

DECRETO N° 6-2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ZACATECOLUCA, DEPARTAMENTO DE LA PAZ;

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, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

II.- Que el artículo 204 de la Constitución de la República expresa que la autonomía del municipio comprende el gestionar libremente en las materias de su competencia, decretar las ordenanzas y reglamentos locales; y el artículo 206 expresa que los Planes de Desarrollo Local deben ser aprobados por el Concejo Municipal y que las autoridades del Estado deberán colaborar con la municipalidad en el desarrollo de los mismos.

III.- Que el artículo 4, numeral 1 del Código Municipal expresa que es competencia de los municipios la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo local, y el numeral 27 expresa que es competencia de los municipios la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.

IV.- Que es necesario para el ordenamiento y gestión del territorio contar con instrumentos técnicos, jurídicos y financieros apropiados para que el municipio logre un desarrollo sustentable y sostenible.

V.- Que este instrumento jurídico pretende compatibilizar la regulación de urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, y la protección de los recursos ambientales con el desarrollo económico del territorio.

VI.- Que el Decreto número 3-2017, promulgado por el Concejo Municipal de la ciudad de Zacatecoluca, departamento de La Paz, publicada en el Diario Oficial número, de fecha, mediante el cual se emitió reforma a la Ordenanza Reguladora para el desarrollo, ordenamiento y gestión del territorio de Zacatecoluca. -

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, DECRETA la siguiente:

**ORDENANZA REGULADORA DEL DESARROLLO, ORDENAMIENTO Y GESTIÓN
DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZACATECOLUCA**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO

Objeto de la Ordenanza.

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer los instrumentos de planificación y gestión del territorio en estricto cumplimiento al “Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz”; regular el uso del territorio y las actuaciones urbanísticas en los ámbitos urbano y rural, con el fin de conservar los recursos naturales y del patrimonio cultural; establecer los procedimientos a seguir y los requisitos a cumplir por los proyectos de urbanización, parcelación y construcción ubicados en el Municipio de Zacatecoluca; establecer las infracciones, procedimientos y sanciones a que se sujetarán las personas naturales o jurídicas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente ordenanza.

Competencia.

Art. 2.- El organismo encargado de la vigilancia, control, aprobación y autorización de las actividades de desarrollo territorial del municipio de Zacatecoluca, tales como proyectos de urbanización, parcelación, construcción, demolición, ampliación, remodelación o mejoras de obras existentes, que en él se realicen, es el Concejo Municipal de Zacatecoluca. La Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas UPODT, será la encargada de aplicar la presente ordenanza, así como brindar la asesoría y colaboración técnica, siendo la responsable del tema territorial.

Esta Unidad está facultada para hacer inspecciones a las obras que les competen y que se desarrollen en el Municipio; los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en esta ordenanza.

La Alcaldía Municipal otorgará los permisos de urbanización, parcelación y/o de construcción que se desarrollen en el municipio; para los proyectos que requieran dictamen técnico favorable emitido por la UPODT, así mismo para los que no lo requieren y el propietario del mismo haya efectuado el pago de las tasas correspondiente; también emitirá observaciones técnicas al trámite previo de revisión vial y zonificación, por lo cual cobrará un porcentaje a la tasa correspondiente.

Alcances.

Art. 3.- La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones relacionadas con la planificación, gestión y ejecución de obras de urbanización, parcelación, construcción, demolición, ampliación, remodelación o mejoras o transformación física del suelo dentro del municipio.

La UPODT, se reserva el derecho de:

1. Aprobar
2. Denegar.
3. Devolver bajo Memorándum. y
4. Realizar el procedimiento Sancionatorio cuando sea procedente

Los tramite que se someten a su conocimiento.

Definiciones.

Art. 4.- Para los efectos de esta ordenanza, deberá entenderse por:

Construcción: Acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia ya sea de la arquitectura o de la ingeniería o de ambas.

Lotificación: Acción y resultado de dividir un terreno en lotes y parcelas.

Parcelaciones: División del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas aptas para la edificación.

Factibilidad de proyecto: la resolución administrativa por medio del cual la UPODT, verifica la viabilidad del desarrollo de un proyecto de parcelación o construcción; y sea verificado que el proyecto coincide con el uso de suelo, podrá constar con el suministro de servicios y además el cumplimiento de la línea de construcción.

Permiso 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 del alcalde o funcionario delegado por el Concejo Municipal.

Ampliación: se entenderá como ampliación el aumento o adición de área a una edificación existente.

Remodelación: entiéndase como remodelación a la modificación física dentro del espacio o superficie construida cambiando la función del uso con fines habitacional o no habitacional.

Mejora de las Edificaciones Existentes: se refiere a la intervención invasiva de los elementos estructurales, llámese estructural a columnas, vigas, estructura de techo y otros elementos neuronales en la edificación tanto en madera, metal como concreto estructural y sus variantes.

Demoliciones: Acción de destruir controladamente cualquier tipo de elemento o edificación habitacional o no habitacional tanto en metal como concreto simple, concreto estructural y sus variantes.

Recepción de Obra:

TÍTULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO I

DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA REGIÓN LA PAZ

Plan de Desarrollo Territorial La Paz.

Art. 5.- El Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas PDT La Paz, aprobado por el Concejo Municipal de esta jurisdicción, como un instrumento de Planificación Regional que orienta el desarrollo regional y local; y comprende los siguientes:

- a) El Plan de Desarrollo Urbano.
- b) El Esquema de Desarrollo Urbano.
- c) Planes Parciales de sectores específicos en suelo urbano y urbanizable.
- d) Planes Especiales para la conservación de los recursos naturales o del patrimonio cultural.
- e) y otros planes de Desarrollo para el Municipio de Zacatecoluca.

El PDT La Paz, establece las áreas de intervención especial por su patrimonio arqueológico y las no urbanizables en atención a su valor ecológico, ambiental y riesgos, así como las zonas de reserva marina, diferenciándolas según las causas porqué deban preservarse y normar las actividades que puedan autorizarse en cada una de éstas.

Mapa Normativo de Zonificación.

Art. 6.- El PDT La Paz, como instrumento de actuación y regulación del suelo, establece un mapa Normativo de Zonificación Regional Integrado, que forma parte de esta Ordenanza y puede ser consultado en la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial, ver anexo 1.

Zonificación de Usos del Suelo.

Art. 7.- La zonificación del mapa Normativo establece la categoría de usos del suelo siguiente:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable.
- d) Suelo Rural.

CAPÍTULO II

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Plan de Desarrollo Urbano.

Art. 8.- El Plan de Desarrollo Urbano es un instrumento de planificación y gestión urbana que integra las propuestas de desarrollo territorial a escala regional con la escala local. Que regula el territorio a través de directrices y disposiciones normativas técnicas y legales y con una matriz de compatibilidad de usos del suelo.

Categorías de Usos del Suelo.

Art. 9.- La zonificación a escala municipal establece la categoría de usos del suelo siguiente:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.

Mapa Normativo de Usos, Función y Equipamiento.

Art. 10.- El Plan de Desarrollo Urbano, como instrumento de planificación y gestión del suelo, establece un mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento a escala municipal y que forman parte de esta Ordenanza. Los mapas y sus respectivos estudios técnicos pueden ser consultados en la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial que es la oficina técnica responsable de la planificación urbanística y gestión territorial de este municipio.

CAPÍTULO III

DE LOS ESQUEMAS URBANOS

Esquema de Desarrollo Urbano.

Art. 11.- El Esquema de Desarrollo Urbano es un instrumento de planificación que contiene una definición básica de planificación para los centros urbanos de los municipios con menor dinámica de urbanización, que orienta la expansión y consolidación de los núcleos urbano.-

Contenido del Esquema de Desarrollo Urbano.

Art. 12.- El contenido de los Esquemas de Desarrollo Urbano es el siguiente:

- a) Delimitación del perímetro urbano, que tendrá la consideración de zona urbana consolidada, permitiendo una extensión limitada del mismo;
- b) Delimitación del Centro Histórico, y zona de amortiguamiento para el centro urbano, en el caso de los centros urbanos que lo tienen;
- c) Delimitación de las áreas protegidas por norma o planes de ámbito superior;
- d) Localización de la red viaria urbana básica;
- e) Localización de la infraestructura y equipamientos de interés urbano al servicio de los núcleos;

Mapa de Zonificación Urbana.-

Art. 13.- El mapa de Zonificación Urbana propuesta a escala de núcleo urbano municipal establece la categoría de zonificación siguiente:

- a) Comercio y servicios.
- b) Equipamiento urbano.
- c) Suelo urbano consolidado.
- d) Suelo urbanizable de uso residencial.
- e) Suelo no urbanizable.

Capítulo IV

DE LOS PLANES PARCIALES

Planes Parciales.

Art. 14.- Los planes parciales, son a ámbito municipal, y tiene por objeto detallar la zonificación mediante la ordenación detallada, completa e integral de un área de suelo específica ya sea este un polígono, un bloque, o una cuadra. Detallan el contenido de los Planes urbanos de desarrollo territorial.

Los planes parciales se pueden desarrollar en suelo:

- a) Urbano.
- b) Urbanizable.

La UPODT, podrá solicitarle al propietario del proyecto o desarrollista un plan parcial cuando considere que el proyecto de urbanización, parcelación o construcción a desarrollarse, tendrá una alta incidencia en el municipio, ya sea por la dimensión física del proyecto o por la topología especial de éste.

Planes Parciales en Suelo Urbano.

Art. 15.- Los planes parciales en suelo urbano. Son conocidos como Planes Parciales de Mejora 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 subtipos:

- Planes de Renovación Urbana de Densificación.
- Planes de Mejoramiento de Barrios.
- Planes de Intervención en Espacio Público e Infraestructura.

Planes Parciales de Rehabilitación de Centros Históricos.

Art. 16.- Los planes parciales de rehabilitación de centros históricos, son planes a través de los cuales se han de regular, en aplicación de la normativa sectorial o específica correspondiente, los usos y las transformaciones urbanísticas en el ámbito del plan. El ámbito de estos planes será el que se determine por el Plan de Desarrollo Territorial de La Paz, el que se establezca en aplicación o desarrollo de legislación específica, o el que justificadamente se determine por el propio plan.

Planes Parciales de Renovación Urbana.

Art. 17.- Los planes parciales de renovación urbana, son planes a través de los cuales se han de ordenar las actuaciones de reforma, rehabilitación o renovación urbana que fuesen necesarias para mejorar la calidad de vida de la población y la funcionalidad urbanística de determinados ámbitos de la ciudad. El ámbito de estos planes será el que se establezca por el Plan de Desarrollo Territorial, o el que justificadamente se determine por el propio plan de renovación a partir de la extensión y localización de los tejidos urbanos a reformar, de acuerdo a criterios de oportunidad y conveniencia en orden a favorecer la viabilidad de la operación. Dentro de su ámbito estos planes habrán de resolver el ordenamiento detallado de usos, equipamientos e infraestructuras. El índice global de edificabilidad no podrá superar $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$, sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 60% del área total de la parcela.

Planes Parciales de Densificación.

Art. 18.- Los planes parciales de renovación urbana de densificación, son planes dirigidos a aumentar la densidad o consolidar una zona, incluyendo las edificaciones en altura, en algunos sectores de la ciudad, que se consideren convenientes para concentrar población en torno a zonas consolidadas y con adecuados servicios o dotaciones básicas.

Están previstos también en suelos urbanos no consolidados, carentes de ordenamiento detallado de usos y de los equipamientos e infraestructuras urbanísticas. Estos planes podrán formularse para los ámbitos que justificadamente se establezcan. A través de los mismos se resolverá el ordenamiento detallado de usos, infraestructuras y equipamientos urbanísticos. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá ser inferior a una relación $2.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 70% del área total de la parcela.

Planes Parciales de Mejoramiento de Barrios.

Art. 19.- Los planes parciales de renovación urbana para el mejoramiento de barrios, son planes dirigidos a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población de algunos barrios o sectores de la ciudad, con adecuaciones de vivienda, infraestructura y/o servicios básicos. Estos planes se pueden desarrollar también para zonas no consolidadas ocupadas por parcelaciones escasamente ocupadas, que requieren consolidación u ordenamiento detallado de su estructura urbana. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá ser inferior a una relación de $2.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 80% del área total de la parcela.

Planes Parciales en Espacios Públicos.

Art. 20.- Los planes parciales de renovación urbana de intervención en espacios públicos e infraestructura, son planes a través de los cuales se ha de resolver la integración y funcionalidad urbanística de las infraestructuras o espacios públicos en cuestión. El ámbito y la edificabilidad de estos planes será el que justificadamente se establezca.

Planes Parciales en Suelo Urbanizables.

Art. 21.- Los Planes parciales en suelo urbanizable, quedarán delimitados por el Mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento del PDT La Paz. Para tales fines, se clasifican en 5 tipos:

1. Planes de Uso Residencial. Destinados a cubrir las necesidades de habitación, recreación y dotaciones básicas de la población.
2. Planes de Uso Comercio servicios oficinas. Destinados a cubrir las necesidades productivas.
3. Planes de Uso Industrial.
4. Planes de Uso Logístico.
5. Planes de Uso Turístico.

Se utilizarán las disposiciones contenidas en el PDT La Paz, para las especificaciones y contenidos del Plan Parcial en suelo urbanizable, que se le solicite al propietario o desarrollista del proyecto.

CAPÍTULO V

DE LOS PLANES ESPECIALES

Planes Especiales.

Art. 22.- Se podrán formular Planes Especiales con la finalidad de proteger, mejorar y conservar el paisaje natural del medio urbano y rural; para desarrollar zonas de protección y del sistema de espacios libres y reservas naturales y/o históricas y culturales; y para ordenar ámbitos arquitectónicos, históricos y culturales.

El Plan de Desarrollo Territorial establece una propuesta para el patrimonio cultural, en los diferentes centros históricos, que deben preservarse por su valor cultural, arquitectónico y de tradición, donde deben formularse planes especiales.

Plan especial de Conservación al Patrimonio.

Art. 23.- Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, y bellezas naturales, identificará los elementos naturales y urbanos que caracteriza la zona de estudio; plazas, calles, y edificios de interés cultural; construcciones con valor cultural que deban ser objeto de medidas especiales de protección; y uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

El Plan Especial, podrá contener normas especiales para la conservación, restauración y mejora de las edificaciones o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, indicando las limitaciones incompatibles con su carácter. En la tramitación de dichos Planes y normas especiales se requerirá la aprobación del Ministerio de Cultura.

CAPÍTULO VI

FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Formulación de Planes Parciales.

Art. 24.- Se deberán formular planes parciales en las áreas de suelo urbano y urbanizable, que estén establecidos en el Mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento del Municipio, los que podrán ser formulados por el municipio a través de la persona de derecho público o privado, a través de profesionales idóneos.

Cuando la intervención sea en un inmueble de menos del 25% del área total sujeta a un plan parcial en suelo urbanizable, se podrá obviar este requerimiento debiendo establecer únicamente el trazado y características de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y de su enlace con el sistema de vías de circulación regional, municipal y local. La UPODT, podrá exigir determinaciones adicionales a lo aquí establecido con la finalidad de realizar las reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social.

Supervisión y Aprobación de los Planes Parciales.

Art. 25.- Los planes parciales se formularán bajo la supervisión de la UPODT, será el Concejo Municipal quien dará la aprobación a través de un Acuerdo Municipal respectivo.

Contenidos del Plan Parcial.

Art. 26.- Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un bloque, un polígono o un determinado cuadrante;
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos;
- c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social atendiendo los estándares establecidos;
- d) Trazado y características de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y de su enlace con el sistema de vías de circulación regional, municipal y local;
- e) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan Parcial;
- f) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de las edificaciones; y
- g) La dimensión Ambiental.

Red vial del plan parcial.

Art. 27.- El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del sector y su conexión con las vías de circulación regional, municipal y local existente y prevista. Se determinarán las alineaciones de la red vial, de la normativa técnica de accesibilidad, de la movilidad peatonal segura, definiéndose su trazado en planta y rasantes definidos.

Densidades.

Art. 28.- El Plan Parcial establecerá las densidades habitacionales del área de planeamiento según las características urbanísticas y ambientales de la localidad.

Clasificación del uso del suelo.

Art. 29.- La Clasificación del suelo en zonas según los usos predominantes se hará para la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, pudiendo corresponder a cada zona más de un uso de suelo siempre que estos usos sean compatibles. Si establece para su ejecución la división de su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

Art. 30.- Se expresarán en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a equipamientos y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

Espacios libres y equipamiento.

Art. 31.- Las reservas de suelo que se prevean para espacios libres y equipamiento social, de dominio y uso público, se realizarán en proporción al número y rango de la población prevista para su ámbito territorial y se establecerá considerando la red vial existente y proyectada, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

Documentos de los planes parciales.

Art. 32.- Las determinaciones de los Planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Planos de Proyectos.
- d) Normas técnicas.
- e) Evaluación de impactos territoriales.
- f) Programa de actuación. y;
- g) Unidades de actuación.

Memoria Justificativa.

Art. 33.- Deberá de justificar la relación entre el Plan de Desarrollo Territorial y la propuesta a presentar. Y deberá contener lo siguiente:

- a) Justificación del Plan parcial;
- b) Información urbanística, que incluye: características naturales del territorio, usos de suelo existentes y estructura de la propiedad;
- c) Objetivos y criterios; y

- d) Propuesta de zonificación de usos de forma integrada con la trama urbana colindante y como una unidad funcional.

Planos de información.

Art. 34.- Los planos deberán contener la siguiente información cartográfica en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa, y deberá ser entregada en formato digital: .dwg, .dxf, .shp, .geopack, o, dbf:

- a) Plano de usos de suelo actuales;
- b) Plano de estructura vial existente;
- c) Plano topográfico;
- d) Plano de vegetación existente; y
- e) Plano de estructura de la propiedad.

Planos de proyectos.

Art. 35.- Los planos deberán contener la siguiente información cartográfica, en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa y deberá ser entregada en formato digital: .dwg, .dxf, .shp, .geopack, o, dbf:

- a) Zonificación de usos de suelos propuesta, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el MVDU;
- b) Propuesta de red vial de acuerdo a la jerarquía, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el PDT la paz y MVDU; y
- c) Planos de detalles.

Normas técnicas.

Art. 36.- Normas técnicas que regulen las disposiciones del Plan Parcial y deberán desarrollar en detalle, las determinaciones generales de los Planes de Desarrollo Territorial de escala Regional, contenidas en las fichas de los planes parciales conteniendo:

- a) Densidades;
- b) Usos del suelo;
- c) Altura de las edificaciones;
- d) Red vial;
- e) Manejo de aguas lluvias;
- f) Manejo de infraestructura de servicios
- g) Cesión de suelo para equipamiento regional.

Plan de Etapas.

Art. 37.- El plan de etapas deberá establecer el orden de ejecución la cual debe prever las dotaciones de equipamiento y servicios necesarios a cada una de las etapas.

Evaluación de impactos territoriales.

Art. 38.- La evaluación de impactos territoriales deberá evaluar los principales impactos de la propuesta del Plan, las medidas de compensación como contribución de las distintas unidades de actuación para desarrollar el Plan. Las variables a evaluar son:

- a) Impactos al transporte e infraestructura vial;
- b) Impactos al sistema de aguas superficiales y de drenajes;
- c) Impacto urbanístico;
- d) Impactos ambientales.

Programa de actuación.

Art. 39.- el programa de actuación deberá definir la ejecución por fases de las unidades de actuación del Plan Parcial o área definida en el instrumento normativo integral de clasificación del suelo. Y contendrá las estrategias de desarrollo, plazo de ejecución e instrumentos de gestión del emprendimiento.

Unidades de actuación.

Art. 40.- Las Unidades de actuación deberán identificarse una o varias unidades de actuación y desarrollarse de manera detallada en el Plan Parcial y en coherencia a la propuesta general de la zona de intervención.

Las unidades de actuación son partes de la totalidad de un determinado Plan Parcial o área definida en el mapa normativo integral de clasificación del suelo a fin de facilitar el proceso de transformación urbanística.

CAPÍTULO VII

DE LA APROBACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

Aprobación del Plan de Desarrollo Territorial.

Art. 41.- La UPODT elaborará un documento conteniendo las políticas urbanas, de vivienda, de espacios públicos y de movilidad del Plan para su presentación al Concejo Municipal, una vez aprobadas se realizará los ajustes y/o actualización necesaria para aprobar por parte del Concejo Municipal la actualización del PDT La Paz o de una de sus partes.

CAPÍTULO VIII

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Mecanismo para habilitar la Infraestructura y Equipamientos Urbanos.

Art. 42.- El Concejo Municipal podrá establecer acuerdos, acciones y orientaciones con actores públicos y privados para habilitar la infraestructura urbana y equipamientos necesarios para dotar a los suelos rurales que el Concejo Municipal ha establecido como urbanizables, con el objeto de desarrollar el territorio de manera sostenible y competitiva, y cumplir con lo establecido en los Planes de Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio.

Contribución Especial Municipal.

Art. 43.- La municipalidad podrá realizar obras de infraestructura vial o de servicios públicos o de los proyectos establecidos en el Banco de Proyectos del Plan, y recuperar su inversión total o parcial, a través de una contribución especial Municipal que se les cobrará a los propietarios de inmuebles comprendidos dentro de una unidad de actuación, según se establece en la Ley General Tributaria Municipal.

TÍTULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO I

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clasificación del Suelo.

Art. 44.- Las categorías de los suelos en el ámbito regional son:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable.
- d) Suelo Rural.

Cuando las diferentes clases de suelo descritas en el primer inciso del presente artículo, constituyan zonas representativas en el municipio deberán indicarse en los mapas de uso del suelo del municipio, con el objeto de reglamentar las actuaciones de transformación del suelo y la dotación de equipamiento e infraestructura que deberán cumplir los asentamientos.

Suelo Urbano.

Art. 45.- El Suelo Urbano, está constituido por terrenos consolidados o no por la edificación, y que cuentan con servicios de agua potable, aguas negras, aguas lluvias y energía eléctrica, propios de los núcleos urbanos o que, careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

Los suelos urbanos se dividirán en las siguientes subcategorías:

- 1) 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.
- 2) 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 superior al 50 por ciento.

Suelo Urbanizable.

Art. 46.- El Suelo Urbanizable, comprende las áreas que el PDT La Paz, ha identificado como susceptibles y apropiadas para su transformación urbanística, 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.

- 1) Suelos urbanizables para usos urbanos-habitacionales. Incluye todas las funciones urbanas de carácter habitacional, de densidad alta, media y baja.
- 2) Suelos Urbanizables para actividades económicas. Incluye todas las funciones de carácter industrial, logístico, comercio-servicio- oficinas y turísticos.

Suelo No Urbanizable.

Art. 47.- El Suelo 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 urbano o territorial. Comprende las siguientes 3 sub categorías:

- 1) Suelos identificados como área natural protegida: Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales como parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de Desarrollo Territorial se identifican como área natural a proteger, incluyéndose los bosques salados o manglares.
- 2) Suelos identificados como susceptibles a riesgos: Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y los elaborados por las municipalidades como susceptibles a riesgo, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de escala subregional identificase como susceptible a riesgo.
- 3) Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional y regional: Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación nacional o regional, en los cuáles se han de ubicar a corto, mediano o largo plazo, infraestructuras de interés nacional o regional,

tales como: rellenos sanitarios, plantas de tratamiento, ampliaciones y aperturas de red vial prioritaria, aeropuertos y puertos.

Suelo Rural.

Art. 48.- El Suelo Rural, comprende los terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística a mediano plazo en razón a su potencial agropecuario.

Comprende las siguientes 3 sub categorías:

- 1) Suelos con aptitud forestal. Comprenden las áreas que el PDT La Paz clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícola, correspondiendo a las pendientes superiores al 45% o que aun presentando pendientes menores presenten dicha aptitud; así mismo, se excluyen las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícola y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.
- 2) Suelos con aptitud para la agricultura intensiva. Comprenden las áreas que PDT La Paz clasifique de esta forma, y se entiende por tales los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable.
- 3) Suelos para la agricultura extensiva. Comprenden las áreas que PDT La Paz clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.

CAPÍTULO II

DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ESPECIAL

Zonas de Protección.

Art. 49.- Los suelos no urbanizables también incluyen aquellas porciones de terreno ubicadas al interior de cualquiera de las categorías de suelo en los cuales, se deberá excluir toda posibilidad de intervención, en razón a las características de protección de los recursos hídricos o de protección arqueológica y cultural que deben de protegerse por su valor patrimonial. Dentro de las zonas de protección se reconocerán dos tipos:

- a) Zona de Protección Arqueológica y cultural.
- b) Zona de Protección de los recursos hídricos.

Zona de Protección Arqueológica y cultural.

Art. 50.- Las zonas de protección arqueológica y cultural, son las identificadas por el PDT La Paz, y se complementan con la información proporcionada por la Ministerio de Cultura de El Salvador.

Zona de Protección de los Recursos Hídricos.

Art. 51.- Las zonas de protección de los recursos hídricos, de acuerdo al tipo de recurso hídrico que protegen se dividen en 5 tipos:

1. Nacimientos de agua o manantiales.
2. Quebradas de invierno.
3. Ríos y quebradas caudalosas.
4. Lagos, lagunas, esteros y embalses artificiales. y
5. Mar.

Las zonas de protección antes enumeradas, podrán ser destinadas de manera adicional a los usos definidos como espacio público urbano, siempre y cuando se garanticen las obras de protección necesarias y no cause un riesgo o peligro a los alrededores. Si se encuentran forestadas se permitirá el mantenimiento forestal y de saneamiento ambiental; si se encuentran como zonas de recuperación y reforestación sólo se permitirán intervenciones compatibles con los ecosistemas, tales como reforestación y obras de protección.

Este tipo de intervenciones, no podrá contabilizarse de ninguna manera como parte de la zona verde reglamentaria o áreas de cesión para equipamiento regional; sin embargo, la normativa incentivará este tipo de adecuaciones a través del incremento en la intensidad del uso del suelo.

TÍTULO IV

DE LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Instrumentos de Regulación.

Art. 52.- Los Instrumentos técnicos y de regulación de los usos del suelo que utilizará la UPODT, además de la presente Ordenanza, son los siguientes:

- a) El Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz;
- b) El Plan de Desarrollo Urbano o Esquema de Desarrollo Urbano;
- c) Mapa Normativo Municipal;
- d) Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo;
- e) Ordenanzas y acuerdos municipales relacionados; y
- f) Y demás instrumento de planificación y ordenamiento que sean aprobados por el Concejo Municipal de Zacatecoluca.

CAPÍTULO II

DE LOS USOS DEL SUELO

Usos Prioritarios.

Art. 53.- Se determinan usos prioritarios en cada una de las zonas establecidas en el Plan de conformidad a las condiciones vocacionales del uso del suelo y limitantes ambientales, descritas a continuación:

- 1) Uso Habitacional,
- 2) Uso Institucional,
- 3) Uso Comercio, servicios y oficinas,
- 4) Uso Industrial,
- 5) Uso Logístico,
- 6) Uso Infraestructura,
- 7) Uso Turístico, y
- 8) Uso Parque Urbano y Áreas Abiertas.

Cambio de uso de suelo.

Art. 54.- Para el cambio de uso de suelo, será necesario que el cambio de uso que se pretenda sea compatible entre sí. Para ello el Concejo Municipal, emitirá el acuerdo municipal de cambio de uso respectivo, previo informe técnico de la UPODT, y el pago de la tasa respectiva, más la compensación respectiva por el cambio de uso de suelo

Matriz de Compatibilidad de Usos.

Art. 55.- La Matriz de Compatibilidad de Usos establece los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos, y forma parte integral de esta, Ordenanza, anexo 2.

Usos Permitidos.

Art. 56.- Los Usos Permitidos, son aquellos que están indicados dentro del mapa normativo y en la Matriz de Compatibilidad de Usos.

Usos Condicionados.

Art. 57.- Los Usos Condicionados son los que serán permitidos dentro de una zona específica, con condiciones de requerimiento especial. En todo caso deberán respetar y garantizar el buen funcionamiento de las diferentes actividades en la zona a implantarlo.

Usos Prohibidos.

Art. 58.- Los Usos prohibidos son aquellos usos del suelo que por su incompatibilidad no podrán ubicarse en una zona determinada.

Usos en Zona Habitacional.

Art. 59.- La zona Habitacional comprende actividades de uso residencial, dividida en:

- 1) Habitacional de Baja Densidad (< 125 Hab/Ha).
- 2) Habitacional Media Densidad (de 125-250 Hab/Ha).
- 3) Habitacional de Alta Densidad (>250 Hab/Ha).

Los usos permitidos serán: educación y salud. Los usos del suelo condicionados serán comercio, servicio y oficinas. Los usos prohibidos serán almacenamiento e industrias de todo tipo; centros de entretenimiento como discotecas, barras show, y otros que impliquen ruidos estridentes que perturben la tranquilidad de la zona.

En la zona Habitacional se permitirá vivienda en altura con comercios y servicios en un primer nivel, pudiendo combinarse con vivienda unifamiliar.

Usos en Zona Institucional.

Art. 60.- La zona Institucional comprende actividades de equipamiento con vocación de beneficio público destinado al servicio de la población.

Los usos permitidos serán: educación, salud, cultura y recreativo. Los usos prohibidos serán habitacionales, de almacenamiento, industrial e infraestructura.

Usos en Zona de Comercio y Servicios-oficinas.

Art. 61.- La zona de Comercio y Servicios, es aquella que comprende el intercambio de bienes y servicios, ya sean tiendas, almacenes o establecimientos comerciales.

Los usos permitidos serán: comercio, servicios e industria artesanal. Los usos del suelo condicionados serán institucionales y habitacional como uso mixto. Los usos prohibidos serán: industria aislada.

Las edificaciones comerciales y de servicios contarán con un área de carga y descarga y área de estacionamiento y maniobras dentro de los límites de propiedad.

Usos en Zona Industrial.

Art. 62.- La zona Industrial es aquella que comprende actividades de almacenamiento, producción, transformación y distribución de productos. Dividida en: vecina o artesanal y aislada.

Industria vecina o artesanal, son aquellas cuyos medios y procedimientos de transformación no generan desechos, fluidos, entre otros; que por su contaminación pueden causar molestias a los otros usos de la zona.

Industria Aislada son aquellas en las que predominan las actividades industriales, cuyos medios y procedimientos de transformación producen desechos, ruidos, entre otros; causando molestias a los otros usos de la zona, y que genera contaminación ambiental.

Los usos permitidos serán: almacenamiento y logístico. Los usos del suelo condicionados serán institucionales; los usos de comercio y servicios serán condicionados para la industria vecina o artesanal y prohibidos para la aislada. Los usos prohibidos serán habitacionales.

El área de lote mínimo para la industria aislada será de 3500 metros cuadrados. Las edificaciones industriales contarán con un área de carga y descarga, de estacionamiento y de maniobras dentro de los límites de propiedad. Se deberá establecer dentro del inmueble una zona de amortiguamiento a las colindancias.

Usos en Zona Logística.

Art. 63.- La zona Logística, es la destinada a los servicios que se pueden prestar entre el comprador y el vendedor de materias primas, productos intermedios y productos finalizados; tales como: transporte y almacenamiento de mercancías, embalaje y distribución de mercancías, servicios aduanales, entre otros.

Los usos permitidos serán: almacenamiento e industrial. Los usos del suelo condicionados serán institucionales y los usos prohibidos serán habitacional.

Las edificaciones de uso logístico deberán tener un área de carga y descarga, de estacionamiento y de maniobras dentro de los límites de propiedad. Se deberá establecer una zona de amortiguamiento a las colindancias.

Usos en Zona de Infraestructura.

Art. 64.- Las Zonas de Infraestructura son las destinadas a los sistemas de almacenamiento de agua potable, plantas de tratamiento, estaciones de transferencias, plantas de bombeo, drenaje de aguas negras, entre otras.

Los usos permitidos serán: agrícola. Los usos condicionales serán: industrial. Los usos del suelo prohibidos serán habitacional e institucional.

Usos en Zona Turística.

Art. 65.- Las zonas Turísticas, son las destinadas a la recreación y esparcimiento, las cuales el Plan establece para tal fin.

Los usos permitidos son: recreativos de sol, playa y montaña; de comercio y servicios; vivienda de segunda residencia; así como senderos, ciclo vías y actividades al aire libre. Los usos condicionados son: institucional y equipamiento social. Los usos prohibidos son: industrial, logístico, agrícola.

En estas zonas se deberá mantener la vegetación natural existente y propiciar acciones de reforestación en donde sea requerido. Está prohibido, en esta zona la terracería masiva y cambios en la topografía del lugar, por lo que el diseño debe adaptarse al terreno natural.

Usos en Parque Urbano y Áreas Abiertas.

Art. 66.- Los Usos en Parque Urbano, Áreas Abiertas, es aquella de uso público destinada al esparcimiento y el equilibrio ecológico. Estos usos son permitidos en todos los usos antes mencionados.

TÍTULO V
DE LAS PARCELACIONES
CLASE DE PARCELACIONES

Instrumentos regulatorios.

Art. 67- La planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación se regirá por lo establecido en esta Ordenanza y por el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Parcelación Habitacional.

Art. 68.- Parcelación Habitacional, se clasificarán según su densidad y grado de urbanización, de la manera siguiente:

a) Según su densidad.

Parcelación	Lote Tipo (m ²)	Densidad (Hab/Ha)
Habitacional de Densidad Baja	500 m ²	< 125
Habitacional de Densidad Media	200 m ²	De 125 – 250
Habitacional de Alta Densidad	75 m ²	>250

b) Según su grado de urbanización.

Grado de Urbanización	Área de lote mínima permitida
U1 Urbanización Completa	75 m ²
U2 Urbanización Completa	100 m ²
U3 Urbanización Progresiva	200 m ²

No se permitirán parcelaciones con grado de urbanización U4 y U5 que establece el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Obras por Grados de Urbanización.

Art. 69.- Las obras de infraestructura para cada grado de urbanización será la siguiente:

Grado de Urbanización	U1	U2	U3
Calle, aceras, cordón, y cuneta	RCA	RCB	RSA

Aguas Negras	AL	AL	FS ¹
Agua Potable	DO	DO	DO
Aguas Lluvias	CT	CT	CR
Alumbrado Publico	TV	VP	AC

La clasificación por tipo de obras es la que establece el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, y se identifica de la manera siguiente:

RCA-revestimiento completo	RSA- revestimiento simple tipo	VP- vías principales
Tipo A	A	CR- canal recubierto
AC-accesos	CT-con tubería	TV-todas las vías
AL-alcantarillado	FS-fosa septica	
RCB-revestimiento completo	DO-domiciliar	
Tipo B		

Cuando no exceda más de 600 lotes; cuando supere esta cantidad se deberá implementar un sistema de tratamiento colectivo que deberá cumplir los parámetros establecidos por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, ANDA y Norma Especial de Aguas Residuales así mismo autorizado por la entidad competente; será construida por el propietario del proyecto.

Tamaño de lote mínimo según pendiente.

Art. 70.- Las parcelaciones que no cuenten con sistema de drenaje de aguas negras por alcantarillado, dependiendo de las pendientes de los terrenos podrán ser de las siguientes extensiones:

- 1) Hasta 15% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 140 m².
- 2) Hasta 20% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 200 m².
- 3) Hasta 25% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 400 m².
- 4) Hasta 30% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 800 m².

Declaratoria de Interés Social.

Art. 71.- Los proyectos de Interés Social son los declarados como tal por las Municipalidades teniendo a la vista el informe técnico de la UPODT. Para el caso de parcelaciones habitacionales declaradas de interés social solo se permitirán un grado de urbanización mínimo U3.

Los proyectos de Interés Social deberán cumplir al menos con uno de los siguientes requisitos:

- 1) Que sean programas o proyectos impulsados por una institución estatal u organismos sin fines de lucro o cooperación;
- 2) Que obedecen a una emergencia por desastre natural; y
- 3) Que sean proyectos municipales de beneficio para la población.

CAPÍTULO II

DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ESPACIOS LIBRES

Equipamientos Urbanos.

Art. 72.- Los Equipamientos Urbanos son las dotaciones destinadas al servicio público que se constituyen como importantes en la configuración del espacio urbano en la ciudad. La adquisición de terrenos para equipamientos es por cesión de suelo de uso público resultante del aprovechamiento urbanístico de los proyectos en ámbitos de suelo urbano y urbanizable.

Los equipamientos en suelos urbanizables serán los que el PDT La Paz establezca como estructurantes y estratégico para la sostenibilidad del municipio.

Equipamiento Urbano en Parcelaciones Habitacionales.

Art. 73.- Las parcelaciones habitacionales deberán prever espacios para equipamiento urbano equivalente a 8 m² por lote a parcelar o urbanizar para la instalación de edificios públicos donde se desarrollen actividades sociales fundamentales, tales como: educación, salud y abasto.

Por su naturaleza más estratégica estos equipamientos podrán ubicarse dentro o fuera del perímetro del proyecto los que deberán ser de uso y acceso público y deberán ser cedidos a la municipalidad. En el caso de ser ubicados fuera del proyecto de parcelación se localizarán en aquellas zonas donde los municipios tengan previsto el desarrollo de grandes núcleos de población, según las previsiones del PDT La Paz. Estos espacios deberán cumplir con niveles de calidad que garanticen su uso y funcionalidad.

Equipamiento Social.

Art. 74.- El equipamiento social para los asentamientos mayores a 800 lotes, deberán distribuir los 8 m² de la manera siguiente: 4 m²/lote para equipamiento en salud o educación; y 4 m²/lote para equipamiento de abasto. En todo caso dichas instalaciones deberán quedar construidas.

Espacios Libres.

Art. 75.- Todo tipo de proyecto debe destinar un área de espacios libres para jardines y parque públicos equivalente al 10% de su área útil a urbanizar o parcelar, cuando se ubique en el área urbana del municipio y el 12.5 m² como mínimo por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes.

Área Verde Recreativa en Parcelaciones Habitacionales.

Art. 76.- Las áreas verdes recreativas serán calculadas y ubicadas según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y no podrán ser ubicadas en zonas de difícil acceso. Cuando el área verde sea dividida no podrán ser menores a lotes de 500 m², las cuales no podrán exceder más de tres módulos.

Área Verde Ecológica.

Art. 77.- El área verde ecológica, podrá comprender redondeles, zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse contiguo al área verde recreativa.

Área Verde Recreativa en Parcelaciones Industriales.

Art. 78.- Las parcelaciones industriales con una extensión mayor a 2 Ha, deberán dejar una porción de terreno equivalente el 10% del área total para área verde, la cual será destinada para el esparcimiento y recreación de los trabajadores. Esta área deberá quedar equipada y con instalaciones deportivas, servicios públicos y vestidores.

Lotes aledaños a zonas verdes.

Art. 79.-Para los lotes ubicados aledaños a las zonas verdes deberá construir aceras de un metro de ancho.

Donación de Áreas de Equipamiento Social y Espacios Públicos.

Art. 80.- Las áreas de equipamiento social y espacios públicos, no podrán ser ocupadas para otro fin que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal, y deberán ser trasladadas en propiedad al municipio previo a la Recepción Final del proyecto, por lo que se prohíbe venderlas o utilizarlas para otra actividad que las deteriore.

Espacios para desechos sólidos.

Art. 81.- Todo proyecto deberá ubicar un espacio adecuado para la colocación de caseta cerrada o contenedores de basura con dispositivos de cerramiento accesible al Tren de Aseo; con área mínima de 24.00 m² por cada 100 lotes, deberán estar ubicadas de forma estratégica.

Área para planta de tratamiento.

Art. 82.- La planta de tratamiento de las aguas negras deberá tener una distancia mínima de 25 metros lineales a la vivienda más próxima o a la línea de colindancia, deberá aislarse con cerca de malla ciclón y postes de concreto de una altura mínima de 1.80 m; además deberá establecer una barrera natural en su perímetro.

CAPÍTULO III DEL SISTEMA VIAL

Sistema Vial.

Art. 83.- El sistema vial y movilidad peatonal en parcelaciones habitacionales o cualquier intervención urbanística deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, con el PDT La Paz, y por la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones. -

Parcelas frente a Vía Expresa.

Art. 84.- Las parcelas frente a vía expresa o arteria primaria deberán contar con una calle marginal de acceso restringido con una entrada y una salida a través de un carril de aceleración y desaceleración a dicha vía, por lo que no se permitirá su acceso directo en ese punto al rodaje principal.

Pasajes Peatonales.

Art. 84.- Los pasajes peatonales únicamente se permitirán cuando las parcelaciones habitacionales tengan grado de urbanización U1 o U2, y con un ancho mínimo de 5.00 m.

Los pasajes peatonales no podrán convertirse en pasajes vehiculares, por lo que deberá proyectarse pared de obstáculo en los accesos de un metro de altura por el ancho del arriate central.

Los lotes ubicados frente a pasajes peatonales deberán contar con un espacio destinado para estacionamiento colectivo de vehículos.

Señalización y Nomenclatura Vial.

Art. 85- Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas de acuerdo al Manual Centroamericano de Dispositivos para el Control de Tránsito de Calles y Carreteras.

CAPÍTULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS

Normas Técnicas para los Servicios Públicos.

Art. 86.- El urbanizador o constructor dotará de la infraestructura del sistema de agua potable, drenaje de aguas negras y aguas lluvias; y deberá regirse por las normas técnicas de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA; Ministerio de Salud, MINSAL y el Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción.

Descarga de aguas lluvias fuera del proyecto.

Art. 87.- Si el punto descarga de las aguas lluvias se localiza fuera de la extensión del proyecto, se deberá establecer la servidumbre legal respectiva, a efecto de desalojarla en el punto de donde proceda. Previo estudio Hidrológico de la capacidad del sistema receptor.

Normas Técnicas para el Sistema Eléctrico.

Art. 88.- El Urbanizador o constructor dotará de la infraestructura para el sistema eléctrico y deberá regirse por las normas técnicas de la compañía del servicio eléctrico.

Todo tendido eléctrico deberá ubicarse sobre los arriates de la vía pública.

CAPÍTULO V

ZONAS DE PROTECCIÓN

Zona de Protección para Accidentes Naturales.

Art. 89.- Todo accidente natural ya sea río, quebrada o ladera, debe contar con una zona de protección, con la finalidad de prevenir cualquier posible inundación y/o inestabilidad del suelo.

El ancho de la zona de protección para ríos, quebradas o laderas, se medirá a partir del borde superior del cauce o corona del talud y a todo lo largo del inmueble en la parte afectada. Debiéndose conservar en dicha zona de protección la vegetación y el perfil natural. Cuando colinde con una quebrada, la zona de protección se regirá por lo establecido en el Art. 50 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Cuando el inmueble colinde con ríos, el ancho de la zona de protección será de 50 metros lineales, casos especiales será analizado por esta oficina.

Por ningún motivo se podrá reducir el ancho natural del cauce de las quebradas o ríos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, ni se permitirá la tala de árboles existentes.

Reconsideraciones de Zona de Protección para Accidentes Naturales.

Art. 90.- En casos de reconsideraciones a la zona de protección mencionada en el artículo anterior el profesional responsable deberá presentar un Estudio Hidrológico con un periodo de retorno de 50 años y las obras de protección necesarias con sus detalles y características correspondientes, así como las obras de mitigación para compensar los impactos al medio ambiente. En caso de reconsideraciones de zonas de protección en taludes el interesado deberá presentar un Estudio Geotécnico que determine la estabilidad de los taludes y establezca las obras de protección necesarias en base a las características propias del suelo y el tipo de proyecto a desarrollar.

Lotes colindantes con zonas de protección.

Art. 91.- Todo lote que colinden con zonas de protección de ríos, quebradas deberán establecerse que por los menos 100 m² del área del mismo estará fuera de esta zona de protección, siempre y cuando esta extensión no represente menos del 50% del área total del lote. Los propietarios de esta zona no podrán realizar obras que destruyan la flora existente, alteren la estabilidad del terreno y/o construcciones vecinas, así mismo tendrán la obligación de mantener en buen estado las obras de protección con que cuente la misma.

TÍTULO VI

DE LAS CONSTRUCCIONES, RESPONSABILIDAD PROFESIONAL Y ÁREAS DE DISEÑO

CAPÍTULO I CONSTRUCCIONES

Inmuebles dentro del Centro Histórico.

Art. 92.- Los propietarios de bienes inmuebles que estén declarados con valor patrimonial, que se encuentren dentro del inventario de bienes culturales inmuebles, los que se encuentren dentro del centro histórico determinado en el PDT La Paz, los que se ubican dentro de la zona de amortiguamiento; y los que así lo establezca los documentos especiales para la protección y conservación del patrimonio, deben conservarse en buen estado y cumplir con la legislación aplicable.

Elementos estructurales o arquitectónicos.

Art. 93.- No se permitirán elementos estructurales permanentes, mecánicos, arquitectónicos, u otros; que salgan de la Línea de Construcción; excepto los voladizos hasta de 1.00 m. de ancho y a 3.00 m. de altura, cuya función sea como cortasol o marquesina, quedando prohibido cualquier uso diferente; en las viviendas se permitirá hasta 2.50 m. de altura.

Altura de paredes.

Art. 94.- La altura mínima de las construcciones, desde el nivel del piso terminado a cielo falso para uso habitacional será de 2.40 metros. Y para él los demás usos será de 3.00 metros.

Ventilación e iluminación.

Art. 95.- Todos los ambientes de una edificación deberán ser dotados de luz y ventilación natural; en las edificaciones que sea necesario mantener cerrada vanos, puertas y ventanas deberá instalarse ventilación mecánica. Las áreas de ventilación serán calculadas en base a lo siguiente:

1. Para espacios habitables, 1/5 del área del piso como mínimo.
2. Para espacios no habitables, 1/8 del área del piso como mínimo.

Éstas deberán dar directamente a patios o vía públicas y nunca estar a menos de 2.00 metros de las colindancias.

Para la autorización de construcción de terrazas internas, será posible siempre y cuando no afecte a las propiedades colindantes.

Las edificaciones tendrán los espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena ventilación e iluminación natural, de acuerdo al uso y función y conforme a lo que establece esta ordenanza; dejando patios interiores correspondientes. La construcción deberá tener como mínimo el porcentaje indicado a continuación, destinado para patios y jardines:

N° Pisos	Dimensiones
1	1.70 x 1.70 m.

2 a 3	3.00 x 3.00 m.
4 a 5	4.00 x 4.00 m.
Mayor de 6	5.00 x 5.00 m.

Artefactos sanitarios.

Art. 96.- La dotación mínima de artefactos sanitarios en edificaciones se hará en función de lo siguiente:

a) Templos religiosos:

Hombres: Un inodoro, dos urinarios y dos lavabos por cada 250 concurrentes. Mujeres: Dos inodoros, un lavabo por cada 250 concurrentes.

b) Establecimiento Industrial:

Hasta 100 trabajadores: Un inodoro, un urinario y un lavabo por cada 50 trabajadores, fracc. 25.

Hasta 500 trabajadores: Un inodoro, un urinario y un lavabo por cada 70 trabajadores, fracc. 35.

Más de 500 trabajadores: Un inodoro, un urinario y un lavabo por cada 90 trabajadores, fracc.45.

c) Establecimiento comercial: Un inodoro, un lavabo por cada 2000.00 m² de área útil.

d) Establecimiento educativo: Bebederos o grifos por cada 75 alumnos.

Hombres: Un inodoro, un urinario y un lavabo por cada 20 alumnos. Mujeres: Dos inodoros, un lavabo por cada 20 alumnos.

En todos los edificios para equipamiento social, administración pública o destinado a concentrar personas, deberán contar al menos con uno de sus servicios para el uso de personas con discapacidad, tal como lo establece la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

Descargas de aguas residuales.

Art. 97.- Cuando los proyectos no cuenten con factibilidad al sistema de alcantarillado sanitario deberá presentar un sistema de tratamiento para sus aguas residuales aprobado por la autoridad competente, por lo que no se permitirá descarga directa de éstas a ningún cuerpo receptor sin que sean tratadas previamente y cumplan con los estándares establecidos por el MINSAL, ANDA y la Norma Especial de Aguas Residuales.

Accesibilidad.

Art. 98. - Todas las edificaciones que se realicen en este municipio deberán cumplir con la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

Estacionamientos.

Art. 99.- Las áreas de estacionamiento en las edificaciones, deberán tener una capacidad mínima para el número de espacios que se determine:

- a) Templos religiosos: 1 plaza por cada 100.00 m².
- b) Establecimiento Industrial: 1 plaza por cada 50.00 m² de construcción; 1 plaza para furgones en área de carga y descarga por cada 750.00 m² de construcción para bodega o producción con entradas y salidas controladas.
- c) Cementerio: Para usuarios de la zona de enterramiento 1 plaza por cada 100 nichos; área administrativas 1 plaza por cada 100.00 m² de construcción.
- d) Establecimiento comercial: 1 plaza por cada 25.00 m² de construcción; 1 plaza para furgones en área de carga y descarga por cada 750.00 m² de construcción para bodega o producción con entradas y salidas controladas.

En edificios públicos o privados destinados a la concentración de gran número de personas deberán destinar el 3% de sus plazas para el estacionamiento de vehículos que transportan a personas con discapacidad.

Las áreas de estacionamiento en las edificaciones de todo tipo deberán contar con un árbol por cada tres plazas de estacionamiento, deberán estar recubiertas con material permeable.

Seguridad en las edificaciones.

Art. 100.- Toda edificación deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de sus ocupantes, la dotación de mecanismos de seguridad para prevenir incendios y controlar la propagación, señalización y salidas de emergencia con un ancho mínimo de 1.00, abatibles hacia afuera y sin obstrucción. Las edificaciones de tres o más plantas deberán contar con escaleras de emergencia, su ubicación deberá permitir la salida a espacios abiertos.

Servidumbre.

Art. 101.- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre servidumbres que comprendan instalaciones de aguas lluvias, de aguas negras, de agua potable y de energía eléctrica.

Memoria de cálculo estructural.

Art. 102.- Será requisito indispensable presentar para el trámite de Dictamen técnico de proyecto memoria de cálculo estructural en los siguientes casos:

- 1) Edificaciones de 2 plantas con techo de losa en la 2^a. planta.
- 2) Edificaciones de 3 o más plantas.
- 3) Edificaciones de un nivel o más, con claros libres entre apoyos iguales o mayores de 5.00 m.

- 4) Edificaciones con paredes con alturas libres mayores de 3.50 m. y claros mayores de 5.00 m.
- 5) Edificaciones con estructuras metálicas de dos o más niveles.
- 6) Edificaciones con estructuras especiales: losas pretensadas, losas reticulares, losas plegadas, cascarones, paredes de carga y otros.
- 7) Muros de contención o de retención.
- 8) Muros perimetrales mayores de 3.00 m de altura. -
- 9) Obras especiales como tanques, silos, chimeneas, piscinas, cisternas.
- 10) Edificaciones de una planta o más donde existan concentraciones frecuentes de público.

Memoria de cálculo hidráulico.

Art. 103.- Presentar para el trámite de Dictamen técnico de proyecto memoria de cálculo hidráulico (aguas lluvias, aguas negras y agua potable), urbanizaciones, parcelaciones, edificaciones de tres o más plantas, centros comerciales, complejos industriales y edificaciones de una o dos niveles donde existan concentraciones frecuentes de público.

Estudio de Suelos.

Art. 104.- Presentar para el trámite de Dictamen técnico de proyecto estudio de suelo para los proyectos de urbanización, edificaciones de tres o más plantas, centros comerciales, complejos industriales y edificaciones de una planta o más donde existan concentraciones frecuentes de público, parcelación cuando se requiera. O según la naturaleza del proyecto.

CAPITULO II

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Profesionales autorizados.

Art. 105.- Todo proyecto de urbanización, parcelación y construcción, u obra pública o privada, a excepción de las señaladas en la Ley de Urbanismo y Construcción, para ser construida deberá estar planificada por profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura graduado de cualquiera de las universidades reconocidas por el Estado o incorporado a la Universidad de El Salvador, inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Credenciales profesionales.

Art. 106.- Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, que el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano establece. Y debe presentar la credencial vigente para hacer valer su calidad.

Profesional responsable.

Art. 107.- Los proyectos de construcción, demolición, remodelación, ampliaciones o mejoras de obras existentes menores de 120.00 m² que no entren en la exclusión de dictamen técnico según el Art. 119 de la presente ordenanza, serán firmados y sellados por un solo profesional responsable sea Arquitecto o Ingeniero Civil. Para proyectos de construcción o ampliaciones mayores a 120.00 m² serán firmados y sellados por tres profesionales Arquitecto, Ingeniero Civil e Ingeniero Eléctrico, según sea su especialidad y responsabilidad.

Obras de sistema mixto.

Art. 108.- Para las obras de sistema mixto o similar, de un solo piso, techos de lámina, para fines habitacionales y con un área de hasta 120.00 m² de construcción, se requiere que sea presentado por un técnico de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura debidamente autorizado.

Para las obras que requieren dictamen técnico de UPODT, y con un área superior a CIENTO VEINTE metros cuadrados de construcción, el responsable del proyecto deberá ser un profesional de la rama de la Ingeniería Civil o de Arquitectura, debidamente autorizado por el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Para los proyectos con áreas de construcción inferiores a ciento veinte metros cuadrados, el responsable del proyecto deberá ser técnico de la construcción, maestro de obra o albañil, comprobable mediante Documento Único de Identidad u otro documento que certifique su oficio, según la naturaleza del proyecto.

Responsabilidad profesional.

Art. 109.- Todo el proceso de la obra deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional quien responderá en todo tiempo, de cualquier infracción a las disposiciones de esta Ordenanza, la que compartirá con el propietario de la parcelación y/o construcción.

El constructor de la obra será el responsable de mantener una bitácora donde se anotarán las observaciones fechadas y firmadas, también será el responsable de comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia del suelo sea la adecuada.

CAPITULO III ÁREAS DE DISEÑO

Áreas de diseño.

Art. 110.- Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cuatro áreas de diseño:

- 1) **El diseño arquitectónico:** Comprenderá la distribución espacial de las zonas, áreas y recintos que conforman el edificio; así como el diseño de todos los componentes que conforman

su superestructura o sean aquellos que delimitan o que conforman los recintos. **Esta área será responsabilidad de un Arquitecto.**

2) **El diseño estructural:** Comprenderá el cálculo de los componentes que conforman la estructura y la infraestructura del edificio. Es decir, aquellos que son necesarios para soportarlo y transmitir sus cargas al suelo. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.**

3) **El diseño eléctrico:** Comprenderá el cálculo relativo al sistema del suministro, transformación y distribución de energía eléctrica desde el punto de entrega del servicio público. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Eléctrico.**

4) **El diseño hidráulico:** Comprenderá el cálculo relativo a los sistemas de agua potable, el drenaje de aguas servidas y el drenaje de aguas lluvias y otro tipo de sistema hidráulico, desde el punto de conexión a las redes públicas evitando afecciones a terceros. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.**

Para el caso del drenaje de aguas lluvias, el sistema propuesto deberá descargar las aguas hasta un sistema existente previo verificación de la capacidad del mismo, sin afectar la movilidad de los transeúntes; si el sistema descarga al sistema de la vía pública.

Superestructura e infraestructura urbana.

Art. 111.- Los juegos de planos de toda parcelación a ejecutar deberán contener dos áreas básicas de diseño: La superestructura urbana que será responsable de un Arquitecto, y la infraestructura urbana, que será responsable de un Ingeniero Civil, y se subdivide en diseño civil, eléctrico e hidráulico.

El diseño de la superestructura urbana, comprenderá todo lo relativo a uso del suelo y circulación vial, en la infraestructura urbana el diseño civil comprenderá las obras de estabilización de suelo y obras de protección; y los diseños eléctrico e hidráulico comprenderán lo relativo a dichos sistemas.

Profesional Responsable según área de diseño.

Art. 112.- Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño, de los proyectos, deberán ser firmados y sellados por un profesional responsable idóneo a cada área de diseño, atendido a la siguiente distinción:

- 1) Diseño de la edificación profesional:
 - a) Arquitectónico - Arquitecto.
 - b) Estructural - Ingeniero Civil y/o Estructural.
 - c) Eléctrico - Ingeniero Electricista.
 - d) Hidráulico-Ingeniero Civil y/o Hidráulico.
- 2) Diseño urbano profesional:

- a) Superestructura Urbana - Arquitecto.
- b) Infraestructura Urbana: Civil - Ingeniero Civil.
 - Eléctrico -Ingeniero Electricista.
 - Hidráulico- Ingeniero Civil y/o Hidráulico.

TÍTULO VII

TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y APROBACIONES

CAPÍTULO ÚNICO

TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y APROBACIONES

Trámites en Instituciones Sectoriales.

Art. 113.- Todo propietario de un proyecto de urbanización, parcelación, y/o construcción a desarrollarse en este municipio deberá realizar los trámites correspondientes en las instituciones sectoriales del Gobierno Central cuando así sea requerido. La UPODT exigirá aprobación, visto bueno, autorización, resoluciones o permisos de las mismas según sea el caso, previo a la obtención del Dictamen Técnico de urbanización, parcelación y/o construcción.

Trámites a realizar en la UPODT

Art. 114.- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee ejecutar un proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción deberá solicitar en la UPODT los trámites en el siguiente orden:

- 1ro.) Factibilidad de Proyecto;
- 2do.) Dictamen Técnico de Proyecto; y
- 3ro.) Recepción de Obras.

1ro.) La Factibilidad de Proyecto comprende:

- a) Trámite de Calificación de lugar: Es el trámite mediante el cual se define los usos de suelo a un inmueble, de acuerdo al mapa Normativo de Usos del Suelo, a la Matriz de Compatibilidad de Usos y demás leyes de la materia.
- b) Trámite de Línea de Construcción: Es el trámite mediante el cual se señalan los derechos de vía a un inmueble, de acuerdo con un plan general de vialidad y demás leyes y reglamentos de la materia.
- 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.
- 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.

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

2do.) El Dictamen Técnico de Proyecto comprende, según sea el caso:

- 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; mayores a 120.00 metros cuadrados: Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

3ro.) La Recepción de Obras Comprende según sea el caso:

- a) Trámite de 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) Trámite de 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 efectuar los trámites antes mencionados se harán en los formularios correspondientes, en los cuales se establecerá los requisitos a cumplir en cada uno de estos, éstos deberán presentarse en original. Para realizar cualquier tipo de trámite deberá presentar la Solvencia Municipal del inmueble donde se realizará el proyecto.

Calificación del Lugar.

Art. 115.- Toda nueva actividad que se realice en este municipio deberá tramitar la Calificación del Lugar en la UPODT, como requisito para poder construir una nueva edificación o realizar un cambio de uso del suelo.

Para los proyectos que no requieran Dictamen Técnico y que se encuentren en el área urbana, el trámite de la calificación del lugar se deberá realizar en la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca.

La calificación del lugar es el instrumento indispensable que se emite previo a la obtención del permiso de funcionamiento emitido por la Unidad de Registro y Control Tributario.

Línea de Construcción.

Art. 116.- Toda persona natural o jurídica pública o privada deberá tramitar la Línea de Construcción en la UPODT, cuando el proyecto se ubique frente a una vía de circulación vehicular, cuando se ubique sobre vía y/o servidumbre de paso o cuando se ubique en el centro histórico del municipio.

Revisión Vial y Zonificación.

Art. 117.- Para el trámite de Revisión Vial y Zonificación, la UPODT analizara la distribución de las macro zonas del proyecto, tales como: Derecho de vía, zonas de retiro, y zonas verdes. Pudiendo realizar las observaciones que considere pertinentes. O en su defecto la resolución correspondiente. -

Permiso de Parcelación y/o Construcción.

Art. 118.- El Permiso 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.

Dicho permiso consistirá en la firma y sello del Alcalde o funcionario delegado por el Concejo Municipal, en los planos correspondientes, luego de la emisión del dictamen técnico favorable de la UPODT, en los casos en que dicho dictamen se requiera.

Cuando el Dictamen Técnico sea favorable, al igual para los proyectos que no requieren dictamen técnico de proyecto, la UPODT entregará mandamiento de pago 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 al Municipio y posteriormente el interesado podrá retirar el dictamen técnico con el permiso correspondiente de la Alcaldía en la UPODT.

Proyectos que no requieren Dictamen Técnico.

Art. 119.- No requiere el Dictamen Técnico, los proyectos de construcción, ampliación, remodelación, mejora de obras existentes, demoliciones; de uso habitacional, de un nivel y menores de ciento veinte metros cuadrados.

Y además la **INSTALACIÓN O MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PUBLICITARIAS:** Entiéndase como vallas publicitarias, anuncios, rotulación variada de todo tipo; Estructuras grado 1: Estructuras cuerpo metálico u otro material, adosadas, tipo bandera, empotradas a superficie vertical, de uno o más apoyos cimentados, tipo toldo, con pantalla metálica, vinil u otros, que sean inferiores a seis metros cuadrados en su pantalla; deberán presentar permiso del Ministerio de Cultura si se encuentra dentro del área del Centro Histórico, no obstaculizarán áreas de circulación peatonal, de preferencia ubicadas sobre el arriate donde aplique, respetando los derechos de vía y tendrán que tener una altura mínima de 2 metros sobre el nivel de piso. No obstaculizarán la visual de señales de tránsito o de apariencia y colores similares, no se situarán frente a accesos de

edificaciones, no será necesario detalles estructurales. No deben obstaculizar el enfoque de cámaras de video vigilancia, ni la iluminación del alumbrado público.

Recepción de Obras.

Art. 120.- Todo proyecto que haya obtenido dictamen técnico de urbanización, parcelación y/o construcción, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, deberá tramitar recepción de obra en la UPODT, presentando la documentación requerida.

Entidades que Financian Proyectos.

Art. 121.- Las entidades gubernamentales y no gubernamentales o privadas que financien proyectos de urbanización, parcelación o de construcción deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de Recepción Parcial o Total de las Obras y la escritura de donación del área recreativa y área de equipamiento social si así fuera el caso, previo a la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas para la formalización de escrituras de cada lote deberá presentarse la constancia de Recepción Parcial correspondiente y para escriturar la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento del número total de lotes, deberá presentarse constancia de recepción total de las obras de urbanización, de la cual se dará el aviso respectivo a la Oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal.

Permiso de Habitar para proveer servicios.

Art. 122.- Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, deberán exigir para la conexión de dichos servicios, la recepción de obras emitido por la UPODT y el Permiso de Habitar o de funcionamiento extendido por el Municipio.

Permiso Ambiental.

Art. 123.- 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.

Declaración Jurada.

Art. 124.- Todo propietario de una obra o proyecto que desee desarrollar, para poder realizar trámites previos para obtener el dictamen técnico de la UPODT, deberá presentar una declaración jurada debidamente autenticada por un notario donde manifieste que la información presentada en los planos y documentos es congruente a los elementos físicos existentes en el inmueble donde se proyectará la obra; y declara a su vez el compromiso de construir las obras o proyectos de acuerdo a las regulaciones y especificaciones establecidas en el PDT La Paz, de este municipio; y de acuerdo

a las Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, Normas Técnicas y demás disposiciones legales en la materia. Sometiéndose a responder ante las instancias judiciales correspondientes en caso de contravención a falsedad de los mismos.

Vigencia de los Trámites.

Art. 124.- Toda resolución favorable de trámites previos de Calificación del Lugar, Línea de Construcción, Revisión Vial y Zonificación, Factibilidad de Aguas Lluvias, tendrá una validez de dos años desde la fecha de su otorgamiento, concluido dicho plazo, el interesado deberá iniciar nuevamente los trámites, sin obligación para la UPODT de mantener lo otorgado en el trámite anterior.

El Dictamen técnico favorable de la urbanización, parcelación y construcción tendrán una validez de dos años desde la fecha de su otorgamiento.

Los plazos de vigencia de todos los trámites, incluyendo los dictámenes técnicos favorables de urbanización, parcelaciones o construcciones, 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.

El permiso de construcción tendrá una validez de dos años, contados desde la fecha de su otorgamiento.

El permiso de parcelación tendrá una validez de un año, contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

Para disminuir o alargar el plazo de vigencia de los trámites antes referidos, el Concejo Municipal deberá emitir un Acuerdo de modificación del tiempo definido del o los expedientes o trámites afectados, previo informe técnico de la UPODT.

La UPODT, 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 diez días hábiles para incorporar o subsanar 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.

TÍTULO VIII

TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS

CAPITULO ÚNICO

Tasas por servicios que presta el Municipio por medio de la UPODT

Art. 125.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto de urbanización, parcelación y construcción deberá cancelar en concepto de tasas por los servicios, las tasas vigentes de acuerdo a la tabla siguiente por tipo de trámite:

Servicio		Valor en dólares de los Estados Unidos de Norte América.
1	Factibilidad de Proyectos de Construcción y Parcelaciones Habitacionales, a desarrollar por ciudadanos de Zacatecoluca y para uso exclusivo de su grupo familiar.	
A	Calificación de lugar, por cada m ² del área de terreno o área a desarrollar (según sea el caso).	\$0.015
B	Línea de Construcción, por cada m ² del área total área de terreno o área a desarrollar (según sea el caso).	\$0.03
C	Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m ² del área de terreno o área a desarrollar (según sea el caso).	\$0.05
D	Revisión vial y zonificación, por cada m ² del área a desarrollar.	\$0.045
2	Factibilidad de Proyectos de Construcción y Parcelaciones Habitacionales, a desarrollar con finalidad de comercializar.	
A	Calificación de lugar, por cada m ² del área total área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.018
B	Línea de Construcción, por cada m ² del área total área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.03
C	Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m ² del área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.10
D	Revisión vial y zonificación, por cada m ² del área a desarrollar.	\$0.045
E	Revisión vial y zonificación, (Hasta 200.00 m ²) tasa única.	\$28.00
F	Revisión vial y zonificación, (Mas de 200 m ²) por cada m ² del área a desarrollar.	\$0.14
3	Factibilidad de Proyectos de Construcción y Parcelaciones No Habitacionales.	
A	Calificación de lugar, por cada m ² del área total área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.03
B	Línea de Construcción, por cada m ² del área total área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.03
C	Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m ² del área de terreno o área a desarrollar según sea el caso.	\$0.13
D	Revisión vial y zonificación, por cada m ² del área a desarrollar.	\$0.055
E	Revisión vial y zonificación, (Hasta 200.00 m ²) tasa única.	\$30.00
F	Revisión vial y zonificación, (Mas de 200 m ²) por cada m ² del área a desarrollar.	\$0.15
4	Dictamen Técnico de Construcción a desarrollar por ciudadanos de Zacatecoluca y para uso exclusivo de su grupo familiar.	
A	Construcciones y/o ampliaciones, remodelaciones y mejora de obras existentes, por cada m ² del área total de construcción a desarrollar.	\$0.25

B	Construcciones de muros y tapiales, por cada m ² del área de pantalla.	\$0.20
5	Dictamen Técnico de Urbanización, Parcelación y Construcción Habitacional a desarrollar con finalidad de comercializar.	
A	Urbanización o Parcelación, por cada m ² del área del terreno a desarrollar.	\$0.15
B	Construcciones y/o ampliaciones, remodelaciones y mejora de obras existentes, por cada m ² del área total de construcción a desarrollar.	\$0.30
C	Construcciones de muros y tapiales, por cada m ² del área de pantalla.	\$0.25
6	Dictamen Técnico de Urbanización, Parcelación y Construcción No Habitacional.	
A	Parcelación, por cada m ² del área del terreno a desarrollar.	\$0.20
B	Construcciones y/o ampliaciones, remodelaciones y mejora de obras existentes, por cada m ² del área total de construcción a desarrollar.	\$0.40
C	Construcciones de muros y tapiales, por cada m ² del área de pantalla.	\$0.30
Recepción de Obras de Proyectos		
7	Construcción Habitacional de proyectos a desarrollar por ciudadanos de Zacatecoluca y para uso exclusivo de su grupo familiar.	
	Recepción de obras de construcción, por cada metro cuadrado del área total de construcción. -	\$0.20
8	Urbanización, Parcelación y Construcción Habitacional de proyectos a desarrollar con finalidad de comercializar.	
A	Recepción de obras de construcción, por cada metro cuadrado del área total de construcción. -	\$0.25
B	Recepción de obras de urbanización o parcelación, por cada metro cuadrado del área total de construcción. -	\$0.30
9	Parcelaciones y Construcciones no habitacionales	
A	Recepción de obras de construcción, por cada metro cuadrado del área de construcción	\$0.30
B	Recepción de obras de parcelación, por cada metro cuadrado de desarrollo	\$0.35
10	Tramites misceláneos	
A	Cambio de Uso de Suelo	\$10.00 por m ²
B	Reforma de revisión vial y zonificación, cancelara de la tasa vigente por el tramite	50%
C	Reforma de Dictamen Técnico de urbanización o parcelación, cancelara de la tasa vigente por tramites	50%
D	Reforma de dictamen técnico de construcción, cancelara de la tasa vigente por el tramite	50%
E	Certificación de trámite previo de factibilidades, por unidad	\$11.43
F	Certificación de trámite previo de Dictamen Técnico	\$57.14
G	Reposición de Trámite previo de factibilidad, por unidad	\$11.43
H	Reposición de Trámite previo de Dictamen, por unidad	\$57.14
I	Constancia de no afectación vial	\$11.43
J	Constancia de compatibilidad de uso de suelo (precalificación), por unidad	\$11.43
K	Informe técnico para denuncias, por unidad	\$10.00
L	Venta de formulario, ordenanza, por hoja	\$0.25
M	Venta de mapa tamaño doble carta, por unidad	\$7.50

N	Venta de mapa tamaño 1.00 m por 1.00 m, por unidad	\$40.00
O	Sellado de bitácora, por unidad	\$20.00
P	Ploteo de plano blanco y negro, medida 90 x 60 centímetros	\$2.00
Q	Ploteo de plano a color, medida 90 x 60 centímetros. -	\$4.00

Art. 126. Luego de haber obtenido las resoluciones favorables de Factibilidad de proyectos y Dictamen Técnico, cuando sea procedente; y para los proyectos que están excluidos de los referidos tramites; para a la obtención del Permiso de Construcción deberá pagar la tasa respectiva según:

1	USO HABITACIONAL FAMILIAR	en área menor de 120 m ² .	Igual a 120 m ² y menor de 200 m ² .	Igual a 200 m ² y menor de 300 m ² .	Igual o mayor de 300 m ² .
A	Construcción en un nivel, de uso habitacional familiar, por m ² . *	\$ 1.00 por m ²	\$1.50 por m ²	\$2.00 por m ²	\$2.50 por m ²
B	Construcción en más de un nivel, de uso habitacional familiar, por m ² . *	\$ 0.75 por m ²	\$1.00 por m ²	\$1.50 por m ²	\$2.00 por m ²
2	USO HABITACIONAL FAMILIAR CON FIN COMERCIAL	en área menor de 120 m ² .	Igual a 120 m ² y menor de 200 m ² .	Igual a 200 m ² y menor de 300 m ² .	Igual o mayor de 300 m ² .
A	Construcción en un nivel, de uso habitacional familiar con fin comercial. *	\$1.50 por m ²	\$2.00 por m ²	\$2.50 por m ²	\$3.00 por m ²
B	Construcción en más de nivel, de uso habitacional familiar con fin comercial. *	\$1.00 por m ²	\$1.50 por m ²	\$2.00 por m ²	\$2.50 por m ²
3	USOS NO HABITACIONAL	en área menor de 120 m ² .	Igual a 120 m ² y menor de 200 m ² .	Igual a 200 m ² y menor de 300 m ² .	Igual o mayor de 300 m ² .
A	Construcción de uso no habitacional, en un nivel. *	\$2.50 por m ²	\$3.00 por m ²	\$3.50 por m ²	\$4.00 por m ²
B	Construcción de uso no habitacional, en más de un nivel. *	1.50 por m ²	\$2.00 por m ²	\$2.50 por m ²	\$2.50 por m ²

*Adicional se agregará el 1% del monto total del presupuesto de la obra a ejecutar.

Art.127. Luego de haber obtenido las resoluciones favorables de Factibilidad de proyectos y Dictamen Técnico, cuando sea procedente; y para los proyectos que están excluidos de los referidos tramites; para a la obtención del Permiso de ampliación, remodelación, o mejora de obra existente, se deberá pagar en concepto de permiso; según la tabla siguiente:

1	PERMISO DE AMPLIACIÓN PARA USO HABITACIONAL EN PRIMER NIVEL
	Permiso de Ampliación para uso habitacional con área menor o igual a 120 m ² en primer nivel. *
	\$0.50 por m ²

2	PERMISO DE AMPLIACIÓN PARA USO HABITACIONAL EN SEGUNDO NIVEL O MÁS	
	Permiso de Ampliación para uso habitacional, en segundo nivel o más. *	\$1.00 por m ²
3	PERMISO DE AMPLIACIÓN PARA USO NO HABITACIONAL EN PRIMER NIVEL	
	Permiso de Ampliación para uso no habitacional, en primer nivel, con área menor o igual a 120 m ² . *	\$1.00 por m ²
4	PERMISO DE AMPLIACIÓN PARA USO NO HABITACIONAL EN SEGUNDO NIVEL O MÁS	
	Permiso de Ampliación para uso no habitacional, en segundo nivel o más. *	\$1.50 por m ²
5	PERMISO DE REMODELACIÓN PARA USO HABITACIONAL EN PRIMER NIVEL	
A	Permiso de remodelación y mejoras de obras existentes para uso habitacional en área menor o igual a 120 m ² , en primer nivel. *	\$0.50 por m ²
B	Permiso de remodelación y mejoras de obras existentes para uso habitacional en área mayor a 120 m ² , en primer nivel. *	\$1.00 por m ²
6	PERMISO DE REMODELACIÓN PARA USO HABITACIONAL EN SEGUNDO NIVEL O MÁS	
	Permiso de remodelación y mejoras de obras existentes para uso habitacional, en segundo nivel o más. *	\$0.50 por m ²
7	PERMISO DE REMODELACIÓN PARA USO NO HABITACIONAL EN PRIMER NIVEL	
	Permiso de remodelación y mejoras de obras para toda construcción de uso no habitacional, en primer nivel. *	\$1.00 por m ²
8	PERMISO DE REMODELACIÓN PARA USO NO HABITACIONAL EN SEGUNDO NIVEL O MÁS	
	Permiso de remodelación y mejoras de obras para toda construcción de uso no habitacional, en segundo nivel o más. *	\$0.75 por m ²

*Adicional se agregará el 1% del monto total del presupuesto de la obra a ejecutar.

Art.128.- Para obtener permiso de demolición, se deberá pagar en concepto de permiso \$0.25 por m².

Art. 129. Luego de haber obtenido las resoluciones favorables de Factibilidad de proyectos y Dictamen Técnico, para obtener permiso de parcelación o urbanización, deberá pagar en concepto de tasa, según el detalle siguiente:

Permiso de parcelación y urbanización de uso habitacional		
A	Permiso de Urbanización Habitacional	\$0.40 por m ² de área útil

B	Permiso de Parcelación Habitacional	\$0.30 por m ² de área útil
C	Permiso de Urbanización Industrial.	\$0.45 por m ² de área útil
D	Permiso de Parcelación Industrial.	\$0.35 por m ² de área útil

Tasa para Proyectos de Interés Social.

Art. 130.- El Concejo Municipal de este municipio, podrá rebajar el cobro de tasas para los proyectos declarados de Interés Social a través de un acuerdo municipal, de acuerdo a los siguientes criterios:

REBAJA DE TASAS

Un nivel - 15 % de la tasa.

Entre 2 a 4 niveles o pisos - 30% de la tasa.

De 5 a más niveles o pisos - 40% de la tasa.

Tasa para Proyectos ejecutados por la Alcaldía.

Art. 131.- Todo proyecto ejecutado directamente por la alcaldía pagará una tasa cero en trámites para la obtención del dictamen técnico favorable.

TÍTULO IX

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, PROCEDIMIENTO Y RECURSOS

CAPÍTULO I

DE LAS INFRACCIONES

Infracciones Urbanísticas.

Art. 132.- Serán consideradas infracciones a esta Ordenanza, el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los instrumentos técnicos y de regulación de los usos del suelo, tales como el Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz, el Plan de Desarrollo Urbano, Planes Parciales, el Mapa Normativo de Zonificación, la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, leyes, ordenanzas y acuerdos municipales relacionados, que ponen en serio peligro la seguridad y/o salubridad de las parcelaciones, edificaciones, u obras de infraestructura y/o a las personas que las habitan o usan.

Las infracciones pueden ser leves, graves y muy graves.

Infracciones leves.

Art. 133.- Son infracciones leves:

- a. Ubicar materiales, herramientas y maquinarias de construcción en el lugar en que se pretenda iniciar una obra sin el permiso correspondiente.
- b. La localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo.
- c. La ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de instalaciones, sin la respectiva licencia.

Infracciones graves

Art. 134.- Son infracciones graves:

- a) Iniciar actividades, obras o proyectos de urbanización, parcelación, construcción, ampliación, remodelación, demoliciones o mejora de obras existentes, en terrenos aptos para estas actuaciones, sin haber obtenido el permiso correspondiente según sea el caso.
- b) Iniciar actividades de comercialización de lotes en proyectos de urbanización o parcelación sin haber obtenido permiso correspondiente.
- c) Transgresión a las normas estipuladas en el PDT La Paz, Plan de Desarrollo Local del Municipio, la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, la presente Ordenanza y otras disposiciones de la materia.
- d) Transgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.
- e) Transgresión a normas y procedimientos técnicos de construcción dictados por entidades Registradas y Autorizadas.
- f) Usar, invadir u obstaculizar el derecho de vía. Ya sea por construcción, instalación o aparcamiento sobre el mismo.

Infracciones muy graves

Art. 135.- Son infracciones muy graves las que ponen en situación de riesgo las parcelaciones 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) Iniciar actividades, obras o proyectos de urbanización, parcelación, construcción, ampliación, remodelación, demolición o mejora de obras existentes, en terrenos No aptos para estas actuaciones, sin haber obtenido el permiso correspondiente según sea el caso.

- b) Finalización de obras o proyectos de urbanización, parcelación, construcción, ampliación, remodelación, demolición o mejora de obras existentes, sin haber obtenido el permiso correspondiente.
- c) Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación, construcción, ampliación, remodelación o mejora de obras existentes, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales.
- d) Daños y perjuicios a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.
- e) Realizar tala de árboles y/o terracería sin el permiso municipal correspondiente.

Circunstancias agravantes

Art. 136.- 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 mínimos mensual vigente para el sector comercio y servicios, sobre el monto que le correspondería.

Infracciones subsanables

Art. 137.- Para quienes efectúen obras, urbanizaciones, parcelaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones o mejoras de obras existentes, en terrenos aptos para estas actuaciones sin permiso, siempre y cuando la infracción fuere subsanable física y técnicamente, en el sentido de adecuar dichas obras a la normativa existente, se les otorgará un plazo de diez días hábiles, para adecuarse a las normas, tramitando el permiso correspondiente. Sin perjuicio de la imposición de la multa respectiva y de la orden de suspensión de la obra.

Si vencido el plazo señalado, los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, o solicitando el permiso correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a al permiso, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado.

El plazo señalado en el presente artículo, podrá ser prorrogado por una sola vez, previo informe de la UPODT, según la complejidad del proyecto.

La localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, deberán trasladarse a otra zona apta para esa finalidad, sin perjuicio de la multa que se imponga al efecto.

Para quienes realicen tala de árboles y/o terracería sin el permiso municipal correspondiente, el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, dar en compensación por cada árbol talado sin permiso, 5 árboles que deberá sembrar en donde indique la Municipalidad.

El plazo para el pago de la multa impuesta será de 30 días hábiles y se podrá solicitar a la Sección de Cuentas Corrientes, la suscripción de convenio de pago que establezca el pago por medio de cuotas mensuales que no excederán los 12 meses.

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

Sanciones

Art. 138.- Las infracciones a la presente ordenanza y acuerdos municipales relacionados, darán lugar a la aplicación de las sanciones, por parte de la Municipalidad de Zacatecoluca a través del jefe de la UPODT o funcionario delegado por el Concejo Municipal, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, aplicando el procedimiento sancionatorio correspondiente.

Las sanciones a la presente ordenanza se aplicarán sin perjuicio que las sanciones que otras instituciones gubernamentales apliquen, por violación a otras leyes y reglamentos.

Tipos de sanción

Art. 139.- La Municipalidad de Zacatecoluca podrá imponer las sanciones siguientes ya sea de forma individual o simultánea de acuerdo con la gravedad de la infracción:

- 1) Multa.
- 2) Clausura del Establecimiento.
- 3) Revocatoria del permiso.
- 4) Demolición total o parcial de la obra a costa del infractor.

Multa

Art. 140.- Se sancionará con multas que ingresarán al fondo general municipal, de la siguiente manera:

Para las Infracciones Leves: será de cinco salarios mínimos mensual vigente para el sector comercio y servicios.

Para las Infracciones Graves: será de siete salarios mínimos mensual vigente para el sector comercio y servicio; y además el costo de la demolición o remoción de la o las estructuras cuando sea procedente.

Para las Infracciones Muy Graves: será de nueve salarios mínimos mensual vigente para el sector comercio y servicios.

Para la tasación e imposición de las multas antes relacionadas, se podrá tener en cuenta los siguientes criterios: Beneficio ilícito, grado de afectación ambiental y/o evaluación del riesgo, circunstancias agravantes y atenuantes, proporcionalidad y la capacidad socioeconómica del infractor.

La sanción deberá aplicarse por cada infracción cometida.

Clausura del Establecimiento

Art. 141.- La clausura de un establecimiento, procederá cuando la resolución del sancionatoria así lo establezca; y cuando el uso de un inmueble sea incompatible con su actividad, cuando no cuente con los permisos respectivos, o cuando contraventa mandato expreso. sin perjuicio de la multa correspondiente que se imponga por incumplir la presente ordenanza.

Revocatoria del Permiso

Art. 142.- La revocatoria del permiso podrá realizarse cuando ésta se hubiere emitido y en la ejecución no se hubieren respetado los lineamientos o especificaciones contenidos en el mismo, sin perjuicio de la multa que se imponga por incumplir la presente ordenanza.

Demolición de obras

Art. 143.- La demolición de obras procederá en los siguientes casos:

- 1) Cuando las obras, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, se ejecuten sin contar con el permiso o autorización correspondiente.
- 2) Cuando las obras, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, se ejecuten en desacuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas.
- 3) Cuando las obras, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, se realicen en usos de suelo no aptos para ese tipo de proyectos o como lo establece el Mapa Normativo de Zonificación.
- 4) Cuando las obras, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, no se hayan ceñido a los requisitos mínimos y normas de construcción en vigencia.
- 5) Cuando en las obras suspendidas o clausuradas no puedan hacerse las modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento de esta Ley.
- 6) Por ubicarse la obra fuera de la línea de construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública.
- 7) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en la calificación de lugar o en el Mapa Normativo de Zonificación y matriz de usos del suelo.

- 8) Cuando las obras, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, hayan sido objeto de una medida de suspensión, los hechos que le dieron origen no hayan desaparecido.

En los casos antes referidos, se ordenará la demolición total o parcial de la obra a costa del infractor propietario del inmueble o el desarrollista de la obra, siempre y cuando la infracción NO fuere subsanable física o técnicamente en el sentido de adecuar dichas obras a la normativa existente y que se determinare que esta sanción resulta necesaria o conveniente para evitar un daño o riesgo para las personas, el medio ambiente o los recursos naturales, estando el infractor en la obligación de demoler el proyecto y dejar el inmueble en su estado original, en un plazo de tiempo que se establezca en la resolución respectiva, que en ningún caso podrá ser mayor a NOVENTA DÍAS calendario.

En el acto administrativo que imponga la demolición, se definirán los parámetros técnicos a que deberá sujetarse la misma.

En caso que el infractor no realice la demolición en el término perentorio que se establezca para el efecto, la Municipalidad podrá realizarla y repetir contra el infractor, a través de la jurisdicción civil, por los gastos en que debe incurrir.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Autoridad competente para sancionar.

Art. 144.- La autoridad competente para sancionar toda actuación de obras, urbanizaciones, parcelaciones, construcciones, demoliciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, que contravenga los instrumentos técnicos y de regulación de los usos del suelo, es el Jefe de la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial o funcionario delegado por el Concejo Municipal, quien podrá iniciar el procedimiento sancionatorio de oficio, por denuncia de particulares, o de cualquier funcionario o empleado municipal.

Procedimiento sancionatorio

Art. 145.- Previo a sancionar por infracciones a la presente ordenanza, se deberá realizar el siguiente procedimiento sancionatorio administrativo sancionatorio

- 1) Denuncia ciudadana o acta de apertura de oficio.
- 2) Resolución de apertura del proceso sancionatorio.
- 3) Inspección técnica en el lugar de cometimiento de la presunta infracción.
- 4) Citar al infractor para que haga uso de su derecho de defensa, dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación;
- 5) Transcurrido dicho término, con o sin la comparecencia del presunto infractor, se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles siguientes a la notificación de la notificación.

Concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

Resolución final

1) Concluido el término de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado, resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes, según el Art. 131 del Código Municipal.

2) Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la Ley, según el Art. 131 del Código Municipal.

3) La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva, según el Art. 131 del Código Municipal.

4) El infractor deberá legalizar el proyecto de construcción según lo manda la presente ordenanza.

El procedimiento anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los infractores.

Medida cautelar de Suspensión de obra.

Art. 146.- 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, 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, podrá la Municipalidad denunciarlo ante la fiscalía general de la República de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

Recursos

Art. 147.- De la resolución que se pronuncie, se admitirá el recurso de apelación de conformidad a lo establecido en el Art. 137 del Código Municipal.

TÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

Especialidad de la norma.

Art. 148.- La presente ordenanza tiene carácter especial, por lo que se aplicará con preferencia a cualquier otra normativa técnica en caso duda.

Instrumentos adicionales.

Art. 149.- Todos los documentos o instructivos que se requieren para operativizar la presente Ordenanza deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

Aplicación Supletoria

Art. 150.- De lo no establecido en esta ordenanza, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos, La Ley de Procedimientos Administrativos y demás leyes aplicables, así como las normas del derecho común pertinentes.

Derogatorias.

Art. 151.- Deróguese la Ordenanza aprobada mediante el Decreto Municipal número cinco - dos mil once, de fecha veintisiete de abril de dos mil once, publicado en el Diario Oficial Tomo número trescientos noventa y uno, Numero ciento cuatro, de fecha seis de junio de dos mil once.

Además, deróguese los numerales 1, 2 y 3 de la sección 1130 servicios administrativos del art. 8 de la reforma de la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios de la Ciudad de Zacatecoluca, contenida en el Decreto Municipal número dos de fecha ocho de junio de dos mil tres y publicado en el Diario Oficial número 134, Tomo 360 de fecha 21 de julio de 2003, quedando vigente el resto del contenido.

Disposiciones transitorias.

Art. 152.- Las resoluciones emitidas por OPLAGEST La Paz mantendrán su vigencia, respecto a resoluciones favorables para los memorándums de devolución, conteniendo prevenciones mantendrán su vigencia de seis meses y para la continuación del trámite deberán ser presentados en la UPODT. Vencidos todos los plazos las resoluciones perderán su validez y vigencia.

Art. 153.- La presente ordenanza entrará en vigencia el día diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, previa publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio de Zacatecoluca, a los un días del mes de julio de dos mil veintidós.

ORSY SWADHY MORENO LÓPEZ
Alcalde Municipal

ADÁN ALBERTO CORTEZ MUÑOZ
Síndico Municipal

SARAHÍ ALEJANDRA CORTEZ ALFARO
Primera Regidor Propietario

ESTEBAN ALBERTO URBINA GONZÁLEZ
Segundo Regidor Propietario

ERIKA YESSSENIA RUIZ ARGUETA
Tercer Regidora Propietaria

SANTOS ARELY AMAYA DE RIVAS
Cuarta Regidor Propietario

MARCO ANTONIO ROMERO PALACIOS
Quinto Regidor Propietario

BORIS ALFREDO DERAS ÁLVAREZ
Sexto Regidor Propietario

MERCEDES HENRÍQUEZ DE RODRÍGUEZ
Séptima Regidora Propietaria

VILMA JEANNETTE HENRÍQUEZ ORANTES
Octava Regidora Propietaria

MARIO ERNESTO MARÍN ORDOÑEZ
Noveno Regidor Propietario

IRIS DE LOS ÁNGELES PALACIOS QUINTANILLA
Decima Regidora Propietaria

GRISELDA YANET CORNEJO DE DE LEON
Secretaria Municipal Interino