÓN RURAL

Art.50.- El mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo, identifica núcleos rurales, que pueden estar ubicados en cantones, caseríos o zonas rurales con densidad de terrenos edificados, que por encontrarse lindando o dividido por una red vial nacional o porque se encuentre inmerso en una zona donde se desarrolla una actividad económica o de servicios importante han tenido un desarrollo urbano significativo lo que amerita planificar su crecimiento físico.

Para que un núcleo de población rural pueda ser objeto de la formulación de un Plan, debe reunir al menos los siguientes requisitos: que sobrepase los 5,000 habitantes, que tengan un grado de consolidación de la edificación superior al 60%, que el 75% de su ámbito de actuación no esté en zona de riesgo o que puede demostrar que realizando obras de mitigación puede llegar a ese porcentaje, que no esté en el derecho de vías de la red vial nacional. El Plan debe delimitar el ámbito de actuación, organizar las vías internas integrándolas con las del entorno, definir la dotación de equipamiento comunitario, de áreas verdes, el manejo ambiental de aguas negras, aguas lluvias y la provisión domiciliar de agua potable. El plan definirá la normativa básica para lograr a mediano plazo la sostenibilidad territorial y ambiental de la zona rural donde se implanten.

TITULO III
DE LOS CRITERIOS DE JERARQUIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN BATRES

ASENTAMIENTOS URBANOS Y RURALES

Art. 51. Se establecen 5 niveles de jerarquización de los asentamientos humanos, para el municipio de Concepción Batres, basados en los criterios siguientes:

NIVEL 1: cuenta con una estructura urbana, buena ubicación próxima a la red viaria primaria, sus calles de acceso están en buen estado, y tiene una buena capacidad de prestación de servicios, tiene posibilidad de densificarse o crecer, y se constituye en centro de servicios para su radio de influencia, constituida por caseríos vecinos, el área rural del municipio y otros centros urbanos de municipios aledaños. A este nivel pertenece la cabecera municipal de Concepción Batres

NIVEL 2: son asentamientos entre 1,500 y 3,000 habitantes, cuenta con servicios básicos y algunos equipamientos urbanos, como la PNC, centro escolar hasta bachillerato, canchas, iglesias y casa

comunal. Su área de influencia abarca a asentamientos y municipios vecinos, aunque depende en alto grado de otras ciudades con mayor jerarquía, como jiquilisco o Usulután. Constituye el primer nivel para que un asentamiento humano con carácter rural comience a presentar características para ser considerado urbano. Actualmente Concepción Batres no cuenta con poblaciones de este nivel.

NIVEL 3: Son asentamientos cuya población oscila entre los 1000 y 1500 habitantes**, c**uentan con un mínimo de servicios básicos y equipamientos urbanos (centro escolar, cancha, cementerio, iglesia, casa comunal, entre otros); aunque son dependientes de otros asentamientos, tienen alguna jerarquía a nivel local. Cuentan con una organización comunal sólida, alguna actividad agrícola especializada, o cierta presión de crecimiento. Actualmente Concepción Batres no cuenta con poblaciones de este nivel.

NIVEL 4. Aunque su accesibilidad es menor, presentan un tamaño de población destacable, que oscila entre los 500 y los 1000 habitantes, cuenta con una cierta estructura urbana, regular cantidad de equipamientos, que dan servicio a la población propia y a los asentamientos vecinos. Sus actividades son eminentemente agrícolas y pesqueras. A este nivel pertenecen los asentamientos de: Hacienda Nueva, La Anchila, Porvenir Abajo, Montefresco, Paraisal Arriba, El Congo, El Cañal, San Antonio Centro, Miramar, Xiracantique, San Felipe.

NIVEL 5. Son pequeños centros con mucha menos dinámica poblacional, con menos de 500 habitantes, algunos cuentan con equipamiento mínimo en educación y recreación, y algunos pequeños comercios; dependen de otros centros vecinos para la ejecución de sus actividades; se han desarrollado de forma dispersa; y las actividades de la población son eminentemente agrícolas.

No se autorizaran actividades, obras o proyectos que incrementen el crecimiento o aumento de nivel en aquellas zonas suceptibles de riesgo, de conformidad a los mapas, diagnósticos o planes de riesgo oficializados por la municipalidad; o en las poblaciones identificadas con nivel 4 y 5.

En todo caso cualquier incrementos de nivel solo serán posibles de conformidad a las directrices planteadas en los planes parciales y respectivas fichas técnicas de Plan de Ordenamiento Urbano, agregadas como anexos de esta ordenanza.

TITULO IV
DE LA ZONA NO URBANIZABLE

ZONA NO URBANIZABLE

Art.52.- La zona no urbanizable, está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización o transformación territorial en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, de protección o reserva de infraestructuras, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos

naturales, o cualesquiera otras establecidas por la ley o, justificadamente, por los instrumentos de planificación.

La zona no urbanizable comprende tres sub categorías: zonas identificadas como área natural protegida; zonas identificadas como susceptibles a riesgos; zonas de reserva para la infraestructura de interés nacional y regional. Estas zonas son identificadas como tal por el MARN, por la municipalidad o por el Plan, y su definición es según se establece en el PDT Región Usulután.

Los principales suelos NO URBANIZABLES del municipio de Concepción Batres son:

1. Cañones y bosques salados
2. Las zonas de sistemas agrosilvopastoriles
3. Montañas de San Felipe
4. Las piletas
5. Montaña Ujuste Limpio
6. Zonas suceptibles a deslizamiento e inundaciones

En las zonas identificadas como área natural protegida y zonas susceptibles de riesgo, no podrán realizarse actividades agrícolas que pongan en peligro dichas áreas o que incrementen su riesgo o vulnerabilidad, tales como la siembra de caña de azúcar. En todo caso cualquier actividad agro-silvo-pastoril que se desarrolle en zona no urbanizable, deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza protectora del medio ambiente del municipio de Concepción Batres. y el Plan de Manejo Ambiental de la Bahía de Jiquilisco.

TITULO V
DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

ZONA DE PROTECCIÓN

Art.53.- Se considera también zonas no urbanizables, **las zonas de protección de los recursos hídricos, las zonas de protección por riesgos y las zonas de protección cultural por su valor arqueológico o patrimonial,** las que están identificados como tal en el mapa de Zonificación Municipal y de Zonificación Urbana de Usos Globales del Suelo de la presente Ordenanza.

La zona de protección tiene como finalidad prevenir cualquier posible inundación y/o inestabilidad del suelo, proteger los recursos hídricos y las zonas arqueológicas y culturales, su clasificación es la siguiente:

- Zona de Protección Arqueológica y Cultural (ZP-AC),
- Zona de Protección de Recursos Hídricos (ZP-RH).

ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Art.54.- De acuerdo al tipo de recurso hídrico a proteger se delimita las siguientes zonas de protección con base a criterios de áreas identificadas como de recarga acuífera y radios de

protección de fuentes de agua como pozos y manantiales.

El ancho de las zonas de protección se establece en el cuadro siguiente de acuerdo al recurso hídrico a proteger, o lo que determine los estudios técnicos considerando los siguientes criterios y requerimientos:

1. Desarrollo de un Estudio Hidrológico, en el cual se determine el nivel de aguas máximas que alcanzará con base al periodo de retorno, según lo establecido en el artículo 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Los resultados de este estudio deberán de determinar claramente el nivel máximo de aguas y la planicie de inundación.

2. Estudio Geotécnico, en el cual se determine si puede garantizarse o existir estabilidad de los taludes, los ángulos de inclinación de los mismos y establezca además las obras de protección necesarias con base a las características propias del suelo y el tipo de proyecto a desarrollar.

ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y CULTURAL

Art.55.- La zona de protección arqueológica y cultural, son identificadas, por el PDT Región Usulután de escala regional y urbana, y se complementan con la información proporcionada por la Secretaría de Cultura (SECULTURA). Estas zonas se consideran zonas no urbanizables por su valor arqueológico o patrimonial.

Toda obra que se encuentre catalogada dentro del Inventario de Bienes Culturales de la Secretaría de Cultura que desee ser intervenido, deberá de contar con la Licencia correspondiente emitida por SECULTURA en atención a lo establecido por Ley.

ZONA SUSCEPTIBLE A RIESGO

Art.56.- La zona susceptible a riesgo, se clasifican por categorías así: inundación, licuefacción, deslizamiento o lahares, e incendios las cuales son identificadas en el mapa de Zonificación Municipal y mapa de Zonificación Urbana de Usos Globales del Suelo de la presente Ordenanza. Estas zonas se consideran zonas no urbanizables porque su desarrollo implica riesgos para la población de este municipio.

Estas zonas pueden ir cambiando si se demuestra a través de estudios técnicos del suelo que no existe tal riesgo, o podrán desarrollarse si se demuestra a través del Permiso Ambiental que no existe un riesgo inminente para la población que ahí se asiente. Las edificaciones que se realicen adoptarán la tipología y sistema constructivo adecuado para hacer frente a tales riesgos (construcción sobre pilotes, construcción de diques de protección, utilización de materiales livianos, entre otros).

Los mapas antes referidos deberán establecer áreas de protección entre actividades riesgosas de generar incendios, como el cultivo de la caña de azúcar y los asentamientos humanos.

Asimismo, por razones de vulnerabilidad ante el cambio climático, todo accidente natural dentro de una parcelación, lotificación o urbanización deberá contar con una zona de protección, cuyo ancho de protección deberá tomar en cuenta los siguientes criterios:

a. Profundidad del accidente natural
b. Estudio de área del accidente natural
c. Diferencias de niveles con terrenos colindantes

Para justificar los criterios antes señalados y las obras que se propongan para la estabilidad de los accidentes naturales, a fin que no se vuelvan un riesgo para las poblaciones vecinas, se deberán elaborar estudios técnicos serios, a cargo de profesionales con experiencia en el tema. El Concejo Municipal de Jiquilisco elaborará un Manual de Criterios Técnicos para Zonas de Protección, los cuales deberán ser considerados para el cálculo de dichas zonas protectoras.

Las zonas de protección que colinden con lotes o parcelas, deberán ser incorporadas a los lotes o parcelas colindantes, identificadas y descritas en la respectiva escritura pública, señalándose en ésta las obligaciones y limitaciones que tiene el propietario del lote colindante con respecto a la zona. Dichas obligaciones y limitaciones estarán contenidas en el Manual de Criterios Técnicos para Zona de Protección, el cual será redactado en un plazo no mayor de un año una vez entre en vigencia la presente ordenanza.

CAPITULO VI
NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

REQUERIMIENTO GENERAL

Art.57.- Las actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización o construcción en el Municipio de Concepción Batres deberán asegurar la preservación del entorno natural, evitando alterar significativamente el perfil de su territorio, de contaminar sus vertientes de agua, de alterar los cursos fluviales de los ríos y nacimientos de agua, y de poner en situación de riesgos los asentamientos humanos existentes y futuros.

Las actuaciones urbanísticas según la Categorización de Actividades, Obras o Proyectos que requieren Permiso Ambiental emitido por el MARN, , deberán incluir un análisis de riesgos y contemplar obras de mitigación y compensación de impactos, orientados a mejorar la calidad de vida de la población en general y en especial de las comunidades de familias de escasos recursos.

Las compensaciones ambientales que podrá aceptar el Municipio en concordancia al marco legal y regulatorio del Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, son las siguientes:

- Reforestación por parte de los urbanizadores de las áreas de protección de ríos y quebradas, de nacimientos de agua o manantiales y zonas verdes de las áreas urbanas.

- Sistemas de drenaje de aguas lluvias, dotación de agua apta para consumo humano, todo ello en beneficio de las comunidades con menores recursos.
- Obras de mitigación y protección en zonas de alto riesgo por inundación o deslizamiento.

Esto no limita otro tipo de compensaciones que puedan identificarse en los Estudio de Impacto Ambiental, (EIA) respectivos.

De cualquier manera, las actuaciones urbanísticas, deberá estar orientado fundamentalmente a valorar el efecto sobre los suelos, sobre la recarga del manto acuífero, sobre el paisaje natural, y en general sobre el funcionamiento de la Cuenca Bahía de Jiquilisco.

REQUERIMIENTOS ADICIONALES

Art.58.- Cuando la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, considere en base a la información técnica disponible que una obra o proyecto puede poner en riesgo a la población o a la infraestructura existente en la zona, podrá establecer requisitos adicionales como: construcción de infraestructura vial u obras de mitigación adicionales, estándares constructivos, y estudios complementarios como: estudios de movilidad y accesibilidad, diagnóstico territorial, estudio bioclimático, entre otros.

No obstante lo anterior, el interesado puede presentar estudios técnicos de mayor detalle o especialidad, que demuestren la vialidad del proyecto, los que serán revisados y evaluados por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

DE LOS USOS RESIDENCIALES

Art.59.- Son los suelos destinados a la actividad habitacional, complementada con actividades recreativas, culturales y comunitarias; y, compatibles con pequeños comercios como tiendas, farmacias, salones de belleza, etc.

La actuación urbanísticas en suelo habitacional o residencial, deberán preservar la cobertura vegetal, la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, el manejo de las pendientes del terreno, y mejorar las condiciones ambientales de los lugares con mayor fragilidad.

Cuando se presente una diferencia natural de nivel dentro del terreno o con sus colindantes, el desarrollador del proyecto deberá cumplir con lo que establece el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción para este tipo de situación.

Las zonas residenciales deberán regirse por las densidades siguientes:

a) No se permitirán lotes menores a 160 M ^{2} de área
b) D1 alta densidad, lotes entre 160 a 200 M ^{2}
c) D2 media densidad, lotes entre 201 a 400 M ^{2}
d) D3, baja densidad, lotes mayores a 400 M ^{2}

Para contribuir a la calidad de vida de los habitantes en suelo residencial o habitacional, se establecen los valores referentes al área mínima de lote equivalente a CIENTO SESENTA metros cuadrado, con un área impermeabilizada del 60 % del área total del terreno, frente mínimo de lote de 8 metros, se exceptúan lotes con fosa séptica donde el área de lote tipo es de 200 M ^{2} y el frente de lote deberá ser de al menos 10 metros lineales.

El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no realizando terracería masiva que modifique la configuración natural del terreno sino, solamente la huella de construcción, para lo cual deberá presentar un plano de estudio de cortes y rellenos al momento de presentar el trámite de revisión vial. En este tipo de actuaciones no se permitirá la construcción de edificaciones que perturbe la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto ni que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno en más del 10% de su superficie.

En las urbanizaciones iguales o mayores a 5,000 habitantes, deberá proyectarse, en las vías de mayor jerarquía la ruta de autobuses de servicio público, debiendo considerar la ubicación de refugios destinados a la parada de transporte colectivo, lo cual será validado por la municipalidad.

Por ningún motivo se permitirá en este municipio parcelaciones de desarrollo progresivo o proyectos de interés social (proyectos impulsado por las Alcaldías o instituciones del Estado), sin servicio de agua apta para el consumo humano, tratamiento de aguas negras y grises, manejo de aguas lluvias, sistema de energía eléctrica, balastado de calles y construcción de cordón-cuneta.

DE LOS USOS COMERCIALES-SERVICIO-OFICINAS

Art. 60.- Son zonas con usos prioritarios a actividades de compra-venta y prestación de servicios, como: tiendas, centros comerciales, restaurantes, salones de belleza, hoteles, y albergues, oficinas privadas, oficinas de servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales. En esta zona serán permitidos todos los usos económicos de intercambio de bienes y servicios terciarios, a excepción de talleres que causen humo, ruido, olores y desechos.

De acuerdo al desarrollo económico del municipio, en el centro urbano los usos permitidos serán de comercio al por mayor y al por menor o a escala regional, así como también servicios profesionales y actividades relacionadas al almacenaje y bodegaje de productos, siempre y cuando desarrollen las actividades de carga y descarga dentro de sus instalaciones y la capacidad de la vía vehicular frente a la actividad lo permita. Serán prohibidos en esta zona todo tipo de actividad industrial.

A nivel de centro de barrio serán permitidos los comercios al por menor, como oficinas de servicios profesionales, tiendas, farmacias, u otra actividad comercial o de servicios que no requiere abastecerse con equipo de transporte pesado. Serán prohibidos en esta zona todo tipo de actividad industrial.

Las actividades de servicios que puedan ocasionar molestias a la zona, como salas de juego, billares, discoteca, bares, ventas de discos, u otro tipo de actividad que por su misma naturaleza, generan o puedan generar conflictos con los usos vecinos, deberán de cumplir con un máximo de 70 decibeles de ruido en horas diurnas y 60 en horas nocturnas y contar con la aprobación de los habitantes de las zonas colindantes, caso contrario será considerado un uso prohibido. Estos usos no se permitirán en zonas residenciales y donde se ubiquen centros hospitalarios y escuelas.

Se entenderá por horas diurnas el horario comprendido entre las seis horas y un minuto a las veintidós horas; y horas nocturnas el horario comprendido entre las veintidós horas un minuto y seis horas del siguiente día.

Cuando los usos comerciales-servicio-oficinas, se ubique en terrenos con pendiente no mayor al 25%, su parcelación no tiene más restricciones que aquellas que establece el reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Su desarrollo podrá ser en forma de parcelas o de complejos urbanos y sus instalaciones deberán contar con un área no menor del 20% del terreno total, para área verde.

Todas estas zonas deberán de tener una zona de carga y descarga, un área de estacionamiento para vehículos de carga y para usuarios de acuerdo a la zona y al Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, un área para el consumo de alimentos del personal que laborará en sus instalaciones. Todos los accesos deberán contar con el diseño adecuado, para evitar conflictos al tráfico de paso.

La infraestructura vial y de servicios públicos de estas actividades, deberán de cumplir con los requisitos exigidos por el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción y el marco regulatorio vigente relacionado con la red de vías interurbanas o con las vías urbanas primarias relacionadas con esta red.

DE LOS USOS INSTITUCIONALES Y EQUIPAMIENTO

Art. 61.- Los usos institucionales y equipamiento, son suelos destinados a las actividades de apoyo a las demás zonas urbanas, actividades administrativas que prestan servicios colectivos de interés municipal y regional y al equipamiento de servicios públicos de carácter social, como: oficinas gubernamentales, centros educativos, de salud, recreación y deportes, áreas verdes, centros religiosos y culturales, servicios sociales, instituciones y entidades de cualquier naturaleza.

Los equipamientos se localizan dentro del suelo residencial o habitacional por ser éste uso de tipo mixto y compatible con los equipamientos y dotaciones.

En el caso de los centros educativos, centros de salud u otro tipo de equipamiento similar que atrae una gran cantidad de tráfico vehicular, deberán ser ubicados frente a una vía Primaria, debiendo disponer además, en su interior de un estacionamiento colectivo de uso público y desarrollar internamente un área de abordaje y desalojo de alumnos. Esta última disposición será también necesaria en el caso de ubicarse aledaña a otro tipo de vía.

Los centros de salud, como hospitales, unidades de salud, FOSALUD, clínicas privadas de cualquier especialidad, deberán manejar sus desechos peligrosos de acuerdo al Código de Salud y a la Ley de Medio Ambiente u otras disposiciones relacionadas.

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

Art. 62.- La zona industrial es aquella que comprende actividades de producción, procesamiento, almacenamiento y distribución de productos y los servicios de apoyo asociados a estas actividades.

En el área urbana de este municipio se considera uso permitido los talleres artesanales, pequeñas manufacturas o de confecciones y pequeñas industrias no contaminantes de ruidos, toxinas, olores y desechos, que por su carácter de compatibilidad con las actividades habitacionales y urbanas no generan problemas ambientales ni funcionales en las zonas habitacionales. Estas actividades, deberán tener acceso sobre una vía vehicular continua y que facilite las actividades propias para su funcionamiento.

No se permitirán industria a gran escala, como aserraderos, distribuidoras de productos ácidos, aceites, pinturas, ferreterías que requieran grandes áreas de almacenamiento, o aquella artesanal a gran escala que preste servicios urbanos. Se exceptúan parcelaciones industriales o industria aislada como beneficio de café o ingenio de cañas las que deberán ubicarse en suelo rural con aptitud para la agricultura extensiva, respectivamente; o, en calles interurbanas de salida a cantones y caseríos del municipio y cumpliendo los requerimientos de ubicación y diseño propio de su actividad.

Todas estas zonas deberán ser dotadas con sus respectivas zonas de carga y descarga, un área de estacionamiento colectivo para vehículos de carga y para usuarios de acuerdo a la demanda de la zona, realizar su maniobra al interior de sus instalaciones, manejo ambiental de sus desechos sólidos y de sus servicios públicos. Todos los accesos deberán contar con el diseño adecuado, para evitar conflictos al tráfico de paso.

Los usos industriales, deberán cumplir con los requisitos exigidos por el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción y por la Ley del Medio Ambiente para esta actividad y el marco regulatorio vigente relacionado con la red de vías interurbanas o con las vías urbanas primarias relacionadas con esta red.

DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ESPECIAL

Art. 63.- El municipio propiciará actividades de desarrollo especial, las de conservación de recursos arqueológicos, parque regional y las eco turísticas entendiendo éstas como aquellas que proporcionan esparcimiento y recreo al aire libre. Se permitirá en suelo rural, actividades de desarrollo especial, donde se puede implantar centros de retiro espiritual, centros de capacitación y de investigación, casas aisladas de segunda residencia, u otra actividad de apoyo que se pueda implantar respetando el entorno natural. Para el desarrollo de estas actividades se deberán consultar las Directrices de Actividades de Desarrollo Especial, las cuales deberán ser emitidas en un plazo máximo no mayor de un año, una vez aprobada esta ordenanza. En todo caso mientras no

se emitan estas directrices municipales, en lo que sea aplicable y especialmente en lo relacionado con el cumplimiento normativo, las medidas de control, consultas públicas, las evaluaciones de impacto y gestión y mitigación de impacto, todo proyecto de actividades de desarrollo especial deberá considerar lo que establecen las Directrices Sobre Diversidad Biológica y Desarrollo del Turismo y las Directrices Akwé:Kon, ambas dependientes del Convenio de Diversidad Biológica. El cumplimiento a la presente disposición deberá ser relacionado y evidenciado en el correspondiente estudio de impacto ambiental, o en su defecto en la justificación de proyecto. Su incumplimiento es suficiente razón para denegar el permiso de construcción o habilitación municipal.

La infraestructura requerida para desarrollar estas actividades, deberán tener una altura máxima de 2 niveles, un 10% del área total de impermeabilización, el diseño deberá ser adaptado a las condiciones del terreno, uso de materiales ecológicos o con revestimientos ecológicos, integración al paisaje natural. También deberá manejar ambientalmente los servicios públicos como agua de consumo humano, drenajes de aguas negras y grises, aguas lluvias y energía eléctrica. No se permitirá la construcción de infraestructura que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno.

Conforme la actividad a desarrollarse o por la magnitud del proyecto, podrá hacerse exigible el Permiso Ambiental previo al Permiso de Construcción, o en su defecto, el dictamen técnico de no requerimiento de Permiso Ambiental.

DEL SISTEMA VIAL URBANO

Art. 64.- El sistema vial de las actuaciones urbanísticas en zona urbana y urbanizable del municipio se diseñará siguiendo la normativa establecida en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción para parcelaciones habitacionales, las vías de distribución, deberán mantenerse en todo los casos como vías públicas no consideradas dentro del régimen de condominio, en concordancia con lo relacionado al concepto de bloque urbano, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento antes mencionado. Se deberá cumplir con la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones del Consejo Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad.

Las parcelaciones habitacionales o residenciales deberán establecer el sistema vial urbano que asegure y facilite la libre circulación de vehículos y peatones. Las vías vehiculares de la red vial interna de la parcelación deberán de ser prolongadas a la red vial externa de la zona urbana o urbanizable del municipio y sus alrededores con el ancho que ya tiene asignado o con uno mayor, a fin de dar fluidez y facilitar la circulación del tráfico local y regional.

Los arriates en todas las vías deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas, en los tramos correspondientes a toda la longitud de la curva. Por ningún motivo se permitirá el uso de la acera o del arriate para el estacionamiento.

CAPÍTULO V

Dependiendo la función vial del centro urbano, de las características o interés cultural-paisajístico de las vías y de la relación directa con el área delimitada como Centro Histórico, se podrá establecer vías especiales que independientemente de su función, están afectadas por un valor cultural, por lo que la normativa y tratamiento, para ellas, podrá ser diferente ya que pretenden proteger la memoria histórica urbana, cualidades físicas y paisajísticas dentro de la trama de la ciudad.

Las ciclovías son parte del sistema vial urbano, cuya planificación y construcción deberá ser promovida, como una alternativa de transporte más amigable al medio ambiente. El Concejo Municipal emitirá lineamientos técnicos para la promoción y construcción de dichas ciclovias.

DEL EQUIPAMIENTO RECREATIVO MUNICIPAL

Art. 65.- Las parcelaciones o urbanizaciones habitacionales reservarán un terreno destinado a Área Verde Recreativa, cuyo uso principal es la recreación y esparcimiento, con un área en función de los habitantes previstos que pueden asentarse.

Se distinguen dos tipos de área verde: una recreativa y otra ecológica. Cuando el interior del proyecto existan zonas de protección para ríos o quebradas y otros accidentes naturales, éstas se identificarán como área verde ecológica, la cual deberá quedar completamente arborizada y no será contabilizada como área verde recreativa.

El área verde recreativa deberá calcularse en base a un índice de 12.50 M^2 por lote para densidades D2 y D3. Para densidad D1, el área verde recreativa y ecológica será una unidad equivalente al 10% del área útil a urbanizar.

El área verde recreativa, deberá estar ubicada frente a una vía principal de la parcelación y deberán estar concentradas y centralizadas con relación a su área de influencia. Las variaciones del centro geométrico del área verde recreativa dependerán de las características y condiciones del terreno; en todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400 metros. No se aceptarán áreas verdes recreativas en terrenos que resulten sobrantes en la distribución de lotes o con topografía irregular no adecuada al uso público, ni se permitirán culatas ni laterales de lotes hacia el área verde, a menos que se construya una acera perimetral de 1.20 metros de ancho.

El área verde recreativa, deberá estar dotadas de espacios debidamente engramados y arborizados, con equipamiento y servicios públicos que garanticen su adecuado funcionamiento.

Cuando los desarrollos son de Régimen de Condominio, el área verde recreativa será de 6 M^2 por apartamento, la cual será de uso común.

Los complejos industriales y comerciales, con una extensión mayor a 2 Ha., deberán dejar un área verde arborizada equivalente al 10% del área total del terreno.

El urbanizador deberá donar el área verde al Municipio, previo a la entrega y recepción parcial o final del proyecto, quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado.

Las Áreas Verdes recreativas no podrán darse en comodato, enajenarse, venderse ni traspasarse, debiendo ser de uso y destino para fines de recreación y esparcimiento.

DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 66.- Las áreas de equipamiento comunitario deberán tener acceso sobre una vía pública vehicular y deberán tener las infraestructuras de los servicios básicos para su funcionamiento. No se permitirán culatas ni laterales de lotes hacia el área de equipamiento social, a menos que se construya una acera perimetral de 1.20 metros de ancho.

El urbanizador deberá donar el área de Equipamiento Comunitario al Municipio, previo a la entrega y recepción parcial o final del proyecto, quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado. No se aceptarán áreas de equipamiento comunitario, que a juicio de la municipalidad puedan considerarse como terrenos residuales o no adecuados al uso público. Estas áreas no podrán darse en comodato, enajenarse, venderse ni traspasarse y deberá dedicarse al servicio comunitario.

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 67.- Los servicios públicos de agua potable, aguas negras y aguas lluvias, serán diseñados de conformidad al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, a las Normas Técnicos vigentes de la Administración de Acueductos y Alcantarillados, ANDA, y otras leyes similares.

Las parcelaciones de cualquier tipo, deberán diseñar el sistema de manejo de aguas lluvias, bajo el concepto de Impacto hidrológico cero, debiendo prever dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del Estudio Hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición anterior de la parcela.

CAPITULO VII

DE LA AUTORIZACIÓN Y LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

AUTORIZACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO

Art. 68.- La autorización para la ejecución de proyectos de parcelación, urbanización y/o construcción; y el control del uso del suelo que se refiere al desarrollo urbano del municipio de Concepción Batres será ejercida por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, en base al Esquema de Estructura Territorial, los que deberán ser previamente aprobados por el Concejo Municipal en los aspectos de interés local y por la Asociación Intermunicipal en aquellos de interés regional y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros organismos municipales, estatales y/o entidades privadas o gremiales.

La OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, resolverá según lo previsto en el mapa de Zonificación Municipal y mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales del Suelo y en la Ordenanza Reguladora de Usos de Suelo, toda situación no prevista en ellos será resuelta por el Concejo Municipal.

TRÁMITES A REALIZAR EN LA OPLAGEST BAHÍA DE JIQUILISCO

Art.69.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación, urbanización y/o construcción dentro del municipio de Concepción Batres, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en la presente Ordenanza, a los formularios establecidos para tal fin a través de los cuales solicitará la autorización correspondiente ante la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

Los proyectos de parcelación, urbanización y/o construcción, deberá cumplir con los trámites que se mencionan en el siguiente orden:

1. Factibilidad de Proyectos
2. Dictamen Técnico de Proyecto, y
3. Recepción de Obras

FACTIBILIDAD DE PROYECTOS

Art.70.- La planificación de las obras de urbanización y/o construcción, requerirá de los trámites previos o factibilidad de proyecto; y los proyectos de parcelación o de complejo urbano, requerirán de la aprobación de la organización del uso del suelo y del sistema vial, en lo relativo a su relación con la trama urbana municipal y nacional. Los trámites de factibilidad de proyectos son:

a) Calificación de lugar: Es el trámite mediante el cual se define los usos de suelo y se establecen los requerimientos técnicos a cumplir en un inmueble, de acuerdo al mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo y a la Matriz de Compatibilidad de Usos.

Los proyectos de parcelación y/o construcción en suelo urbano e urbanizable, deberán realizar este trámite, así mismo cuando se desee solicitar un cambiar de uso de suelo o cuando se desee solicitar un uso no identificado en la Matriz de Usos del Suelo.

b) Línea de Construcción: Es el trámite mediante el cual se señalan los derechos de vía a un inmueble, de acuerdo con el Plan General de Vialidad y demás leyes y reglamentos de la materia.

Los proyectos de parcelación y/o construcción en suelo urbano e urbanizable, deberán realizar este trámite, así mismo cuando la parcela se encuentre sobre la Red Nacional o caminos de salida a cantones, caseríos u otro municipio.

c) Trámite de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias: Es el trámite mediante el cual se señala la posibilidad de conexión y sitio de descarga de las aguas lluvias a un inmueble, de acuerdo con un plan de manejo y demás leyes de la materia.

Para los proyectos que colinden y/o sean atravesados por ríos o quebradas, deberá presentar un Estudio Hidrológico, el que debe contar con el contenido básico siguiente:

- Descripción de las características del proyecto,
- Determinación de los parámetros físicos del área de estudio (presentar en hoja altimétrica la demarcación del área de estudio en escala adecuada),
- Evaluación de los parámetros siguientes: tiempo de concentración, coeficiente de escorrentía, período de retorno, intensidad de lluvias,
- Descripción y aplicación del método de escurrimiento para el diseño de avenidas máximas,
- Conclusiones y recomendaciones basándose en los resultados obtenidos.

Cuando el proyecto tenga un área mayor a 5,000 m2, deberá presentar el anteproyecto de diseño hidráulico y planta de techos.

d) Trámite de Revisión Vial y Zonificación: Es el trámite mediante el cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos de suelos y la integración adecuada a la red vial de acceso con las vías de circulación mayor y en general con las vías y zonas existentes.

Para el trámite de Revisión Vial y Zonificación la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, enviará a la Alcaldía un juego completo del expediente para que el Concejo Municipal analice y envíe en un plazo no mayor de 10 días hábiles el Acuerdo Municipal con las observaciones técnicas las que deberán estar en el Esquema de Estructura Territorial de este municipio.

Los trámites de Factibilidad de Proyectos a), b) y c) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial.

DICTAMEN TÉCNICO DE PROYECTOS

Art.71.- La ejecución de las obras de urbanización y/o construcción, requerirá del dictamen técnico otorgado por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, previo al permiso de construcción y/o parcelación otorgado por la municipalidad.

a) Dictamen técnico para la aprobación de urbanización o parcelación: Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o división de lotes establecida.

b) Dictamen técnico para la aprobación de construcción, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes iguales o mayores a 25.00 metros cuadrados: Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

Los trámites de Dictamen Técnico de Proyectos a) y b) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial.

Cuando el Dictamen Técnico sea favorable, la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, entregará una notificación al propietario o profesional responsable del proyecto para que proceda a cancelar el

pago respectivo de la tasa del permiso del proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción en la Alcaldía previo a la emisión del Permiso y posteriormente el interesado podrá retirar el dictamen técnico con el permiso correspondiente de la alcaldía en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

El permiso de urbanización, parcelación y/o Construcción consistirá en la firma y sello del Alcalde en los planos correspondientes.

RECEPCIÓN DE OBRAS

Art.72.- A la finalización de las obras de urbanización y/o construcción, toda persona natural o jurídica, pública o privada, previo a habilitarla, deberá solicitar la Recepción de Obras a la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, debiendo presentar la constancia de donación del área verde y del equipamiento comunitario a favor de la Alcaldía Municipal si corresponde. La OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total.

a) Recepción de Obra de Parcelación: Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de parcelación establecidos en la aprobación de la parcelación y está listo para funcionar o ser comercializado.

b) Recepción de Obra de Construcción: Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de construcción establecidos en la aprobación de la construcción y está listo para funcionar y ser habitado.

Las solicitudes para realizar los trámites antes mencionados se presentarán en los formularios correspondientes proporcionados por la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, en los cuales se enumerará los requisitos a cumplir en cada uno de éstos conforme a lo establecido en esta ordenanza. Para realizar cualquiera de estos trámites el propietario o interesado deberá presentar la Solvencia Municipal del inmueble donde se realizará el proyecto.

PERMISO AMBIENTAL

Art. 73.- Será obligatorio para toda persona natural o jurídica, públicas o privadas que soliciten el dictamen técnico favorable para obras de urbanización, parcelación y construcción, de usos y actividades que pueden causar impacto al ambiente, presentar la resolución del Permiso Ambiental emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) o en su defecto presentar la resolución que lo exima de dicho requisito. La OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, únicamente exigirá dicha resolución.

REQUERIMIENTOS Y PROCESOS A CUMPLIR

Art.74.- Los requerimientos y procesos a seguir para solicitar las factibilidades, dictámenes y recepción de proyectos de parcelación, urbanización y construcción, deberá de realizarse según los requerimientos y procesos que el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción establece.

El Concejo Municipal conocerá de la opinión técnica favorable o no que la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco emita tanto de urbanizaciones como de proyectos individuales y en general de todos proyectos y urbanizaciones que se vayan a ejecutar en este municipio y luego de comprobar el cumplimiento con las exigencias y requerimientos establecidos en esta ordenanza por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, o quien haga sus veces el Concejo Municipal emitirá el permiso correspondiente, previo pago de las tarifas establecidas en la ordenanza de cobro por servicios para el desarrollo territorial del municipio.

Para que el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano o quien haga sus veces pueda verificar el cumplimiento con las exigencias y requerimientos establecidos en esta Ordenanza de los proyectos a desarrollarse, la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, deberá remitir a la Municipalidad una copia original impresa en físico y en formato digital, de toda la documentación del proyecto incluyendo los estudios correspondientes.

VIGENCIA DE LOS TRÁMITES

Art.75.- Toda resolución favorable de factibilidad de proyectos y dictamen técnico favorable tendrá una vigencia de DOS AÑOS desde la fecha de su otorgamiento, concluido dicho plazo, el interesado deberá iniciar nuevamente los trámites, sin obligaciones para la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco de mantener lo otorgado en el trámite anterior.

Los tiempos de vigencia de todos los trámites, podrán disminuirse cuando en la zona de intervención de cada proyecto surgieran eventos naturales o desastres de gran magnitud a nivel nacional, regional o local, como terremotos, movimientos de laderas, inundaciones, erupciones volcánicas o proyectos constructivos de gran envergadura como carreteras, pasos a desnivel y otros similares, que afecten o pudiesen afectar proyectos otorgados. Para lo cual el Concejo Municipal deberá emitir un Acuerdo de modificación del tiempo definido del o los expedientes o trámites afectados, previo informe técnico de la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

La OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, se reserva el derecho de emitir Memorandos detallando las observaciones que el interesado debe subsanar en aquellos expedientes de trámites que necesiten ser aclarados, corregidos o complementados con información adicional, antes de emitir una resolución. El profesional responsable tiene SEIS MESES calendarios para incorporar las observaciones o información adicional al expediente desde la fecha de notificación, de no hacerlo deberá ingresar un nuevo trámite, previo pago de la respectiva tasa por prestación de servicio en esta oficina; si en el término de tres meses calendarios después de emitido el memorando y notificado al profesional responsable o propietario y no es retirado, éste será archivado sin responsabilidad de la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

PARCELACIÓN SIMPLE

Art.76.- Se autoriza el parcelamiento simple cuando se deba a sucesión por causa de muerte y se exime del área de equipamiento requerida, en tanto los lotes resultantes no se habiliten para fines de urbanización, haciéndolo constar en las escrituras correspondientes; caso contrario se considerará como parcelación, debiendo cumplir con los requisitos de esta Ordenanza.

CAPÍTULO V

El Notario responsable deberá verificar, con la debida consulta técnica, que los lotes resultantes no sean menores del área del lote tipo permitido en la zona, según el Mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo; quedando este último en la responsabilidad de notificar dicha transacción a la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, y de adjuntar copia de la escritura de participación y del plano de la propiedad original y las parcelas resultantes. Debiendo informar previamente a los herederos de estas disposiciones.

REGIMEN ESPECIAL DE OBRAS EN EL MUNICIPIO

Art.77.- Los propietarios podrán desarrollar bajo su propia responsabilidad las obras de remodelación, reparación, ampliación y rehabilitación que reúnan las condiciones siguientes:

a) Que las construcciones sean de un solo piso
b) Que la estructura del techo sea de madera o metálica
c) Que la estructura vertical sea de muros de carga
d) Que los claros de la estructura no excedan de cuatro metros (4.00 Mts)
e) Que la suma de superficie construida no exceda de veinticinco metros cuadrados (25.00 M2), en primer nivel. Sí éstas se encuentran localizadas en el frente del inmueble, deberá solicitar Línea de Construcción a la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco a fin de respetar el alineamiento en lo relativo a acera, arriate, rodaje y zonas de retiro que exista.
f) Que se trate de una sola edificación y no de un grupo de ellas.
g) Que no sea uso comercial ni industrial
h) Que mantenga el uso de suelo existente. Caso contrario deberá tramitar la Calificación de Lugar en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.
i) Que no sea un inmueble con valor cultural.

Asimismo los propietarios podrán ejecutar sin previo permiso las obras siguientes:
a) Amarre de cuarteaduras y arreglo o cambio de techo.
b) Construcción de tapiales interiores y exteriores.
c) Apertura de vanos de cualquier medida en edificaciones de una planta y de un metro cincuenta centímetros (1.50 Mts) de ancho como máximo en construcciones de dos pisos; siempre y cuando en ninguno de ambos casos se afecte la estructura.
d) Construcción de fosas sépticas y cisternas unifamiliares.
e) Reparación de instalaciones de todo tipo.
f) Reparación de mampostería, recubrimientos, pisos, cielos, puertas, ventanas y de todo elemento constructivo no estructural.

En todo caso, el propietario del inmueble deberá notificar y solicitar por escrito a la Alcaldía Municipal de esta localidad, de la ejecución de las obras llenando el formulario correspondiente y presentando una descripción de las mismas para el pago de los derechos municipales establecidos.

Las obras de remodelación y/o ampliación mayores de lo especificado en el literal e), deberán cumplir con todos los requisitos establecidos para obtener un permiso de construcción.

CAPÍTULO V

Art.78.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que requiera demoler un inmueble de su propiedad, deberá solicitar permiso a la municipalidad debiendo cumplir con lo establecido en el formulario de solicitud.

Se el inmueble se localiza en el Centro Histórico o ha sido declarado Bien Cultural, deberá solicitar autorización de SECULTURA previo obtener la autorización de obras de remodelación y/o restauración.

PAGO DE TASAS POR SERVICIOS QUE PRESTA LA OPLAGEST BAHÍA DE JIQUILISCO
Art.79.- Para realizar los diferentes trámites en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco, el interesado deberá pagar las tasas establecidas en la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicio que presta OPLAGEST Bahía de Jiquilisco vigentes correspondientes a cada tipo de trámite.

CAPITULO VIII
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO

Art.80.- Son autoridades competentes, para la aplicación y cumplimiento del procedimiento sancionatorio desarrollado en este capítulo, en su orden y de manera supletoria:
1) El Concejo Municipal en pleno.
2) El Alcalde Municipal

Previo el proceso administrativo sancionatorio, se deberá observar las reglas del debido proceso.

INFRACCIONES
Art.81.- Serán consideradas infracciones a esta Ordenanza, todo incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos correspondientes.

CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES
Art.82.- Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

1) Son infracciones leves:

    a. Iniciar actividades de comercialización o de funcionamiento sin haber obtenido la aprobación correspondiente,

2) Son infracciones graves:

    a. Iniciar actividades, obras o proyectos de parcelación, urbanización y construcción,

sin haber obtenido la aprobación o permiso según sea el caso.

b. Transgresión a las normas estipuladas en los instrumentos reguladores de uso de suelo de este municipio, a la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, y otras disposiciones de la materia.
c. Transgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.

3) Son infracciones muy graves las que ponen en situación de riesgo las parcelaciones, urbanizaciones y las edificaciones de terceros; las obras del estado y/o que constituyan una amenaza de riesgo muy grave para el medio ambiente en general. Estas son:

a. Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación, urbanización y/o construcción, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales.
b. Daños y perjuicios a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.
c. Iniciar obras de terracería y tala de árboles sin la autorización correspondiente
d. No realizar las obras de protección y mitigación establecidas en el Permiso Ambiental, o dejar las zonas de protección requeridos por norma.
e. Efectuar un cambio de uso del suelo sin haber liquidado el porcentaje del sistema de compensación que establezca la respectiva Ordenanza.

MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DE OBRA

Art.83.- En los casos en que una obra de parcelación, urbanización o construcción, no cuente con los permisos correspondientes o contando con éste incumple la normativa de construcción o de parcelación, la autoridad competente podrá en cualquier momento emitir resolución ordenando suspender la obra y no continuar con la actividad que se realiza. Ello no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio.

En caso de que las construcciones o la parcelación, se realicen en usos de suelo no aptos para ese tipo de proyectos, como lo establece el Mapa de Zonificación Municipal y de Zonificación Urbana de Usos Globales del Suelo, el propietario del inmueble o el desarrollista de la obra, estará en la obligación de demoler el proyecto y dejar el inmueble en su estado original, en un plazo de tiempo que el Concejo Municipal establecerá y que en ningún caso podrá ser mayor a noventa días calendarios. Si la acción ejecutada constituye delito, la autoridad competente deberá denunciarlo ante la Fiscalía General de la República de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES

Art.84.- Son circunstancias agravantes de la responsabilidad de los infractores a la presente Ordenanza las que se enumeran a continuación:

a) Por la reincidencia en el cometimiento de infracciones previstas en la presente Ordenanza según resolución firme emitida por la autoridad competente.

CAPÍTULO V

b) Persistir en la infracción iniciado el procedimiento sancionatorio si se ha ordenado la suspensión de la obra.

En caso de configurarse estas circunstancias agravantes, la multa se incrementará hasta en dos salarios mínimo mensual vigente para el sector comercio y servicios.

CLASES DE SANCIONES
Art.85.- Las sanciones administrativas aplicables por esta ordenanza son:

I. Multa.
II. Clausura.
III. Servicio prestado a la comunidad.

SOBRE LAS MULTAS
Art.86.- La multa deberá ser pagada dentro de los tres días siguientes a la fecha en que quede firme la resolución que la impone y deberá ser establecida de conformidad con la gravedad de la infracción y capacidad económica de quien resulte responsable de la autoría. No se impondrá la sanción de multa a quien no tenga capacidad de pago, en cuyo caso se permutará como lo disponga esta Ordenanza.

El pago de la multa podrá autorizarse por medio de cuotas, cuando la multa impuesta y la capacidad económica del sancionado, así lo determine. El producto de las multas ingresará al fondo municipal.

SERVICIO SOCIAL PRESTADO A LA COMUNIDAD
Art.87.- La sanción de multa impuesta al infractor, podrá ser conmutada por trabajo o servicio social prestado a la municipalidad, siendo éste el único responsable de cumplirlo. En caso de incumplimiento se hará exigible la sanción de multa.

El servicio social prestado, no podrá ser mayor de diez horas semanales; procurándose que en su cumplimiento no se ofenda la dignidad o estima del infractor; y que no perturbe las actividades normales de éste. Dicha conmutación deberá ser autorizada mediante acuerdo municipal, de conformidad al Código Municipal.

CASO DE COEXISTENCIA DE INFRACCIONES Y DE LA RESPONSABILIDAD PENAL
Art.88.- Las sanciones administrativas reguladas en esta ordenanza, se impondrán sin perjuicio de responsabilidad penal que pudiera dar lugar por las acciones u omisiones cometidas.

No obstante lo anterior, cuando dos o más ordenanzas impongan diferentes sanciones a una misma conducta descrita como infracción, se impondrá la sanción menos gravosa al responsable de las mismas o infractor.

APLICABILIDAD DE LAS SANCIONES

Art.89.- Las infracciones leves serán sancionadas con multa de uno a cinco salarios mínimos mensuales para el sector comercio y de servicios; las infracciones graves serán sancionadas con multa de cinco a ocho salarios mínimos mensuales para el sector comercio y de servicios; las infracciones muy graves serán sancionadas con clausura de la actividad y demolición de la obra que se haya construido sin cumplir con los requerimientos urbanísticos que establece esta Ordenanza.

En ningún caso las sanciones por infracciones graves podrán ser sustituidas por servicios a la comunidad.

El resto de infracciones que se realicen en contravención a la presente ordenanza serán sancionadas de uno hasta veinte salarios mínimos diarios para el comercio.

PROCEDIMIENTOS Y RECURSO DE APELACIÓN

Art.90.- Para hacer efectiva las sanciones, se aplicarán los procedimientos establecidos en los artículos 126 al 137 del Código Municipal. Todos los días y horas son hábiles para llevar a cabo los procedimientos establecidos, a fin de hacer efectiva esta Ordenanza.

La multa se podrá permutar por servicios prestados a la comunidad, según el Art. 14 de la Constitución de la República.

El producto de las multas, ingresará al fondo municipal y deberá destinarse exclusivamente para fines de implementación del Esquema de Estructura Territorial, o para medidas de conservación y protección ambiental.

El pago de la multa se comprobará con el correspondiente recibo cancelado, en la municipalidad; la permuta por servicio social se acreditará con la constancia respectiva extendida por la autoridad competente.

De la Resolución que pronuncie el Alcalde, se admitirán los recursos de apelación ante el mismo Concejo, según se establece en el Código Municipal.

OBLIGATORIEDAD DE LA DENUNCIA PENAL

Art.91.- En los casos de coexistencia de infracciones administrativas establecidas en esta Ordenanza y tipos penales establecidos en el Código Penal, la autoridad competente informará inmediatamente a la Fiscalía General de la República, para que se inicien las investigaciones por el delito que corresponda.

DEFENSA TECNICA

Art.92.- Todo infractor a la presente Ordenanza tiene derecho a hacerse asistir por un profesional de la materia para que le asesore en cualquiera de las infracciones que menciona dicha Ordenanza.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art.93.- En todo lo no previsto en el presente ordenamiento, se estará sujeto a lo dispuesto en Leyes especiales tales como la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Ley de Urbanismo y Construcción, Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, Código Municipal, Ley del Medio Ambiente, Ley Forestal, Ley de Áreas Naturales Protegidas, Ley Especial de Agilización de Trámites y en su defecto a lo dispuesto por normas del Derecho Común que fueren aplicables

ESPECIALIDAD DE LA NORMA

Art.94.- La presente ordenanza es de carácter especial, por consiguiente sus normas prevalecerán sobre cualquier otra Ordenanza de este Municipio que la contraríe, excepto en los casos en que dos o más Ordenanzas sancionen una misma infracción, ya que siendo éste el caso, se preferirá la sanción menos gravosa al infractor.

PROCESO TRANSITORIO

Art.95.- Los trámites de Factibilidad de Proyectos, Permiso de Parcelación y/o Construcción y Recepción de Obras, que a la fecha de entrar en vigencia esta Ordenanza estén ya iniciados en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, VMVDU o quien haga sus veces, deberá completar su ciclo tramitológico en esa instancia estatal. Las disposiciones que contenga la resolución en los diferentes trámites, serán considerados como válidos para la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco. Todo trámite nuevo deberá realizarse en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

Esta transición será por un período de 1 año después de entrar en vigencia esta Ordenanza, pasado este tiempo todos los trámites deberán realizarse en la OPLAGEST Bahía de Jiquilisco.

CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

Art.96.- La presente Ordenanza comprende los siguientes anexos:

Anexo 1: Mapa Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo
Anexo 2: Mapa Zonificación Urbana y Uso Globales del Suelo
Anexo 3: Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo urbano
Anexo 4: Planes Parciales y sus fichas técnicas, sean estos especiales o sectoriales que se desarrollen e incorporen en armonía con la presente ordenanza.

Los planes parciales urbanos emanados de la presente Ordenanza, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con base a sus requerimientos y aplicación de la presente Ordenanza formando un solo cuerpo con el articulado del mismo Mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo de este Municipio.

En caso de hacer falta alguno de los instrumentos habilitadores que hagan posible la aplicación efectiva de la presente ordenanza, el Concejo contará con un año calendario, para gestionar su elaboración.

Art.97.- La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal, Alcaldía Municipal de Concepción Batres, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____.