

# Alcaldía Municipal de Soyapango



## ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECUERDOS NATURALES.

DIARIO OFICIAL. N° 149. Tomo N° 340. Publicado el 14 de Agosto de 1998.



**DIARIO OFICIAL NÚMERO 149 - TOMO NÚMERO 340.-**

**San Salvador, 14 de Agosto de 1998 -**

**DECRETO N°7.**

**EL CONSEJO MUNICIPAL DE SOYAPANGO**

1. Que de conformidad al inciso primero de Art. 103 de la Constitución de la República de El Salvador se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, lo que determine que es de interés social el uso y destino que se dé a las tierras, de lo contrario no cumplirían su función.
2. Que la propiedad privada de conformidad a nuestra constitución no solamente se encuentra enmarcada por el interés y función social, sino además en ocasiones limitada cuantitativa mente y cualitativa mente como se establece en el Art. 105.
3. Que la parcelación de las tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto de convertirlas en tierra ociosas, por su reducida extensión para su vocación natural.
4. Que de conformidad al Art. 117 de la Constitución de la República de El Salvador, se declara de interés social al protección, restauración desarrolla y aprovechamiento de los recursos naturales y tal regulación será objeto de leyes especiales.
5. Que de conformidad al Art. 203 de la constitución de la república, inciso primero declara que los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para si organización, funcionamiento ejercicio de sus facultades autónomas.
6. Que en consecuencia, corresponde en su jurisdicción a cada Concejo Municipal de conformidad al Art. 4, numeral 1 del Código Municipal, reconocer el uso actual de la tierra como una realidad y decidir sobre cambio de calificación de rústica a urbana para uso futuros, debiendo quedar establecido en los planes de desarrollo urbano y rurales de su respectiva localidad y en el numeral 10 del mismo artículo establece además como competencia en incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.
7. Que de conformidad al Art. 30 de la ley de desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, reseña de interés social la conservación, protección, mejoramientos y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos y el medio ambiente.
8. Que el crecimiento físico del Área Metropolitana de San Salvador, ejerce una fuente presión sobre los recursos naturales cuyo efecto principal se manifiesta en el deterioro del suelo, reducción de la capacidad de infiltración hacia de los mantos acuíferos y en la



contaminación del aire y las corrientes de agua superficiales, por lo que provoca graves daños en la salud de la población y afecta la productividad de la economía.

**POR LO TANTO,**

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en sus artículos 203, 204, ordinales 3° y 5° y 206, y con base a la autonomía que le confiere el Código Municipal, artículo 3, número 5.

DECRETA la siguiente,

**ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECUERDOS NATURALES.**

**Art. 1. Objeto.**

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer en este municipio las Zonas de protección y conservación de los recursos Naturales, sobre la base de los análisis técnicos establecidos en la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMDUR-AMSSA). Así como también determinar los tipos de actuaciones urbanísticas y valorización del suelo no urbanizable, los requisitos que deberán cumplir y el procedimiento a seguir para obtener un permiso.

**Art. 2.- Alcances.**

Se regirán por esta Ordenanza:

Todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de la construcción ubicadas en las zonas de protección y conservación de los recursos naturales en este municipio.

**Art. 3.- Del Ámbito espacial de Aplicación.**

Los límites que establece la jurisdicción de la presente Ordenanza, son los determinados por el Instituto Geográfico Nacional, de acuerdo a las atribuciones que la ley le establece, los cuales físicamente constituyen una sola unidad urbanística o conurbación, con los demás municipios del Área Metropolitana de San Salvador.

**Art. 4.- Instrumentos de regulación.**

La resolución de los usos del suelo del municipio de Soyapango, en Zonas de protección y conservación de los recursos naturales será realizada por OPAMSS en base a los siguientes instrumentos:

- a) Los artículos de la presente Ordenanza.
- b) El Plano General de Zonificación del AMSS.
- c) Los planes especiales.

**Art 5.- Plano General de zonificación del AMSS.**



1. La localización e identificación de las zonas descritas anteriormente, es ka indicada en el mapa adjunto, llamado. “plano General de Zonificación”.
2. La clasificación del suelo según el uso indicado en el plano es normativo, a excepción de las zonas al interior de los planos especiales, que podrán ser modificados en la fase de desarrollo de los planes mismos.

#### **Art. 6.- Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Ambientales.**

Son zonas que por sus características no puede cambiar su cualidad y es necesario preservarlas para la conversación y restauración de áreas boscosas y para la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales u subterráneos; en la precisión y control de procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas del sistema de área protegida; en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y en la determinación de área de riesgo como resultado de los análisis técnicos. No se permitirá ningún desarrollo urbano en estas zonas.

Las zonas de protección y conservación de los recursos ambientales, se subdividen en las siguientes zonas homogéneas:

- x Zonas de máxima protección MP
- x Zonas de desarrollo restringidos DR
- x Zonas de desarrollo agropecuario DA
- x Zonas de desarrollo Turísticos Eco sostenible DTE

#### **Art. 7.- Zonas de máxima protección (MP).**

1. Son aquellas que por la integridad de sus recursos ambientales, por su nivel de biodiversidad existentes o potencial, por su singularidad, por su ubicación y por la presencia de importantes elementos paisajísticos, históricos y culturales, deben conservar y proteger caracteres únicos.
2. En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:
  - a) Urbanización y Lotificación habitaciones, industriales y de servicios;
  - b) obras de explotación minera (pedreras y/o de tierras) y de explotación de áreas en los ríos, como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismo;
  - c) Tala de la vegetación arbóreas, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de la fauna;
  - d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otras vegetaciones alrededor;
  - e) Modificación substancial de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales.



Además se prohíben, modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos; construcción típica, caminos y trazo original;

- a) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad para todos los tipos de procesos y productos;
  - b) Sistema de drenaje de aguas negras con desalojo a ríos y quebradas;
  - c) Obras de terracerías mecanizadas.
3. En estas zonas las actividades permitidas son siguientes:
- a) La realización de parques naturales de interés metropolitano y/o regional y de los servicios mínimos correspondientes, previa elaboración de los planes especiales correspondientes.
  - b) El uso forestal de los terrenos comprendidos dentro de estas zonas. Podrán ser de uso silvícola y agrícola, cuando el plan de manejo lo permitan.
  - c) La realización constitucionales aisladas, que albergarán a los propietarios que puedan demostrar que trabajan o dirigen la labranza de sus campos y/o de los campesinos empleados, previo resultante favorables del estudio de impacto Ambiental.

Estas construcciones aisladas estarán sujeta a las siguientes condiciones

- Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).
  - Las cercas deberán ser del tipo “vivo”, ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
  - Los drenajes de aguas lluvias deberán de ser superficiales, con las obras de protección necesarias, en caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas de mitigación adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc.
  - Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamientos (de PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garantice la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normativa vigente en esta materia.
- d) En el caso de adecuación de camino vecinales existentes se deberá buscar la rasante que mejor se adapta a la topografía del sitio, evitando obras en cortes y en rellenos que puedan generar impacto paisajísticos. La terracerías deberá de ser manual y deberá de respetar los arboles y las curvas de nivel existentes, éstos deberán de ser revestidos con material permeable.

#### **Art. 8 Zonas de Desarrollo restringidos DR.**

1. Zonas de desarrollo restringido, son aquellas que deben serlo por su efecto positivo en la conservación, protección y restauración de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, de las áreas boscosas y matorrales (tanto naturales como agrícolas, es decir, cafetales, cortinas, cortavientos, frutales, etc) de las áreas con valores paisajísticos y culturales de la estructura rural del territorio y de los ecosistemas presente.



2. Se reconocen dos niveles de restricción, de acuerdo a las características ambientales y de los recursos a proteger
  - DR1 Desarrollo Restringidos de tipo 1
  - DR2 Desarrollo Restringidos de tipo 2
  
3. En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:
  - a) Urbanización y Lotificación habitacional, industrial y de servicios
  - b) Obras de explotaciones minerales (pedreras y/o de tierras). De explotación de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismo.
  - c) Tala de vegetación arbórea, arbustos y de todos los cultivos considerado importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de la fauna.
  - d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otra vegetaciones presente alrededor.
  - e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos: construcción típica, caminos y trazo original
  - f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad de todos los tipos de proceso y productos.
  - g) Sistema de drenaje de aguas negras con desalojo a ríos y quebradas.
  - h) Obras de terracerías mecanizadas.
  
4. En estas zonas las actividades permitidas son las siguientes.
  - a) Las construcciones, individuales y quien habitaciones unifamiliares, que se adapten a la morfología del sitio, que respeten sus características paisajísticas y naturales, manteniendo los sitios y cultivos presentes, debiendo obtener el resultado favorable de EIA.
  - b) Estas quintas unifamiliares estarán sujetas a las siguientes condiciones;
    - Uso de materiales de construcción compatible con el paisaje(piedras, adobe, madera tejas u otros semejantes a las características del sitio)
    - Las cercas deberán de ser del tipo “vivo”, ocupante especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio
    - Los drenajes de aguas negras lluvias deberán de ser superficiales, con las obras de protección necesarias en caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas mitigatorias adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc
    - Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamientos (de PVC o concreto armado con estratos impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normativa vigente en esta materia.



- La infraestructura eléctrica y telefónica deberán de ser canalizadas susurrantemente.
- En El caso de nuevos caminos o adecuados de los existente, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topo logia del sitio, evidente obras en cortes y en relleno que puede generar impacto paisajístico. La terrecería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y as curvas de nivel existentes, los caminos deberán de ser revestidos con material permeable No se permitirán cortes mayores de un metros de altura.

c) Las construcciones aisladas deberán cumplir con las siguientes índices mínimos.

Zona	Lote min	Frente mínimo	Altura Max	Área techada máxima	Área imperm Máxima	Retiro min perimetral de la	Retiro del derecho	Rodaje de la vía vehicular	Infraest. urbana
	m <sup>2</sup>	m	N.º pisos	% área lote	% área lote	Colindancia m	De vía m	M	% área total
DR1	15000	60	2	3.00	4.00	10	6	7	10.00
DR2	5000	50	2	4.00	5.00	10	6	7	10.00

d) Las quintas individuales habitacionales en zonas de desarrollo restringido no requería de áreas verde ni área de equipamiento social.

#### **Art. 9.- Zonas de Desarrollo agropecuario**

1. Son zonas que por sus características físicas, hidrológicas, geográficas, agronómicas y pedológicas, son aptas para un desarrollo agrícola sostenible y compatible con los usos y la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables.
2. En las Áreas de desarrollo agropecuario están prohibidas
  - cualquier tipo de nueva construcción o infraestructura (pública o privada) que no esté estrechamente relacionada con el uso agropecuario del territorio
  - Los planes de Urbanización y lotificación habitacional, industrial y de servicios en contraste con lo establecido por la presente Organización.
  - Obras de explotación minera (pedreras y/o tierra) de extracción de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
  - Tala de la vegetación arbórea, arbusto y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evaporación y el hábitat de la fauna.
  - Implantación de cultivos intensivos y extensivos que necesitan fuertes cantidades de agro química y plaguicidas, en zonas de alta infiltración o recarga de manto acuíferos, capaces de afectar y poner en riesgo los recursos hídricos superficiales y subterráneos



- Práctica agrícola que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presente alrededor.
  - Cualquier obra que pueda modificar y/o alterar el régimen hidrológico subterráneo y superficial, y que afecta el abastecimiento hídrico en la cuenta hídrica de pertenencia, sin que se establezca oportunas reglas de manejo de la cuenta misma. En este caso los propietarios (individuales o asociados) tendrán que comprometerse, bajo un estudio hidrológico, para la cantidad de agua utilizable hasta no afectar los balances hidrológicos de las su cuentas o manantiales.
  - 
  - Las modificaciones sustanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, individuales o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje rural, incluidas: Construcción típica, caminos rurales, recubrimientos y trazo original.
3. En todas las áreas de desarrollo agropecuario no afectadas por proyectos especiales, se permitirán exclusivamente las construcciones que albergarán a lo propietario que pueden demostrar que trabajan o dirigen la labranza de sus campos y/o de los campesinos empleados, respetando los siguientes índices:

Lote mínimo Habitacional	Frente minimiza	Altura Máxima	Área techada máxima	Área imperm máxima	Retiro mínimo perimetral de la colindancia	Infraestructura urbana
m2	m	n°pisos	% área lote	% área lote	m	% área total
3000	20	2	5.00	6.00	5	10.00

4. Las nuevas realizaciones siempre tendrán que adaptarse a la morfología del sitio y respetar sus características paisajísticas y naturales, además, sé que utilizar lineamientos arquitectónicos y materiales típicos de los paisajes rurales locales, incluyendo especies vegetales autóctonas.

#### **Art 10.- Zonas de desarrollo turístico eco sostenible (DTE).**

Son aquellas zonas que por sus características y ambientales y por su gran posibilidad de uso recreativo, especialmente en las zonas aledañas a la ribera del lago de Ilopango, deberá redactarse un plan especial de Desarrollo turístico eco sostenible específicos. En ausencia de dicho plan se permitirán la realización de quintas recreativas, por intervención individual, hotel en cabañas y clubes deportivos y recreativos.

#### **Art. 11.- Del estudio de impacto Ambientales**

Las actividades que se permitirán en las zonas de máxima protección (MA), desarrollo Restringidos (DR1 y DR2), desarrollo agropecuario (DA) y desarrollo turístico eco sostenible (DTE), requerirán de un Estudio de impacto ambiental (EIA) elaboración según lo establecidos en





el capítulo III de la ley de desarrollo y ordenamiento territorial del área metropolitana de san salvador y de los municipio aledaños.

**Art. 12. De los trámites.**

Las actividades y/o construcciones de en las zonas de protección y conservación de los recursos naturales, requerirán de los trámites de revisión vial y Zonificación y del permiso de construcción, según el procedimiento establecido en el Art. VIII. 10, Art VIII. 16 y 17, y Art VIII30 y 31, del reglamento a la ley de desarrollo y ordenamiento territorial de área metropolitana de san salvador u de los municipios aledaños.

**Art. 13.- Derechos adquiridos**

1. Los derechos de los propietarios sobre los inmuebles que sean objetivos de la presente Ordenanza, deberán adecuarse a la normativa aquí establecida en los plazos que este municipio estime conveniente.
2. El municipio podrá de conformidad con las atribuciones que le confiere el código municipal, ejercer las acciones que le fueren necesarias para la consecuencia de sus fines.

**Art. 14.- Sanciones y procedimiento**

Las violaciones a las obligaciones aquí establecidas serán sancionadas conforme a las sanciones y procedimiento que el municipios establezca, como reglamento a la presente ordenanza, sin perjuicio de las sanciones y procedimiento ya establecidos por otra leyes.

**Art. 15.- Derogaciones**

Derógase todas aquellas ordenanza, acuerdo o reglamento así como todas aquellas disposiciones cuyos preceptos estuvieron en contra de la aplicación de esta ordenanza.

**Art. 16.- De la vigencia de la presente ordenanza**

La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

Dado en el salón de secciones de la alcaldía municipal de Soyapango, a los veintidós días del mes de junio de mil noventa y ocho.

DR. Manuel de Jesús Aguilar Sosa,  
Alcaldía Municipal

Ricardo Elías Vega  
Síndico municipal

Lic. José Moreno Moreno  
1º Regidor Propietario

María Isbela Tobar,  
2º. Regidora Propietario

Lic. Marta Elena García de Rodríguez,  
3º Regidora Propietaria.

Lic. Salvador Granados Portillo  
4º Regidor Propietario



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO  
ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Marta Lidia Galdámez,  
5° Regidor Propietaria.

Anillo Baldosado Blanco  
7 Regidor Propietario

Alfredo Sorto Vanegas  
9° Regidor Propietario.

David Ronaldo Oliva  
11° Regidor Propietario.

Arístides García Asunción  
6° Regidor Propietario.

Prof. Blanca Mima Benavides,  
8° Regidora Propietaria.

Carlos Luna Mejía  
10° Regidor Propietario.

Prof. Rodolfo Menjívar Ramírez  
12° Regidor Propietario.

Jose Alcides Alfaro  
Secretaria municipal