

**ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN MUNICIPAL  
DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL  
DEL MUNICIPIO DE SAN DIONISIO**



Con el apoyo Financiero - Técnico



Elaborados por:



**PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL TOMO NUMERO 430  
DE TRES DE FEBRERO DE 2021 PAGINAS. 83 A LA 98.**

## **DECRETO NÚMERO DIEZ**

### **El Concejo Municipal de San Dionisio**

#### **CONSIDERANDO:**

- I. Que el artículo 203 de la Constitución de la República, expresa que los Municipios son autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal;
- II. Que el Artículo 204 de la Constitución de la República, otorga la autonomía al municipio, respecto a decretar sus Ordenanzas, Reglamentos locales;
- III. Que el artículo 206 de la Constitución de la República de El Salvador, establece que los planes de Desarrollo Local deben ser aprobados por el Concejo Municipal respectivo; y que las autoridades del Estado deberán colaborar con la municipalidad en el desarrollo de estos;
- IV. Que el Artículo 3 numeral 5 del Código Municipal, indican que la autonomía del Municipio se extiende a decretar ordenanzas y reglamentos locales, mientras que el y 6-A indica que el municipio regulará las materias de su competencia y la prestación de los servicios por medio de ordenanzas y reglamentos.
- V. Que el Artículo 4 del Código Municipal, establece entre las competencias de los Municipios, en su numeral 1, la elaboración y ejecución de planes desarrollo local, mientras que el numeral 8 establece la promoción de la participación ciudadana.
- VI. Que conforme al artículo 30 numeral 4 del Código Municipal, es facultad del Concejo Municipal, emitir ordenanzas, reglamentos y acuerdos para normar el Gobierno y la administración municipal, numeral 5 establece la aprobación de los planes desarrollo local.
- VII. Que la planificación y gestión del desarrollo urbano y rural, como competencia municipal está íntimamente ligada al reconocimiento constitucional del derecho a la propiedad privada en función social, regulado en el artículo 103 de la Constitución de la República de El Salvador, con el fin de asegurar ciudades prósperas y sostenibles, que brinden a la población servicios, equipamientos, espacios públicos y un ordenamiento adecuado para el desarrollo de las actividades humanas;
- VIII. Que el crecimiento y desarrollo urbano debe ejecutarse de manera que no se vuelva una amenaza 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.
- IX. Que la Bahía de Jiquilisco es un área de recursos naturales con triple protección: Sitio Ramsar, Reserva de la Biosfera y sustentadora de diversas Áreas Naturales Protegidas Declaradas Legalmente, por lo que se hace urgente decretar un instrumento que determine su protección mediante la regulación de los usos del suelo.
- X. 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.

- XI. Que el artículo 50 literal a) de la Ley de Medio Ambiente indica que el Ministerio elaborará las Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo (ZAUS). El gobierno central y los municipios en la formulación y programas de desarrollo y ordenamiento territorial estarán obligados a cumplir las directrices de zonificación al emitir los permisos y regulaciones para el establecimiento de industrias, comercios, vivienda y servicios, que impliquen riesgo a la salud, el bienestar humano y el medio ambiente.
- XII. Que por Decreto Ejecutivo número 59 en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se emitieron las Directrices para la de Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo de la Franja Costero Marina, en adelante ZAUS, de fecha ocho de diciembre de dos mil diecisiete, publicado en el Diario Oficial número Sesenta y cuatro, Tomo cuatrocientos diecinueve de fecha diez de abril de dos mil dieciocho, aplicable al municipio de San Dionisio.
- XIII. 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 (LODT), el cual contiene elementos de obligatorio cumplimiento que es menester desarrollar, a fin de hacer posible de una forma integral, racional y sostenible: el aprovechamiento de los recursos naturales, la seguridad alimentaria, la edificación de viviendas, carreteras, caminos vías y obras de abastecimiento de agua, entre otros, garantizando los derechos humanos de la población y la iniciativa privada en condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional, por lo que se hace necesario aprobar el Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- XIV. Que mediante resolución de la Cámara Ambiental de Segunda Instancia de Santa Tecla, de las ocho horas y treinta minutos del día uno de noviembre de dos mil diecinueve, se establecieron ocho medidas cautelares, de las cuales dos son directamente atendibles desde el Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y su ordenanza, siendo estas: (i) protección del Río Grande de San Miguel, desde el área de influencia municipal de su cuenca; y (ii) regulaciones de asentamientos humanos en la cuenca del Río Grande de San Miguel, juntamente con sus sistema sancionatorio. Lo anterior dado que, San Dionisio no tiene presencia de dicho río, solo área de influencia en la desembocadura del mismo.
- XV. Que el artículo 20 numeral 2 de la LODT, determina que los Gobiernos Municipales de manera individual o asociada en el ámbito departamental, respecto de los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial establecidos, tienen la atribución de conferir carácter legal a los planes por medio de ordenanzas municipales. Indicando en el numeral 5, que deben someterse dichos planes, ordenanzas y sus enmiendas a un proceso amplio de divulgación y consulta territorial, de acuerdo al Título IX del Código Municipal y de la LODT.
- XVI. Que el artículo 100 de la LODT, determina que los Municipios procederán a elaborar y aprobar sus Planes de Desarrollo Urbano y Rural o Esquemas de Desarrollo Territorial dentro de un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de la LODT. Plazo que por Decreto Legislativo número 402, publicado en el Diario Oficial número 115, Tomo 411, del veintidós de junio de dos mil dieciséis, se prorrogó por un periodo de cinco años contados a partir de la vigencia de dicho decreto, venciendo dicho plazo el veintidós de junio del año dos mil veintiuno.

- XVII. Que según la jerarquía de instrumentos territoriales de la LODT, es indispensable que, los municipios, elaboren los Planes Municipales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, con los requisitos listados en el Art. 34 de la citada ley.

POR TANTO, en uso de sus facultades que le confiere la Constitución de la República y el Código Municipal vigente,

DECRETA la siguiente:

## **ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN DIONISIO**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **OBJETO**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto regular el instrumento de planificación denominado Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Municipio de San Dionisio, que en adelante se citara como "PMDOT", el cual contiene la zonificación global de usos del suelo en el territorio del municipio de San Dionisio y las previsiones enfocadas a su desarrollo sostenible, con visión municipal y microrregional, en armonía con el resto de la legislación relacionada a la gestión del territorio, con el fin de conservar los recursos naturales, proteger los recursos hidricos y la gestión preventiva de riesgo, en beneficio de la población actual, sin comprometer la satisfacción de las necesidades futuras de sus habitantes.

#### **ALCANCES**

**Art. 2.-** La presente Ordenanza se aplica a las personas naturales, jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones relacionadas con la planificación de los usos globales del suelo con fines de desarrollo territorial y la gestión de obras que requieran del cambio de usos del suelo, dentro del municipio de San Dionisio.

Esta ordenanza también se aplicará en aquellos casos en que sea necesario orientar la ordenación de los usos del suelo rural a fin de no ocasionar conflictos con las zonas urbanas y no urbanizables, de tal forma que estos suelos sigan siendo propios para la actividad primaria y a la vez compatibles con la zonificación ambiental y otros usos vecinos.

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **DEFINICIONES**

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

**Acto urbanístico o de control urbano:** Es el realizado por la administración municipal para la planificación, gestión o control urbano.

**Actuación Urbanística:** Realización concreta de actos materiales de cambio de uso del suelo, urbanización o construcción ejecutadas por los particulares, las municipalidades o el gobierno central.

**AIRGSM\_SD:** Mapa del Área de Influencia Municipal en la Cuenca del Río Grande de San Miguel de San Dionisio detallado en el Anexo 3.

**Altura de Edificación:** Elevación del edificio definida por distancia medida desde el nivel de la acera inferior a la cornisa o cara inferior del techo de la parte más elevada de la edificación. La altura se contará sobre la cota media del cordón de la acera en el tramo de vía al frente del predio. En lotes con dos o más frentes, la altura inicia desde el primer nivel más bajo del terreno.

**Áreas de Uso Restringido:** Áreas que poseen características que deben ser preservadas en términos ambientales y que podrán ser transformadas con bajas intensidades edificatorias y baja frecuencia de uso. Teniendo los propietarios la obligación de manejar de manera sostenible los recursos existentes. Su transformación estará condicionada a los estudios especiales que apliquen según la Ley de Medio Ambiente y normativa relacionada.

**Aprovechamientos del suelo:** Son las diversas formas de uso y/o explotación del suelo, sea de carácter ambiental, agropecuario o urbanístico.

**Aprovechamiento urbanístico:** Es la cantidad de metros cuadrados para destino privado cuya construcción permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

**Beneficio del suelo:** Beneficio recibido por un particular, en razón de cambio de zonificación, uso intensificación de densidad poblacional y edificable.

**Beneficio urbanístico:** Beneficio económico, como consecuencia de un acto o actuación urbanística, en función del valor del suelo, y en donde su propietario no ha participado directa y exclusivamente en la generación de dicho beneficio.

**Bosque de galería:** Es la formación vegetal o bosque caracterizado por su vinculación a la ribera de un río, son franjas de vegetación más o menos estrechas, que se disponen a lo largo de los cursos de agua, existentes en el municipio de San Dionisio.

**Calificación de Lugar:** Instrumento mediante el cual se define el uso de suelo de acuerdo con el plan general de zonificación y demás leyes de la materia.

**Cambio de uso:** Habilitación hecha por la municipalidad, posterior a informe técnico favorable de la OPLAGEST-ASIBAHIA, mediante la cual se permite cambio o ampliación de las actividades que se realizan en un espacio territorial, de conformidad al Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigente.

**Coefficiente de impermeabilización:** Factor que se aplica al área total del terreno para definir el área máxima cuya cobertura artificial impide la infiltración natural de la precipitación pluvial. El resto del terreno considerado permeable deberá mantener como suelo natural y con cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas, estructuras o pavimentaciones.

**Coefficiente de ocupación:** Factor que se aplica al área total del terreno, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, para establecer el área máxima a construir en el nivel del primer piso.

**Compensación:** Es la obligación originada por la aplicación normativa que establece el PMODT y la presente Ordenanza, ante la solicitud de mayores aprovechamientos del suelo. Y que tiene por objeto la retribución de una parte de los beneficios recibidos por el solicitante, a efecto de distribuir y financiar equitativamente el desarrollo territorial.

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

**Fuera de ordenación:** Uso de suelo existente que precede a la entrada en vigencia del PMODT, y que resulta disconforme o no conforme al planeamiento según la vocación del suelo.

**Índice de edificabilidad:** Factor que se aplica al área total del terreno para definir el máximo de área total de construcción. Representa la cantidad de veces que puede repetirse el área total del terreno en metros cuadrados de construcción.

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

**Permiso o licencia de urbanización, parcelación y/o construcción:** Es el acto administrativo municipal donde se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas tanto a nivel municipal como nacional. Consistirá en la firma y sello de la autoridad competente, en los planos correspondientes, luego de una emisión de dictamen técnico favorable.

**RHISUB\_SD:** Mapa de recarga acuífera y mantos subterráneos de San Dionisio detallado en el Anexo 2.

**Suelo 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, llamase también a este suelo, suelo rural, el cual solo podrá ser transformado de conformidad a los planes de ordenamiento respectivo y la presente ordenanza. Corresponde al mismo suelo de zonificación rural.

**Usos globales del suelo:** Es la determinación de zonas caracterizadas por el predominio de un uso del suelo específico, en las cuales se establecen relaciones de complementariedad, compatibilidad e incompatibilidad con otros usos. En el municipio se reconocen las categorías de zonas urbanas, zonas urbanizables, zonas rurales y zonas no urbanizables de conformidad a la LODT.

**Valor comercial del suelo con norma:** Valor del suelo luego de la aplicación de la norma urbanística y sus distintos aprovechamientos, es decir el valor del suelo con el supuesto del proyecto ya habilitado.

**Valor del terreno rural o rústico:** Es el valor del terreno en su estado natural, sin ningún tipo de obras de urbanización o construcción. Este tipo de terreno puede estar ubicado sea en zonas rurales o en otras zonas, por lo que su costo podrá variar en función de esta ubicación.

**Zonificaciones territoriales:** Las definiciones de Zonas Urbanas, Zonas Urbanas Consolidadas, Zonas Urbanas No Consolidadas, Zonas Urbanizables o de Expansión Urbana, Zonas Especiales, Zonas Rurales, y Zonas No Urbanizables, serán las mismas que establece la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

## **CAPÍTULO I COMPETENCIAS**

### **OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO**

**Art. 4.-** Para el ejercicio de las actividades técnicas que implica la aplicación de la presente Ordenanza, el Concejo Municipal de San Dionisio, determina como instancia técnica la **Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Asociación Intermunicipal de los Municipios de la Bahía de Jiquilisco**, que puede abreviarse **OPLAGEST-ASIBAHÍA** o simplemente **OPLAGEST**.

La OPLAGEST es una entidad eminentemente técnica, de planificación, ordenamiento y gestión territorial, quien además de colaborar con la implementación del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, asistirá técnicamente a la municipalidad en el cumplimiento de la presente ordenanza.

### **AUTORIDAD MUNICIPAL**

**Art. 5.-** El Concejo Municipal de Municipal de San Dionisio, es la entidad competente para aprobar, implementar, actualizar, modificar o derogar el Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, así como cualquier incorporación de sus previsiones de actuación, todo de conformidad al Art. 21 de la presente ordenanza, relativo al procedimiento de aprobación, revisión, evaluación y actualización del PMODT y sus instrumentos.

## **CAPÍTULO II**

### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL ÁMBITO LOCAL, DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO**

#### **TÍTULO I**

#### **DEL PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL**

**Art. 6.-** El Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de San Dionisio, que entra en vigencia con la emisión de la presente ordenanza, es el instrumento que permite establecer para todo el municipio el ordenamiento integral del territorio a nivel local para encauzar los procesos de desarrollo urbano, rural y áreas de protección, de tal forma que se respete la vocación del suelo en las zonas de actividad primaria de la economía, áreas naturales protegidas, áreas de recarga acuíferas, áreas con riesgo de inundación y de protección contra deslizamientos, previniendo la generación o aumento de conflictos territoriales.

#### **TÍTULO II**

#### **DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

#### **INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN TERRITORIAL DE USO MUNICIPAL**

**Art. 7.-** Los Instrumentos de regulación de los usos del suelo que utilizará la OPLAGEST, en el desarrollo de sus funciones, de conformidad a la presente Ordenanza son los siguientes:

- a. Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de San Dionisio.
- b. Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo.
- c. Plan de Desarrollo Urbano y Rural (PDUR)
- d. Leyes primarias relacionadas a la temática de ordenamiento y desarrollo territorial,
- e. Ordenanzas y Acuerdos Municipales relacionados.

El PDUR se elaborará de conformidad a lo regulado en el artículo 36 de la LODT y se configurará, entre otros aspectos, a partir de la zonificación del territorio y determinación de usos globales del suelo.

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

### **DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**Art. 8.-** La clasificación de suelo según su vocación funcional y ambiental municipal, se establece en armonía con la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, de la siguiente forma:

- a. Zonas Urbanas
- b. Zonas Urbanizables
- c. Zonas Rurales
- d. Zonas No Urbanizables

### **TITULO III**

#### **DE LAS ZONAS URBANAS Y SUS PREVISIONES**

##### **ZONAS URBANAS**

**Art. 9.-** Las zonas urbanas, comprenden 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.

En las zonas urbanas, los instrumentos de regulación de menor jerarquía deberán diferenciar como mínimo los siguientes usos del suelo:

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

##### **USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS.**

**Art. 10.-** Para cada zona urbana, la instancia encargada de emitir los permisos de construcción, parcelación y urbanización deberá revisar el grado de compatibilidad de los usos de suelo solicitados a fin de establecer los usos permitidos, condicionados y prohibidos. Para tal efecto, se deberá desarrollar una planificación que detalle a nivel parcelario.



## **TITULOIV**

### **DE LAS ZONAS URBANIZABLES Y SUS PREVISIONES**

#### **ZONAS URBANIZABLES**

**Art. 11.-** Las zonas urbanizables comprenden las áreas de expansión urbana, identificadas como susceptibles y apropiadas para sus transformaciones urbanísticas, 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 Planes Parciales, que estarán sujetos al uso predominante previsto, que esté presente en el territorio a planificar de forma parcial.

Dentro de las zonas urbanizables se determinan las zonas de vivienda de interés social.

En todo caso, en el suelo urbanizable, se podrán reconocer los siguientes usos del suelo:

- a. Uso Residencial
- b. Uso Industrial
- c. Uso logístico
- d. Servicio de oficinas y comercial
- e. Zonas verdes o recreativas
- f. Protección del patrimonio cultural.

#### **ALTURA EN ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES**

**Art. 12.-** La municipalidad deberá desarrollar en su PDUR las directrices para alturas en zonas urbanas, edificabilidad e impermeabilización en función de la densificación urbana y las condicionantes del territorio.

## **TITULO V**

### **DELAS ZONAS RURALES**

#### **ZONAS RURALES**

**Art. 13.-** Estas zonas comprenden los terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística, en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte del PMODT, en razón a su potencial forestal, agropecuario y agroindustrial.

Los usos de las zonas rurales se establecerán a partir de la clasificación agrológica determinadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, y considerara las siguientes previsiones:

- a) Zonas con aptitud para la agricultura intensiva, que corresponde a las clases agrológicas I, II y III.
- b) Zonas con aptitud para la agricultura extensiva, que corresponde a las clases agrológicas IV y V.
- c) Los suelos con aptitud forestal, que corresponde a las clases agrológicas VI, VII y VIII, cuya zonificación no pueden ser cambiada, aunque se encuentren en zona rural, para efectos de esta ordenanza, se considerarán NO URBANIZABLES.

En las zonas forestales, el municipio, propiciará la repoblación forestal con carácter sostenible, y la agroforestería o uso múltiple del bosque, de conformidad a los lineamientos de ordenamiento forestal, establecidas por la autoridad competente.

En las zonas enunciadas en los literales a) y b), 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.

### **PREVISIONES PARA NÚCLEOS DE POBLACIÓN RURAL**

**Art. 14.-** El Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo identifica núcleos rurales ubicados en cantones, caseríos o zonas rurales con densidad de terrenos edificados, que, por lindar con red vial nacional, o estar inmersos en una zona de actividad económica o de servicios importante.

Se elaborarán Planes Parciales en Zona Rural, cuando amerite planificar su crecimiento físico, siempre y cuando se cumplan las siguientes previsiones:

- a. Que el crecimiento de población pueda generar afectaciones nocivas a zonas aledañas clasificadas como no urbanizables o que el asentamiento se emplace en una área igual o superior al caso urbano.
- b. Que tengan un grado de consolidación de la edificación superior al 60%
- c. Que el 75% de su ámbito de actuación no esté en zona de riesgo o que pueda demostrar que realizando obras de mitigación puede llegar a ese porcentaje, y
- d. Que no esté en el derecho de vías de la red vial nacional.

Cualquier plan que desarrolle este tipo de núcleos, deberá delimitar el ámbito de actuación, organizar las vías internas integrándose con las del entorno, definir la dotación de equipamiento comunitario, de áreas verdes, el manejo ambiental de aguas negras, aguas lluvias, autorizado por el Ministerio de Salud 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 VI**

### **DE LAS ZONAS NO URBANIZABLES**

#### **ZONAS NO URBANIZABLES**

**Art. 15.-** Las zonas no urbanizables, están constituidas 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, 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 territorial.

Las zonas no urbanizables comprenden tres subcategorías:

- a. Zonas identificadas como área natural protegida;
- b. Zonas identificadas como susceptibles a riesgos por inundación alto y muy alto; riesgo por deslizamientos medios y altos, y riesgo por tsunami según el mapa de

riesgos y vulnerabilidades del municipio.

- c. Zonas de reserva para la infraestructura de interés municipal nacional y regional.

Las principales zonas no urbanizables del municipio de San Dionisio son:

1. Zona núcleo de conservación de la Reserva de la biosfera Xiriualtique- Jiquilisco
2. Cañones y bosque salados, zona de sitio Ramsar
3. Suelos de las categorías agrológicas de suelo VI, VII y VIII.
4. Zonas de recarga hídrica de más de 300 milímetros, según el Mapa de recarga acuífera y mantos subterráneos (RHISUB\_SD), agregado como Anexo 2 de esta ordenanza.
5. Áreas Naturales Protegidas identificadas en el municipio, tales como los Manglares de la Bahía de Jiquilisco, que forma parte del Sitio RAMSAR Complejo Bahía de Jiquilisco (MARN/AECI, 2004b).

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, algodón u otros cultivos o actividad silvo pastoril.

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 San Dionisio, los Planes de Manejo de Áreas Protegidas y el Plan de Manejo Ambiental Sostenible de la Bahía de Jiquilisco.

## **TITULO VII**

### **PREVISIONES PARA LOS PLANES PARCIALES**

#### **PLANES PARCIALES**

**Art. 16.-** Los Planes Parciales detallarán los contenidos del PMODT, localizarán las redes de infraestructuras y servicios públicos propias de su ámbito y establecerán el régimen específico de cada lotificación, así como las condiciones de urbanización y edificación en el marco de la normativa general en la materia, con el objeto de establecer el régimen específico de urbanización y edificación, de forma que pueda actuarse directamente sin necesidad de otros instrumentos de planificación.

El Concejo Municipal, aprobará y supervisará, la formulación de los Planes Parciales en las áreas previstas y señaladas en el Mapa de Zonificación y Usos Globales de Suelo y otras que por sus características lo requieran.

Su elaboración establecerá las provisiones necesarias para el desarrollo urbanístico de la zona, incluyendo lo establecido en la LODT.

## **CAPÍTULO III**

### **PROTECCIÓN TERRITORIAL DE LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS**

#### **PREVISIONES DE PROTECCIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO GRANDE DE SAN MIGUEL**

**Art. 17.-** El PMODT determina que San Dionisio, no tiene presencia ribereña del Río Grande de San Miguel; no obstante, geográficamente contiene un polígono que comprende área de zona de protección para dicho Río, el cual consta de un área irregular en el margen

derecho del Río Grande de San Miguel siendo esta interrumpida por la continuidad del municipio de Usulután, creando un área separada del río, pero siendo parte de la cuenca del Río Grande de San Miguel, en una cota de altura menor a 20 msnm, con un ancho máximo de 7,750 m hasta el margen derecho del Canal Solorzano.

El polígono antes descrito se zonifica como ZONA NO URBANIZABLE, en la zona que según la tipología del suelo y ecosistema, debe estar cubierta de bosque salado o de manglar; el resto del área del área de influencia municipal en la cuenca, se zonifica como suelo rural.

El área antes descrita cuenta con un mapa de delimitación, denominado Mapa del Área de Influencia Municipal en la Cuenca del Río Grande de San Miguel (AIRGSM\_SD), agregado como Anexo 3.

## CAPÍTULO IV

### DE LAS COMPENSACIONES

#### DE LAS COMPENSACIONES

**Art.- 18.-** El sistema de compensaciones que se habilita comprende sus definiciones, clasificación y procedimientos. Las compensaciones se clasifican en:

- **Cargas y beneficios en planes parciales, planes especiales u otros.** El desarrollo de las zonas urbanizables será a través de Planes Parciales y según el Art. 42 numeral 17 de la LODT, se establecerán las provisiones necesarias para regular el sistema de compensación obligatoria entre propietarios de tierras, dentro del área del plan parcial; los cuales podrán desarrollarse por iniciativa del Gobierno Municipal o por iniciativa privada previo aval del Gobierno Municipal. Para proyectos mayores a 10,000 m<sup>2</sup> o aquellos menores a esta área que por las características o particularidades del territorio de emplazamiento la OPLAGEST determine, el propietario deberá presentar un diagnóstico territorial para determinar los impactos y requerimientos, así como la propuesta y escenario de desarrollo.
- **Cambio de zonificación y usos globales del suelo.** El cambio de zonificación y usos globales del suelo lo otorga el Concejo Municipal mediante un dictamen de compatibilidad, posterior al informe técnico favorable de la OPLAGEST, para el cual el propietario deberá presentar a la OPLAGEST un diagnóstico territorial y un estudio de viabilidad técnica, cuyos términos de referencia, objetivos y alcances debe ser definidos por la OPLAGEST en un periodo igual o menor a 15 días hábiles.

El dictamen de compatibilidad deberá ser obtenido previo a la Calificación de Lugar que emita el ente competente.

Las zonas catalogadas como urbanizables en el Mapa de Zonificación Global y Usos de Suelo que no cuenten con ningún tipo de infraestructuras de servicios básicos estarán sujetas al sistema de compensaciones para la dotación de los mismos.

- **Incremento del aprovechamiento del suelo.** El municipio podrá desarrollar un sistema de compensaciones específicas en el PDUR, determinando los mapas de tratamientos urbanísticos y la definición de los coeficientes de aprovechamiento del suelo en función de:

i) Impermeabilización,

- ii) Índice de ocupación,
- iii) Índice de edificabilidad, y
- iv) Altura de edificación.

El Concejo Municipal y la OPLAGEST definirá y aprobará los procedimientos específicos que sean necesarios para implementar el Sistema de Compensaciones, estableciendo el método de cálculo, el porcentaje de participación, entre otros.

#### **DESTINO DE LAS COMPENSACIONES**

**Art. 20.-** Las compensaciones aportadas en efectivo por parte de los obligados deberán estar incluidas en el Banco de Proyectos que se describe más adelante y deberán ser destinadas a cualquiera de los siguientes rubros:

- a. Elaboración de planes y programas de ordenamiento y desarrollo territorial y de gestión municipal;
- b. Adquisición de inmuebles para la realización de proyectos de transformación urbana en zonas urbanas consolidadas o para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social;
- c. Realización de obras de construcción y rehabilitación de espacios públicos, comunitarios y culturales;
- d. Proyectos de mitigación de riesgos y rehabilitación o protección de los recursos ambientales; y
- e. Obras de desarrollo municipal, contenidos en los planes de desarrollo local, elaborados a través del Diagnóstico Municipal y Participativo;
- f. Para proyectos de equipamientos, recuperación de espacios públicos;
- g. Para proyectos de reubicación de familias que habitan en terrenos propiedad de la Municipalidad o en zonas de riesgo.
- h. Para la realización de inversiones en proyectos microrregionales de ASIBAHÍA.

Los proyectos que sean financiados con fondos provenientes de las compensaciones serán de beneficio general para los habitantes del municipio, por lo tanto, son independientes de las obligaciones específicas que recaigan sobre cada uno de los desarrolladores de proyectos, respecto a la mitigación de riesgos, dotación de servicios básicos y espacios públicos del proyecto autorizado. Es decir, no se podrá utilizar la compensación para financiar proyectos derivados de las cargas legalmente establecidas o riesgos que genere la intervención o desarrollo que aporta la compensación.

#### **CREACIÓN DEL BANCO DE PROYECTOS PARA LA INVERSIÓN DEL FONDO DE COMPENSACIONES URBANÍSTICAS**

**Art. 21.-** Créase la modalidad del Banco de Proyectos para la Aplicación de Compensaciones Urbanísticas del municipio de Ciudad Batres, que en adelante se denominará "El Banco de Proyectos", el cual constituye un mecanismo de planificación de las inversiones transparente y participativa. Este Banco de Proyectos será integrado según fuere el caso en los mecanismos de Participación Ciudadana como el Plan de Inversiones

Participativo, regulado en el Título IX de la "Participación Ciudadana y de la Transparencia" del Código Municipal.

Formarán parte del Banco de Proyectos, las propuestas de obras de beneficio común orientadas al desarrollo de actividades, obras o proyectos enunciados en el artículo siguiente. El Banco de proyectos deberá contener un registro de los aportes hecho por los particulares en concepto de pagos y la forma en que se ha ejecutado por el municipio.

El Banco de Proyectos será aprobado y administrado por la municipalidad, pudiéndose integrar proyectos que sean sometidos a su consideración a solicitud de la población del municipio, organismos no gubernamentales, así como otros actores de la sociedad civil y el sector privado.

El Concejo decidirá previa consulta con el Comité Consultivo sobre la incorporación de proyectos tomando en cuenta las prioridades del municipio, la evaluación de factibilidad económica de los proyectos, el beneficio que aporten a la convivencia ciudadana, el aprovechamiento de los espacios públicos de la ciudad y el valor cultural, histórico o ambiental que pretendan proteger.

El Banco de Proyectos deberá incluir una planificación anual y quinquenal para el proceso de desarrollo urbano del municipio. Esta Planificación deberá formar parte del Plan de Inversiones de la Municipalidad.

Existirá un Comité Consultivo de compensaciones, que será nombrado por el Concejo Municipal, y durará en sus funciones DOS AÑOS, realizará las evaluaciones de prefactibilidad y hará recomendaciones sobre la incorporación y ejecución de obras relacionadas al Banco de Proyectos, conformado por:

- a) Un representante del Concejo Municipal;
- b) Un representante de organizaciones sociales, culturales o ambientales;
- c) Un representante del sector académico;
- d) Un representante de juntas de agua;
- e) Un representante de organizaciones de mujeres;
- f) Un representante del sector empresarial; y
- g) Un representante de OPLAGEST ASÍBAHIA, quién será el secretario del comité.

Los miembros del Comité Consultivo serán electos por acuerdo del Concejo Municipal en sesión abierta, y será convocado por su coordinador que será elegido de entre sus miembros, debiendo reunirse cuando sea necesario.

## **CAPÍTULO V**

### **VALIDEZ DEL PMODT**

#### **APROBACIÓN, REVISIÓN, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PMODT Y SUS INSTRUMENTOS**

**Art. 21.-** El PMODT aprobado mediante la presente ordenanza tendrá una vigencia de NUEVE AÑOS, contados a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial respectivo.

La revisión o ajustes al PMODT y su ordenanza, se hará de oficio cada dos periodos municipales, o a solicitud de una parte interesada, bajo los términos que establece el Art. 53 de la LODT. Dicho plazo podrá acortarse cuando se determine que sus previsiones y determinaciones no responden a las necesidades de la población o que, situaciones de vulnerabilidad y emergencia obligan a su revisión, en beneficio de la población.

La actualización del PMODT deberá desarrollarse al menos dos años antes de que se cumpla el periodo de vigencia del Plan.

Las nuevas formulaciones, revisiones, cambios o actualizaciones de los instrumentos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, y la ordenanza misma, deben notificarse al Consejo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (CNOTD) como ente rector del Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y Ministerio de Vivienda, como ente rector de la vivienda y el desarrollo urbano; así como otras instancias del gobierno con directa vinculación a temas territoriales.

### **SOBRE LA CONSULTA PÚBLICA**

**Art. 22.-** Las nuevas formulaciones, revisiones, cambios o actualizaciones de los instrumentos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, y la ordenanza misma, deberán someterse al proceso de consulta que establece la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT), y el procedimiento de aprobación de normas establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos, so pena de la nulidad establecida en el artículo 87 de la LODT en relación con el artículo 36 literal b de la LPA.

Las consultas, se harán utilizando el sistema de participación ciudadana del municipio, los mecanismos virtuales y redes sociales que utilice la población. Finalizado dicho proceso y después de incorporar las observaciones, comentarios o sugerencias que procedan técnica y legalmente, el Concejo Municipal aprobará, legalizará y difundirá los instrumentos aprobados.

Cualquier cambio del PMODT, instrumentos técnicos y esta ordenanza, deberá considerar los aspectos siguientes:

- a- Emisión de acuerdo municipal de convocatoria donde se detalle el objeto de la consulta; día, hora y lugar, agenda a desarrollar, y nombre de las comunidades, instituciones u organizaciones ciudadanas y empresariales convocadas, en base al mapa de actores del municipio.
- b- La unidad municipal competente, informará sobre los referentes de la ciudadanía a consultar, con quienes habrá que contactar para la difusión de la convocatoria a consulta.
- c- Deberá garantizarse la difusión de la convocatoria a través de diferentes medios o mecanismos de comunicación a efecto que el mayor número de habitantes tengan la oportunidad de participar en la consulta, especialmente aquellos que puedan resultar afectados de la modificación del PMODT y sus instrumentos, así como las organizaciones ciudadanas y empresariales que puedan tener interés en la temática a consultar.
- d- Deberá garantizarse la evidencia documentada de la realización de la consulta, mediante listas de asistencia, fotografías, grabaciones o por cualquier medio magnetofónico o electrónico que permita captar los detalles de la consulta.

- e- Se debe garantizar una explicación sencilla y comprensible para la población, del cambio, modificación o actualización del PMODT, la causa de dicha solicitud, y beneficios e impactos negativos de los cambios.
- f- Se deberá levantar un acta respectiva, donde conste de forma ordenada y cronológica el proceso de consulta, la opinión y reacción de la ciudadanía.
- g- El proceso deberá recabar la posición ciudadana, su comprensión del proceso de consulta y la posición contundente que se tenga.
- h- El Consejo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, deberá ser convocado a este proceso de consulta, señalado en el presente artículo.

El Concejo Municipal ponderará técnica, social, comunitaria y legalmente las posiciones de la ciudadanía.

Cuando la consulta sea solicitada por conducto particular, el proceso de consulta podrá ser financiado por el interesado a la misma, lo cual será definido por el Concejo Municipal.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS**

#### **AUTORIDAD COMPETENTE**

**Art. 23.-** La autoridad competente, para la aplicación y cumplimiento del procedimiento sancionatorio por infracciones al PMODT, sus instrumentos, la presente ordenanza y demás normativa de ordenamiento y desarrollo territorial aplicable en el Municipio de Concepción Batres, es el Concejo Municipal, previo trámite del debido proceso. El Concejo Municipal nombrará a un funcionario municipal para iniciar y sustanciar el procedimiento administrativo sancionatorio a que se refiere este capítulo.

#### **PROCEDIMIENTO**

**Art. 24.-** Sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, por infracciones a la presente ordenanza, se aplicará el procedimiento sancionatorio administrativo siguiente:

- a) El inicio del procedimiento podrá ser por denuncia o de oficio, cuando el Concejo Municipal o funcionario delegado tuviere conocimiento de una infracción de las establecidas en la presente ordenanza;
- b) El funcionario delegado, emitirá auto de inicio del procedimiento sancionatorio de conformidad a lo regulado en el artículo 159 LPA.
- c) Se notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa.
- d) Compareciendo el infractor, o en su rebeldía, se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles. En dicho auto, se solicitará informe a la OPLAGEST, requiriendo que remita las pruebas que tuviere, asimismo, solicitará a las dependencias municipales relacionadas la información que tuvieren.



- e) En el plazo probatorio se practicarán de oficio o se admitirán a propuesta del denunciante y el presunto responsable, cuantas pruebas sean pertinentes y útiles para la determinación de hechos y posibles responsabilidades, o el descargo de éstas.
- f) Concluido el término de prueba, el funcionario delegado emitirá un informe sobre lo actuado, dirigido al Concejo Municipal, quien se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.
- g) La resolución final del procedimiento sancionador será emitida mediante Acuerdo de Concejo Municipal, el cual deberá ser motivado, y contendrá una relación detallada de los hechos, la valoración de las pruebas de cargo y de descargo producidas y los argumentos jurídicos en que se fundamenta la decisión.

En cuanto a lo no regulado en el presente procedimiento sancionatorio, se aplicará supletoriamente lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos y el Art 131 del Código Municipal.

#### **MEDIDAS CAUTELARES O PROVISIONALES**

**Art. 25.-** De conformidad con lo previsto en el Art. 152 LPA, se podrá adoptar en cualquier momento, mediante resolución motivada, las medidas de carácter provisional o cautelar que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución, el buen fin del procedimiento, el cese de los efectos de la infracción y las exigencias de los intereses generales.

La Municipalidad podrá en cualquier momento del procedimiento sancionatorio, emitir resolución ordenando suspender la obra o no continuar con la actividad que se realiza sin los permisos correspondientes, o que no estén acorde al Mapa de Zonificación de Usos Globales del Suelo o los demás instrumentos normativos y técnicos aplicables al municipio; esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio.

Si la persona natural o jurídica a quien se le ordene suspender la obra o no continuar con la actividad que se ejecuta sin los permisos correspondientes no acata la orden municipal, deberá la Municipalidad denunciarlo ante la Fiscalía General de la República por desobediencia de particulares, de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

#### **INFRACCIONES**

**Art. 26.-** Serán consideradas infracciones a esta Ordenanza, todo incumplimiento de las normas técnicas determinadas en esta ordenanza y en los mapas o instrumentos técnicos correspondientes.

#### **CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES**

**Art. 27.-** Las infracciones se clasifican en graves y muy graves.

- 1) Son infracciones graves:
  - a. Transgresión a las normas estipuladas en los instrumentos reguladores de las zonificaciones globales del suelo de este municipio.
  - b. No cumplir con las disposiciones de protección de la cuenca del Río Grande de San

Miguel detalladas en el artículo 17 de la presente ordenanza.

- 2) Son infracciones muy graves las que ponen en situación de riesgo o vulnerabilidad al territorio de San Dionisio 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 continuar trámites en otras instituciones del Estado, o desarrollar proyectos urbanísticos, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales.
  - b. Ampliar o ejecutar cualquier edificación que haya sido calificada como fuera de norma, a partir del presente PMODT y su ordenanza

### **CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES**

**Art. 28.-** 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.
- 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.

### **TIPOS DE SANCIONES**

**Art. 29.-** Sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar conforme a la ley, la autoridad competente podrá sancionar con multa, servicios comunitarios y clausura, pudiendo establecerse simultánea o alternativamente.

Si el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, esta circunstancia será considerada una atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrán aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe.

### **CLAUSURA**

**Art. 30.-** La clausura de un establecimiento podrá realizarse cuando el uso de un inmueble sea incompatible con los usos establecidos en el PMODT y sus instrumentos técnicos, tales como el Mapa de Zonificación y Usos Globales de Suelo, sin perjuicio de la multa que ya se haya impuesto por incumplir la presente ordenanza.

### **SOBRE LAS MULTAS**

**Art. 31.-** Las infracciones graves serán sancionadas con multa de cuatro a ocho salarios mínimos mensuales para el sector comercio; y las infracciones muy graves serán sancionadas de nueve hasta veinte salarios mínimos para el sector comercio.

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.

El pago de la multa podrá autorizarse por medio de cuotas, cuando la multa impuesta y la capacidad económica del sancionado, así lo determine. Para lo cual el presunto infractor deberá informar o solicitar en el escrito de ejercicio de su derecho de defensa o escrito que presente dentro de los cinco días hábiles luego de que la sanción quede en firme.

El producto de las multas ingresará al fondo general 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.

### **TRABAJO DE UTILIDAD PÚBLICA O SERVICIOS COMUNITARIOS**

**Art. 32.-** Las personas a las que se les haya impuesto la sanción de multa, y considere que no tiene capacidad de pago, podrá solicitar que se le conmute dicha multa por trabajo o servicio de utilidad pública, siendo éste el único responsable de cumplirlo.

Este servicio comunitario no podrá ir en menoscabo de la dignidad del infractor y se pagará a razón de UNA HORA por servicio comunitario por cada diez dólares de los Estados Unidos de América (\$10.00). En caso de incumplimiento del servicio comunitario se volverá a hacer exigible la sanción de multa.

La solicitud a que se refiere este artículo deberá efectuarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a que esté en firme la resolución sancionatoria, en este caso Dicha conmutación deberá ser autorizada mediante acuerdo del Concejo Municipal. También podrá solicitarse la conmutación de multa en trabajos de utilidad pública, durante la tramitación del procedimiento sancionatorio, si acepta los hechos denunciados, en este caso, se resolverá dicha pretensión en la resolución final del procedimiento.

En caso de incumplimiento del trabajo de utilidad ordenado, se hará exigible la sanción de multa, previo informe del funcionario delegado.

### **APLICABILIDAD DE SANCIONES Y RESARCIMIENTO**

**Art. 33.-** En ningún caso las sanciones por infracciones muy graves podrán ser sustituidas por servicios a la comunidad.

Si las conductas sancionadas hubieran causado daños o perjuicios al medio ambiente, la Administración Pública o a terceros, la resolución del procedimiento, además de imponer la sanción que corresponda, también podrá declarar la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada por la infracción o la adopción de las medidas que fueren necesarias para restablecer el estado en que se encontraban las cosas antes del cometimiento de la infracción.

### **RECURSOS**

**Art. 34.-** De las resoluciones pronunciadas por el Concejo, se admitirá Recurso de Reconsideración ante el mismo Concejo.

Dicho recurso se tramitará según lo regulado en Ley de Procedimientos Administrativos. Para los efectos del agotamiento de la vía administrativa, el recurso de reconsideración tendrá carácter potestativo.

## **CASO DE COEXISTENCIA DE INFRACCIONES Y DE LA RESPONSABILIDAD PENAL**

**Art. 35.-** 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.

## **OBLIGATORIEDAD DE LA DENUNCIA**

**Art. 36.-** En los casos de coexistencia de infracciones administrativas establecidas en esta Ordenanza y tipos penales establecidos en el Código Penal, la autoridad competente informará a la Fiscalía General de la República, para que se inicien las investigaciones por el delito que corresponda.

## **DEFENSA TÉCNICA**

**Art. 37.-** 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 reguladas en la misma.

## **CAPITULO VII**

### **PRESUPUESTO, GESTIÓN Y MECANISMO DE PARTICIPACIÓN**

#### **PRESUPUESTO DE IMPLEMENTACIÓN.**

**Art. 38.-** El financiamiento para la inversión territorial o proyectos priorizados en los instrumentos de planificación se deberá asegurar mediante la incorporación en el presupuesto municipal del año respectivo según la programación definida en los mismos. Pudiendo definirse como fuente de financiamiento fondos propios, FODES, convenios de cooperación con las instituciones públicas del nivel nacional y autónomo, cooperación nacional o internacional.

Asimismo, se podrá financiar a través de los fondos provenientes de las compensaciones habilitadas en la presente ordenanza o normativa aplicable, a efecto de favorecer la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados de los instrumentos de planificación.

Para la revisión y actualización del PMODT, el Concejo Municipal asignará el financiamiento necesario en el presupuesto del ejercicio fiscal a que corresponda la actualización que establece el artículo 21 de la presente ordenanza.

## **CAPITULO VIII**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Art. 39.-** 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 la Ley de Procedimientos Administrativos y demás normas del Derecho Común que fueren aplicables.

### **ESPECIALIDAD DE LA NORMA**

**Art. 40.-** La presente ordenanza es de carácter especial, por consiguiente, sus normas prevalecerán sobre cualquier otra Ordenanza, acuerdo o disposición municipal que la contrarién, 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. 41.-** De acuerdo a lo establecido en el artículo 34 y 64 de la LODT, el PMODT es el instrumento rector de los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial en el municipio, y por ende deberá ser considerado para procedimientos y/o trámites de obtención de permisos de construcción, urbanización y lotificación, así como cambios de zonificación y usos del suelo.

Por tanto, el Municipio de San Dionisio informará al Ministerio de Vivienda, sobre la aprobación de los instrumentos de planificación establecidos en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, para los efectos de la emisión y aprobación de los permisos a que se refiere la Ley de Urbanismo y Construcción dentro del municipio, mientras no se complete el proceso de traslado de competencias al municipio.

Los titulares de proyectos, previo a presentar su solicitud en el Ministerio de Vivienda, deberán obtener una **Constancia de Compatibilidad de Uso** con lo establecido en el Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo extendida por la OPLAGEST-ASIBAHIA.

## **CAPITULO IX**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Art. 42.-** La presente Ordenanza comprende los siguientes anexos:

**Anexo 1:** Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo

**Anexo 2:** Mapa de recarga acuífera y mantos subterráneos (RHISUB\_SD).

**Anexo 3:** Mapa del Área de Influencia Municipal en la Cuenca del Río Grande de San Miguel (AIRGSM\_SD).

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 contado a partir de la entrada en vigencia, para gestionar su elaboración.

**Art. 43.-** 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 San Dionisio, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil veintiuno.



  
Julio Alberto Torres Osorio  
Alcalde Municipal

  
Pedro Antonio Vásquez  
Síndico Municipal

Ordenanza Reguladora del Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Municipio de San Dionisio

Sulma Emérita Chávez Mejía  
Primera Regidora Propietaria

Fredis Santiago Machado Al varado  
Segundo Regidor Propietario

Ramón Ernesto Mejía Rodríguez  
Tercer Regidor Propietario

Francisco Antonio Vega  
Cuarto Regidor Propietario


Reina Isabel Beltrán Martínez  
Primera Regidora Suplente

Fredys Ernesto Alfaro Escobar  
Segunda Regidora Suplente

Raquel del Carmen Serrano de Ayala  
Tercera Regidora Suplente

Edwin Orlando Turcios Meléndez  
Cuarto Regidor Suplente



  
Carlos Alexander Campos  
Secretario Municipal

dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos y demás normas del Derecho Común que fueren aplicables.

### **ESPECIALIDAD DE LA NORMA**

**Art. 40.-** La presente ordenanza es de carácter especial, por consiguiente, sus normas prevalecerán sobre cualquier otra Ordenanza, acuerdo o disposición municipal que la contrarien, 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. 41.-** De acuerdo a lo establecido en el artículo 34 y 64 de la LODT, el PMODT es el instrumento rector de los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial en el municipio, y por ende deberá ser considerado para procedimientos y/o trámites de obtención de permisos de construcción, urbanización y lotificación, así como cambios de zonificación y usos del suelo.

Por tanto, el Municipio de San Dionisio informará al Ministerio de Vivienda, sobre la aprobación de los instrumentos de planificación establecidos en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, para los efectos de la emisión y aprobación de los permisos a que se refiere la Ley de Urbanismo y Construcción dentro del municipio, mientras no se complete el proceso de traslado de competencias al municipio.

Los titulares de proyectos, previo a presentar su solicitud en el Ministerio de Vivienda, deberán obtener una **Constancia de Compatibilidad de Uso** con lo establecido en el Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo extendida por la OPLAGEST-ASIBAHIA.

## **CAPITULO IX**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Art. 42.-** La presente Ordenanza comprende los siguientes anexos:

**Anexo 1:** Mapa de Zonificación y Usos Globales del Suelo

**Anexo 2:** Mapa de recarga acuífera y mantos subterráneos (RHISUB\_SD).

**Anexo 3:** Mapa del Área de Influencia Municipal en la Cuenca del Río Grande de San Miguel (AIRGSM\_SD).

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 contado a partir de la entrada en vigencia, para gestionar su elaboración.

**Art. 43.-** 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 San Dionisio, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil veintiuno.



  
Julio Alberto Torres Osorio  
Alcalde Municipal

  
Pedro Antonio Vásquez  
Síndico Municipal

*Ordenanza Reguladora del Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Municipio de San Dionisio*

Sulma Emérita Chávez Mejía  
Primera Regidora Propietaria

Fredis Santiago Machado Alvarado  
Segundo Regidor Propietario

Ramón Ernesto Mejía Rodríguez  
Tercer Regidor Propietario

Francisco Antonio Vega  
Cuarto Regidor Propietario

Reina Isabel Beltrán Martínez  
Primera Regidora Suplente

Fredys Ernesto Alfaro Escobar  
Segundo Regidora Suplente

Raquel del Carmen Serrano de Ayala  
Tercera Regidora Suplente

Edwin Orlando Turcios Meléndez  
Cuarto Regidor Suplente



Carlos Alexander Campos  
Secretario Municipal

**PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL TOMO NUMERO 430  
DE TRES DE FEBRERO DE 2021 PAGINAS. 83 A LA 98.**