

DIARIO OFICIAL



DIRECTOR: *Edgard Antonio Mendoza Castro*

TOMO N° 406

SAN SALVADOR, MARTES 27 DE ENERO DE 2015

NUMERO 17

La Dirección de la Imprenta Nacional hace del conocimiento que toda publicación en el Diario Oficial se procesa por transcripción directa y fiel del original, por consiguiente la institución no se hace responsable por transcripciones cuyos originales lleguen en forma ilegible y/o defectuosa y son de exclusiva responsabilidad de la persona o institución que los presentó. (Arts. 21, 22 y 23 Reglamento de la Imprenta Nacional).

SUMARIO

ORGANO EJECUTIVO

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Acuerdos Nos. 490, 503, 504, 18, 31 y 35.- Se encargan Despachos Ministeriales a funcionarios públicos..... 4-6

MINISTERIO DE ECONOMÍA

RAMO DE ECONOMÍA

Acuerdo No. 1452.- Se autoriza a la sociedad Monelca Comercial, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que se dedique a la comercialización de productos de acero, tanques de acero, estructuras metálicas y depósitos para líquidos..... 7-12

Acuerdo No. 1552.- Se autoriza a la sociedad Consorcio Hortícola de Alta Tecnología, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que siga operando y gozando de los beneficios e incentivos concedidos..... 13-22

Acuerdo No. 41.- Se ordena reposición de inscripción a favor de la señora María Isabel Velasco de Jovel..... 23

MINISTERIO DE EDUCACIÓN

RAMO DE EDUCACIÓN

Acuerdos Nos. 15-0966, 15-0974, 15-0977 y 15-1147.- Acuerdos relacionados a planes de estudio de la Universidad Francisco Gavidia y del Instituto Tecnológico Escuela Técnica para la Salud..... 23-25

Pág.

Pág.

Acuerdos Nos. 15-1409 y 15-1788.- Reconocimiento de estudios académicos..... 26

Acuerdos Nos. 15-1804 y 15-1828.- Ampliación de servicios y reconocimiento de Director, en dos centros educativos..... 27-28

Reformas a los estatutos de la Universidad Salvadoreña Alberto Masferrer y Acuerdo Ejecutivo No. 15-1985, aprobándolas..... 29-42

ORGANO JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Acuerdos Nos. 1270-D, 1463-D, 1467-D y 1558-D.- Autorizaciones para ejercer la profesión de abogado en todas sus ramas..... 43

INSTITUCIONES AUTÓNOMAS

CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA

Decreto No. 35.- Reformas al Reglamento Orgánico Funcional de la Corte de Cuentas de la República..... 44-45

Pág.

ALCALDÍAS MUNICIPALES

Decretos Nos. 1, 2, 3 y 6.- Ordenanzas Reguladoras de
Uso de Suelo y Actuaciones Urbanísticas, de los municipios de
Zaragoza, Chiltiupán, Huizúcar y Tamanique..... 46-124

Decreto No. 2.- Ordenanza de Prohibición de Actividades
Relacionadas con la Minería Metálica, del municipio de San José
Las Flores..... 125-126

Decretos Nos. 2 (2).- Ordenanzas Transitorias de Exención
del Pago de Intereses y Multas Provenientes de Deudas por Tasas, a
favor de los municipios de Gualococti y San Pablo Tacachico.. 127-129

Modificación a los estatutos de la Asociación Intermunicipal
Sierra Tecapa Chinameca, aprobada por Acuerdo No. 1, de
Asamblea General que conforma dicha Asociación. 130-137

SECCION CARTELES OFICIALES**DE PRIMERA PUBLICACION**

Declaratoria de Herencia..... 138-139

Aceptación de Herencia..... 139-141

Aviso de Inscripción..... 141-142

Edicto de Emplazamiento..... 142

DE SEGUNDA PUBLICACION

Aceptación de Herencia..... 142

SECCION CARTELES PAGADOS**DE PRIMERA PUBLICACION**

Declaratoria de Herencia..... 143-155

Aceptación de Herencia..... 155-164

Herencia Yacente 164

Título de Propiedad 165

Título Supletorio 166-167

Cambio de Nombre 167-168

Muerte Presunta..... 168-169

Renovación de Marcas..... 169

Nombre Comercial..... 169-170

Convocatorias 170-177

Subasta Pública 177

Reposición de Certificados 178-180

Título Municipal..... 180-181

DECRETO NÚMERO DOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHILTIUPAN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD,

CONSIDERANDO:

- I. Que el crecimiento expansivo de las ciudades en el territorio nacional y el desarrollo de nuevos sistemas constructivos, requieren de una normativa moderna que permita a las municipalidades como encargadas del control de desarrollo urbano contar con herramientas para generar un desarrollo inclusivo, que garantice la seguridad de las construcciones, el respeto al medio ambiente y la integración de los diferentes asentamientos humanos a los beneficios que aporta la ciudad;
- II. Que la Constitución de la República, el Código Municipal, la Ley de Urbanismo y Construcción y la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, han establecido un sistema de descentralización de competencias, que delega a los municipios la planificación del desarrollo territorial a nivel local y micro regional, así como, el establecimiento de estándares de construcción y urbanización que aseguren un desarrollo equilibrado e inclusivo;
- III. Que la planificación y gestión del desarrollo urbano y rural, como competencia municipal está íntimamente ligada al reconocimiento constitucional de la disposición de la propiedad privada en función social, con el fin de asegurar ciudades prósperas y sostenibles, que brinden a la población servicios, equipamientos, espacios públicos y un ordenamiento adecuado para el pleno desarrollo de las actividades humanas bajo la perspectiva de generar el bienestar general en armonía con el medio ambiente.
- IV. 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 el artículo 204 establece que la autonomía del municipio comprende, gestionar libremente en las materias de su competencia, decretar las ordenanzas y reglamentos locales;
- V. Que el artículo 206 de la Constitución de la República establece 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;
- VI. Que los instrumentos de regulación de usos del suelo del municipio, así como las ordenanzas que definen su aplicación, requieren de actualización constante bajo criterios técnicos para cumplir con los objetivos de control del desarrollo urbano y de regulación de las actividades humanas desde una integración equilibrada entre el desarrollo económico y el bienestar común de los habitantes del municipio;

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en los artículos 203, 204 numerales 3 y 5, Artículo 206 y con base al Artículo 4, numerales 1, 5, 10, 19; 22 Artículo 6, Artículo 30 numeral 6, todos del Código Municipal y los artículos 5, 9, 18, 19, 20 numerales 1, 2, 3, 5, 7, y 9, 22, 23 y CAPÍTULO V de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, DECRETA la siguiente ORDENANZA REGULADORA DE USOS DE SUELO Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE CHILTIUPÁN.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto, promover el desarrollo sostenible del Municipio de Chiltiupán, del departamento de La Libertad, y de la microrregión conformada por la Asociación de Municipios del Sur de La Libertad, de la cual forma parte, por medio de la regulación en su ámbito geográfico y competencial de los usos del territorio y el control de las actuaciones urbanísticas, en la construcción del desarrollo integral y sostenible que ubique como centro de las actuaciones de la administración municipal, al ser humano y su bienestar social, económico y ambiental, velando por la preservación para las nuevas generaciones de un medio ambiente sano, que priorice la protección y el aprovechamiento efectivo de los recursos hídricos, la gestión de desarrollo local con enfoque de prevención y la mitigación de vulnerabilidades físicas, materiales y ambientales de la localidad.

Ámbito de aplicación

Art. 2.- 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 parcelación, urbanización y/o construcción dentro del municipio.

Alcances

Art. 3.- La presente ordenanza tiene como alcances:

- a) Promover el desarrollo sostenible del Municipio en armonía con su microrregión;
- b) Definir la Institucionalidad responsable del desarrollo y control territorial del Municipio;
- c) Establecer y regular el contenido de los instrumentos de regulación de los usos del suelo, en armonía con la LODT así como los procedimientos de aprobación, revisión y actualización de los mismos;
- d) Regular las actuaciones urbanísticas por medio de las normas de parcelación, urbanización y construcción, en armonía con las leyes y reglamentos que regulan la materia;
- e) Establecer el procedimiento y los requisitos para la autorización de los proyectos que se ejecuten en el Municipio;
- f) Normar y determinar las formas de compensación social y urbanísticas, para mitigar los impactos territoriales y sociales que generen los distintos proyectos que se realicen en el municipio; y
- g) Establecer los procedimientos de control del desarrollo urbano, así como, las infracciones y sanciones a que se sujetarán las personas naturales o jurídicas, inversionistas, desarrolladores y propietarios de proyectos a llevarse a cabo en el Municipio, con el propósito de que cualquier actividad que ejecuten no esté en contravención a la presente ordenanza.

Autoridad Competente

Art. 4.- La entidad competente de normar los usos del suelo y las actividades de impacto territorial a nivel local es el Concejo Municipal, quien vigilará por el cumplimiento de sus disposiciones y realizará las actividades de control del desarrollo urbano y autorización de obras por medio de la Oficina de Planificación del Territorio OPAMUR, quien estará obligada a informar y coordinarse con la municipalidad para el ejercicio de sus actividades, según lo establecido en la presente ordenanza.

La potestad sancionatoria será ejercida por el Concejo Municipal de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza y en el Código Municipal, quien solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMUR para resolver.

Para la realización de sus funciones la OPAMUR, cobrará por los servicios prestados de acuerdo a la tasa aprobada para cada trámite en la Ordenanza de Control y Cobro por Servicios para el Desarrollo Territorial.

CAPÍTULO II**INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO****Instrumentos de regulación de usos de suelo a nivel municipal**

Art. 5.- Para la aplicación de la presente ordenanza en lo relativo al desarrollo y control del territorio y para el otorgamiento de las respectivas autorizaciones de parcelación y/o construcción, se reconocen los siguientes instrumentos:

- a) Mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo del Municipio de Chilitupán;
- b) Mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales del Suelo del Municipio de Chilitupán;
- c) Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo;
- d) Los Planes Parciales que se realicen conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza;
- e) Los Planes Especiales, para la protección del paisaje, del sistema de espacios públicos, del medio natural o conservación y mejora de determinados lugares.

Los instrumentos relacionados en el presente artículo son el marco de referencia normativo del Plan de Desarrollo Urbano y Rural Municipal, y de la Memoria de Ordenación que son parte integrante de la presente Ordenanza.

La autorización de intervenciones en el territorio, ya sea en las zonas urbana, urbanizable, rural y no urbanizable, deberá tener en cuenta las demás disposiciones legales relacionadas al ordenamiento y desarrollo territorial, medio ambiente, protección del patrimonio cultural, saneamiento, y acceso a servicios básicos, contenidas en leyes y reglamentos que sean aplicables, así como, los instrumentos de planificación que sean aprobados conforme a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, para el ámbito micro regional, departamental y nacional.

Mapa de Zonificación Municipal/Urbana y Usos Globales del Suelo

Art. 6.- El Plan de Desarrollo Urbano y Rural, como instrumento de planificación del suelo, establece un mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo del ámbito urbano y rural y un mapa de Zonificación Urbana y Usos Globales del Suelo del ámbito urbano.

Cuando en la presente ordenanza se haga referencia al Mapa de Zonificación Municipal/Urbana y Usos Globales del Suelo se entenderán incluidos los dos mapas de zonificación a los que se hace referencia en el inciso anterior.

La actualización y modificación a la Zonificación Municipal/Urbana y Usos Globales del Suelo será a través del mapa de Zonificación y deberá ir acompañado de la Memoria de Ordenación. Y se realizará si sucede algunas de las siguientes condiciones: si se cumple el plazo de vigencia del Plan, si la condición de suelo previsto como zona urbanizable cambie por eventos naturales, cuando se consideren que las previsiones y determinaciones del Plan han sido rebasadas por la presión del desarrollo territorial, si nuevos estudios revelan condicionantes al desarrollo territorial diferentes o nuevos a los utilizados como criterios de ordenación del Plan, o por necesidades de adecuación a las directrices de ordenamiento y desarrollo territorial micro regional, departamental o nacional, según los Instrumentos de Planificación del Sistema de Ordenamiento y Desarrollo territorial.

La actualización y modificación al mapa de Zonificación Municipal/Urbano y Usos Globales del Suelo, se sujetará a lo señalado en el art.9 de esta Ordenanza.

De la zonificación del territorio

Art. 7.- La clasificación de suelo según su vocación funcional y ambiental en el ámbito municipal se establece en armonía con la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y se muestran en el mapa de Zonificación Municipal/Urbano y Usos Globales del Suelo, según la siguiente clasificación:

- a) Zona Urbana, donde se reconocen los siguientes usos globales del suelo:
 1. Residencial: de baja, media y alta densidad
 2. Comercio- servicios-oficinas
 3. Equipamiento: sanitario y asistencial, educativo, institucional, recreativo, urbano y regional, otros
 4. Industria
 5. Turismo

La zona urbana reconoce así mismo, zonas homogéneas según su función principal y puede a su vez especializarse, según la escala urbana identificando: el Centro Histórico y los Barrios o Zonas con características homogéneas que se identifican en la trama urbana, las que pueden desarrollarse a través de planes parciales.

- b) **Zona Urbanizable**, esta zona se desarrolla a través de Planes Parciales por uso global del suelo, así:

1. PPR - Plan Parcial de uso Residencial, de Densidad Baja, Media y Alta
2. PPCO - Plan Parcial de uso Comercio-servicios-oficinas.
3. PPT- Plan Parcial de uso Turístico

- c) **Zona Rural**, comprende las sub categorías siguientes:

1. Zonas con aptitud forestal, que corresponde a las clases agrológicas VI, VII y VIII, donde se desarrollan actividades productivas permanentes de tipo forestal y silvícola;
2. Zonas con aptitud para la agricultura extensiva, que corresponde a las clases agrológicas IV y V, donde se desarrollan actividades agropecuarias que requieren amplias zonas de suelo productivo a su disposición y que no requieren obras de regadío; y,
3. Zonas con aptitud para la agricultura intensiva, que corresponde a las clases agrológicas I, II y III, donde se desarrolla mayor productividad agrícolas asociada a Distritos de Riego y Avenamiento, explotaciones agrícolas en base a invernadero, entre otros.

En la zona que el mapa de Zonificación Municipal establece con aptitud forestal, las acciones serán de protección y conservación de la cobertura arbórea que se han establecido de manera natural o por acción humana. Las actividades agrícolas que se realicen en la zona rural deberán evitar prácticas que provoquen erosión, degradación de suelos, contaminación o la modificación de sus características topográficas o geomorfológicas.

El municipio promoverá y facilitará el desarrollo y mantenimiento de las zonas con aptitud forestal, agricultura extensiva e intensiva identificadas en el mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo y de acuerdo a la propuesta de Polos de Desarrollo Agrícola del PDT Región La Libertad, a fin de garantizar el desarrollo económico-social regional y la seguridad alimentaria.

b) **Zona No Urbanizable**, comprende tres sub categorías:

1. Área Natural Protegida, identificada por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales,
2. Zona de reserva para infraestructura de interés nacional y regional.
3. Zona de protección arqueológica y cultural, identificada por el organismo rector en el tema de Cultura.

En las zonas antes mencionadas, se encuentran áreas con limitaciones a posibles procesos de urbanización o transformación territorial derivadas de la protección a la población frente a riesgos naturales por deslizamiento o lahares, derrumbes e inundaciones. Esta situación, puede cambiar si se demuestra a través de estudios técnicos de suelo que no existe tal riesgo, o se demuestra a través del Permiso Ambiental que no existe un riesgo inminente para la población que ahí se asiente, de cualquier manera deberán contar con Planes de Manejo de Riesgos. Los asentamientos habitacionales existentes que están en zona de riesgo deberán ser reubicados total o parcialmente a zonas más seguras, siempre que no se puedan realizar las obras físicas necesarias para evitar daños materiales y humanos.

Las zonas identificadas con riesgos a inundación de ríos o quebradas, deberán considerar en sus diseños finales de vías y puentes no obstaculizar el escurrimiento superficial, los efectos de las crecidas y la dinámica natural del río. Así como para la construcción de edificaciones, de sistemas de manejo de aguas lluvias, aguas grises y negras.

Adicionalmente a las zonas establecidas en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, se establece como una carga al territorio las Zonas de Protección de los Recursos Hídricos (ríos y quebradas; nacimientos de agua, manantiales o pozos; lagunas, esteros y mar), la delimitación de esta zona es la señalada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, VMVDU, y se presenta en esta ordenanza en el Art. 19, o lo que determine el estudio técnico elaborado para tal fin.

Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo

Art. 8.- La Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo la cual se anexa a esta Ordenanza, detalla los usos permitidos, compatibles y prohibidos, para las diferentes zonas del mapa de Zonificación Municipal/Urbano y Usos Globales del Suelo.

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

Uso Compatible: Son aquellos que no presentan conflictos con los usos predominantes, por lo que pueden coexistir con armonía. La suma de las superficies de uso compatible no debe superar el 50% de la superficie total de la manzana o parcela, para mantener el carácter de la zona.

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

La Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo, deberá ser revisada cuando se actualice el mapa de Zonificación Municipal/Urbano y Usos Globales del Suelo por la OPAMUR y/o la municipalidad previo estudio técnico realizado y será aprobada por Acuerdo Municipal.

Consulta Pública para actualización y modificación a los instrumentos regulatorios

Art. 9.- La actualización y modificación a los instrumentos regulatorios de usos de suelo será realizada por la OPAMUR, y deberán de ir acompañados de la Memoria de Ordenación que lo justifique y se someterá a consulta pública bajo las normas de participación ciudadana que establece el Código Municipal y la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y deberán ser aprobados por medio de acuerdos municipales, seguidos de su publicación en el Diario Oficial.

Edificios fuera de ordenación

Art. 10.- Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resulten disconforme con el mismo serán calificados fuera de ordenación, los cuales no podrán mejorarse o ampliarse, a menos que se cambien a usos compatibles. Por tanto no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, mejoras o ampliación que incremente su valor de expropiación o demolición, pero sí las pequeñas reparaciones necesarias para el saneamiento y conservación del inmueble.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la construcción en el mismo inmueble que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo bajo la normativa urbanística vigente.

Planes Parciales

Art. 11.- Los Planes Parciales detallan el contenido del Plan de Desarrollo Urbano y Rural, su ubicación se especifica en el Mapa de Zonificación Municipal/Urbano y Usos Globales del Suelo, en Zona Urbana y Zona Urbanizable. La Municipalidad en conjunto con la OPAMUR, podrá solicitarle al propietario del proyecto o desarrollador, un Plan Parcial cuando considere que el proyecto a ejecutarse en el Municipio, tendrá una alta incidencia, ya sea por la dimensión física del proyecto o por la tipología especial de éste.

Los Planes Parciales podrán desarrollarse por iniciativa pública o privada. El Concejo Municipal, supervisará y aprobará, según sea el caso, la formulación de los mismos y establecerá las previsiones necesarias para el desarrollo urbanístico de la zona, partiendo de lo establecido en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en los artículos 42 al 44; a la Memoria de Ordenación como instrumento técnico de consulta y en armonía con el mapa de Zonificación Ambiental del MARN para este municipio.

Planes Parciales en Zona Urbana

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

- a) Planes de Rehabilitación de Centros Históricos
- b) Planes de Renovación Urbana.

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

- a) Planes de Recalificación de áreas urbanas deterioradas,
- b) Planes Parciales de Densificación,
- c) Planes de Mejoramiento de Barrios,
- d) Planes de Intervención en Espacios Públicos e Infraestructura,

Planes Parciales en Zona Urbanizable

Art. 13.- Los Planes Parciales en zona urbanizable, representan el instrumento de ordenación apropiado para resolver en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica del Plan, la dotación de servicios y equipamientos suficiente para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que hayan de ubicarse y las obras de infraestructura necesaria para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su funcionamiento. Para tales fines, se clasifican en 5 tipos:

- a) Planes de Uso Residencial;
- b) Planes de Uso Comercio-servicios-oficinas;
- c) Planes de Uso Turístico.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

Condicionantes ambientales al diseño

Art. 14.- Las parcelación, urbanización y/o construcción en el Municipio de Chiltiupán deberán asegurar la preservación del entorno natural evitando alterar significativamente el perfil de su territorio, sin contaminar sus vertientes de agua, ni alterar los cursos fluviales de los ríos, debiendo mejorar las condiciones ambientales de los lugares con mayor fragilidad y evitando poner en situación de riesgos los asentamientos humanos existentes y futuros.

Tejido urbano y rural

Art. 15.- El tejido vial deberá estructurarse por bloque urbano conformado por cuatro vías vehiculares que no podrán ser superior a 500 metros por lado. Sus dimensiones dependerán del tamaño de los lotes, del diseño de la red vial primaria del sector donde se ubique y de la longitud máxima permitida para las vías de circulación que lo conforman y se integra a él. Los accesos vehiculares con retorno y los peatonales no pueden conformar un bloque urbano.

En todos los casos, los proyectos de parcelación y/o urbanización deberán mantener la continuidad de las vías de Distribución del sector existentes o proyectadas, con el derecho de vía y las condiciones de forma y funcionamiento que a tal fin se establezcan, debiendo donarla al municipio o al Estado según corresponda.

Las parcelaciones que colindan con una vía de circulación mayor o con una vía de Distribución según la Jerarquía del Sistema Vial emitido por la autoridad competente, deberá considerar la ubicación de refugios destinados a la parada de transporte colectivo, lo que será validado por la municipalidad.

Actuaciones urbanísticas en dos o más municipios

Art. 16.- Cuando se construya en zona urbanizable o rural parcelaciones, urbanizaciones o complejos habitacionales nuevos en áreas o polígonos pertenecientes a dos municipios, ésta deberá ser diseñada de tal forma que una vía vehicular principal lo divida y lo requerido por norma de área verde y equipamiento comunitario deberá quedar distribuida al menos uno de éstos (área verde o equipamiento social) en cada municipio.

Paisaje urbano y rural

Art. 17.- En los lugares de paisaje abierto y natural, ya sea en la montaña o la costa litoral o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales, y en las inmediaciones de la carretera y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que las edificaciones, altura de los edificios, muros y tapias o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Nivel y protección de los lotes

Art. 18.- Lo referente al nivel y protección de los lotes, se regirán según lo establecido en los artículos 48 y 49 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

Zona de protección de los recursos hídricos

Art. 19.- Las zonas de protección se establecen en el cuadro siguiente de acuerdo al recurso hídrico a proteger, o lo que determine los estudios técnicos considerando los siguientes criterios y requerimientos:

1. Desarrollo de un Estudio Hidrológico, en el cual se determine el nivel de aguas máximas que alcanzará con base al periodo de retorno, según lo establecido en el artículo 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Los resultados de este estudio deberán de determinar claramente el nivel máximo de aguas y la planicie de inundación.
2. Estudio Geotécnico, en el cual se determine si puede garantizarse o existir estabilidad de los taludes, los ángulos de inclinación de los mismos y establezca además las obras de protección necesarias con base a las características propias del suelo y el tipo de proyecto a desarrollar.

Dimensionamiento de la zona de protección por recurso hídrico

Recurso Hídrico	Zona de protección
Nacimiento de agua, manantiales o pozos	Radio de al menos 25 metros medidos a su máxima crecida o lo que determine el estudio técnico.
Quebrada de invierno	Terreno aledaño a la quebrada equivalente al doble de la mayor profundidad del cauce medida en forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas en ambas riberas en un período de retorno de cien años.
Ríos y quebradas caudalosas	50 metros como mínimo medida horizontalmente a cada lado del cauce natural en su más alta crecida en tiempo normal, o en su defecto, lo que determine el estudio técnico respectivo.
Lagunas y esteros	50 metros como mínimo medida horizontalmente a partir de su más alta crecida en tiempo normal, alrededor del recurso a proteger, o en su defecto, lo que determine el estudio técnico respectivo.
Mar	Reservar una zona de retiro de 70 metros adicional a lo establecido por el Código Civil, contados a partir de la marea más alta

Las zonas de protección antes enumeradas deberán manejar de manera sostenible la vegetación existente, reforestándola, así como evitando la contaminación (por agroquímicos y aguas residuales, entre otros). Estas zonas podrán ser destinadas al espacio público urbano, siempre y cuando se garanticen las obras de protección necesarias. Se prohíben los usos y actividades potencialmente contaminantes.

Estudios complementarios

Art. 20.- Los proyectos que se ubiquen en zona urbanizable del municipio, con deficiencia o ausencia de infraestructura vial, de drenajes, servicios y/o equipamientos, o se ubiquen en áreas susceptibles a amenazas que pueden poner en riesgo a la población, deberán realizar un Diagnóstico Territorial y un Análisis del Impacto sobre la Movilidad y la Accesibilidad.

El Diagnóstico Territorial, contendrá un análisis urbano-territorial, análisis de suelo, análisis hídrico y de la infraestructura hidráulica, un análisis de riesgo de desastres, y conclusiones y recomendaciones que determinen los impactos positivos y/o negativos, con el objeto de determinar las medidas y obras físicas adicionales de mitigación de impactos, necesarias para determinar la viabilidad del proyecto, las limitaciones o condiciones en base a la capacidad de soporte del suelo o del sitio de inserción del proyecto.

El Estudio sobre la Movilidad y la Accesibilidad, contendrá la red vial actual y/o proyectada, la capacidad vial y niveles de servicio sin proyecto y con proyecto, el impacto estimado en la infraestructura vial con proyecto, un análisis de la demanda y nivel del servicio vehicular sin proyecto y con proyecto considerando las zonas aledañas a éste, y conclusiones y recomendaciones generales en relación a movilidad y accesibilidad en base a los impactos generados.

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

CAPÍTULO IV

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Parcelaciones Habitacionales

Art. 21.- Las parcelaciones habitacionales se clasifican atendiendo su localización y densidad habitacional.

Se distinguen 4 tipos de localización: en zona urbana, urbanizable, zona rural y núcleo rural.

La densidad habitacional, se establece por rangos de densidad y se expresan en área de lote promedio como medida indicativa de la parcelación habitacional, de la siguiente manera:

DENSIDAD RESIDENCIAL		LOCALIZACIÓN	AREA DE LOTE PROMEDIO (m ²)	INDICE BASE DE AREA IMPERMEABILIZADA
BAJA Menor a 125 Hab/Ha	VR	ZONA RURAL	> 2,000 m ²	10%
	D3	ZONA URBANIZABLE	>1,000 - 2,000 m ²	15%
		ZONA RURAL		
MEDIA De 125 a 250 Hab/Ha	D2	ZONA URBANIZABLE	>200 - 500 m ²	40%
		YNÚCLEO RURAL		
ALTA mayor a 250 Hab/Ha	D1	ZONA URBANA	>100 - 200 m ²	50%
MUY ALTA hasta 500 Hab/Ha	VIS	ZONA URBANA	75 a 100 m ²	65%

VR: vivienda rural; D3: densidad baja; D2: densidad media; D1: densidad alta; VIS: vivienda de interés social.

El índice base de área impermeabilizada se podrá aumentar hasta un 5% en viviendas nuevas de urbanizaciones y/o parcelaciones autorizadas y en lote rústico, siempre que el área de lote promedio sea el que corresponde a una densidad baja en zona urbanizable y zona rural. Estos aumentos podrán realizarse previo pago de las compensaciones o la adopción de diseños bioclimáticos, descritos en el art. 47 de esta Ordenanza, pudiendo aplicarse ambos criterios para el aumento del 10% del índice de impermeabilización. En el caso de remodelaciones se respetará el índice de impermeabilización existente.

Se considerará área impermeabilizada la huella de construcción incluyendo circulaciones, senderos, terrazas, fosa séptica, piscinas y cisterna, se exceptúan los voladizos menores de 1.50 metros.

Parcelaciones Habitacionales en zona urbana y urbanizable

Art. 22.- Las parcelaciones habitacionales en zona urbana o urbanizable, se establecen de acuerdo a la densidad y al área de lote promedio, según se muestra en la tabla del Art. 21, o según corresponda al mapa de Zonificación Municipal/urbano de este municipio.

Se autoriza la combinación de densidades habitacionales dentro de la misma parcelación y/o urbanización, cuando la densidad habitacional neta de la zona se mantenga. Se permitirá incrementar la densidad habitacional si es para vivienda multifamiliar igual o mayor a 3 pisos medidos en cada punto del terreno, se exime el pago por compensación urbanística al aumento en huella impermeabilizada por la edificación.

No se permitirán lotes habitacionales frente a una vía de circulación mayor, no obstante su acceso se realice a través de una calle marginal, debido a que la vocación natural de estos inmuebles es el uso comercial-servicios-oficinas. Se puede permitir el uso institucional condicionado a resolver la demanda de estacionamiento que requiera por norma y a las condiciones de acceso que establezca la línea de construcción correspondiente.

Edificios de apartamentos

Art. 23.- Los edificios para vivienda multifamiliar se permitirán en la zona urbana siempre que mantengan la densidad neta de la zona, y con las normas de separación a colindancia, cubos de ventilación, norma de estacionamiento, salida de emergencia, dotación de servicios públicos, y la capacidad de la vía vehicular que dé acceso al edificio, así como con las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción, emitidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la OPAMUR.

Área de lote y frente mínimo

Art. 24.- Para contribuir a la calidad de vida de los habitantes, se establecen los valores referentes al área mínima de lote equivalente a setenta y cinco metros cuadrados, frente mínimo de lote de seis metros, se exceptúan lotes con fosa séptica donde el área de lote mínimo es de 200 m² y el frente de al menos 10 metros lineales.

Parcelaciones Habitacionales en núcleo rural

Art. 25.- Las parcelaciones habitacionales en núcleo rural, se establecen de acuerdo a la densidad y al área de lote promedio, según se muestra en la tabla del Art. 21. No se permitirá un área de lote menor a 200 m².

Para establecer una parcelación en zona rural, deberá reunir al menos los siguientes requisitos: que tengan conexión a una vía pavimentada a una distancia no mayor de 500 metros, que la zona tenga un grado de consolidación de la edificación superior al 60%, que el 75% del proyecto no esté en zona de riesgo o que puede demostrar que realizando obras de mitigación puede llegar a ese porcentaje. Además deberá de organizar las vías vehiculares internas prolongando las vías del entorno a fin de no dejar áreas colindantes incomunicadas, dejar el área de equipamiento comunitario y área verde recreativa que le corresponda por norma, manejar ambientalmente los desechos sólidos, las aguas negras, aguas lluvias y la provisión domiciliar de agua potable y energía eléctrica.

Parcelaciones Habitacionales en zona rural

Art. 26.- Las parcelaciones habitacionales en zona rural, se establecen de acuerdo a la densidad y al área de lote promedio, según se muestra en la tabla del Art. 21.

La zona rural podrá acoger proyectos habitacionales de segunda residencia de densidad baja, siempre que cumplan las disposiciones a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial; y además con las siguientes condiciones:

1. Las vías vehiculares y veredas peatonales adaptadas a los caminos originales y a la topografía del terreno, y deberá ser de materiales locales-naturales que permitan la infiltración de aguas lluvias al subsuelo,
2. Construir un sistema de captación de aguas lluvias para uso no potable,
3. Reforestación de espacios públicos fuera de su parcelación como: arriates, parques urbanos, zonas de protección de ríos y quebradas, áreas naturales protegidas, lo que debe ser aprobado por el Concejo Municipal.

También se consideran parcelaciones habitacionales de segunda residencia las ubicadas en la costa del litoral y al norte de la CA-02, las cuales serán de densidad baja y deberán de cumplir con el Capítulo III, Normas Generales para todas las Zonas, de esta Ordenanza.

Proyectos de Interés Social

Art. 27.- Los proyectos de interés social (proyectos desarrollados por las Alcaldías o instituciones del Estado de forma directa o por medio de terceros), deberán de tener servicio de agua apta para el consumo humano, tratamiento de aguas negras y grises, manejo de aguas lluvias, sistema de energía eléctrica, balastado de calles y construcción de cordón-cuneta, para que sean autorizados por este municipio y deberá cumplir con la Normativa de Ventanilla Única.

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES PARA ZONAS COMERCIALES-SERVICIOS-OFICINAS

Comercio-servicios-oficinas con nivel de servicio de barrio o vecinal

Art. 28.- Las actividades de comercio de bienes y servicios al por menor o a escala de barrio, y de servicios profesionales individuales; tiendas, farmacias, salones de belleza, hoteles u hostales y albergues, como oficinas privadas, se permitirán en zonas habitacionales y deberán ubicarse sobre una vía vehicular continua y con capacidad para la actividad a realizarse, cumplir con la norma de estacionamiento y establecer un área de carga y descarga dentro de los límites de su inmueble, si es requerida. Además cumplir con las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción del VMVDU y la OPAMUR.

Comercio-servicios-oficinas con nivel de servicio municipal o regional

Art. 29.- Las actividades de comercio de bienes y servicios al por mayor o a escala regional, edificios de servicios profesionales, clínicas, restaurantes, centros comerciales, oficinas de servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales, almacenaje, bodegaje de productos y talleres, se permitirán en las zonas de uso predominante comercial y deberán de tener una zona de carga y descarga, un área de estacionamiento para vehículos de carga y para usuarios de acuerdo a la zona y a las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción emitidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la OPAMUR, y un área para el consumo de alimentos del personal que laborará en sus instalaciones, si así es requerido. Todos los accesos vehiculares deberán contar con el diseño adecuado, para evitar conflictos al tráfico de paso.

La infraestructura vial y de servicios públicos de estas actividades, deberán de cumplir con los requisitos exigidos por el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción y la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales.

Condicionantes de accesibilidad

Art. 30.- Las parcelaciones de todo tipo y las edificaciones públicas y privadas, deberán de cumplir con la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

CAPÍTULO VI

NORMAS GENERALES PARA ZONAS INDUSTRIALES

Industria Vecina y Talleres Artesanales

Art. 31.- Se permitirán en el área urbana de este municipio, talleres artesanales, pequeñas manufacturas o de confecciones y pequeñas industrias no contaminantes de ruidos, toxinas, olores y desechos, que por su carácter de compatibilidad no generan problemas ambientales ni funcionales en las zonas habitacionales.

Los inmuebles destinados a estas actividades, deberán ubicarse sobre una vía vehicular principal continua y tener un frente mínimo de 20 metros, dejar una separación mínima de 2.00 metros de todos los linderos de la colindancia en primer nivel y 3.00 como mínimo en segundo nivel, a fin de facilitar las actividades propias para su funcionamiento y evitar violar la privacidad de las edificaciones vecinas.

Deberá dejar un área para estacionamiento, de carga y descarga dentro de los límites de su inmueble y tener la infraestructura vial y servicios públicos exigidos por el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

CAPÍTULO VII

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Área Verde en parcelaciones habitacionales

Art. 32.- Los propietarios de todo tipo de proyecto de parcelación o urbanización deberá prever un terreno destinado a área verde equivalente al 10% del área útil del proyecto en la zona urbana y urbanizable; y 12.50 m² como mínimo por lote a parcelar, en zona rural y núcleo rural. Y deberá cumplir con el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, y a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Se distinguen dos tipos de área verde: una recreativa y otra ecológica.

Área Verde Recreativa

Art. 33.- El área verde recreativa, será ubicada frente a una vía principal de la parcelación protegida con malla ciclón o barrera natural para proteger al usuario, y deberán estar concentradas y centralizadas con relación a su área de influencia. El área verde recreativa deberá ser al menos el 60% del área verde total. No se aceptarán áreas verdes recreativas en terrenos que resulten sobrantes en la distribución de lotes o con topografía irregular no adecuada al uso público, ni se permitirán culatas ni laterales de lotes hacia el área verde, a menos que se construya una acera perimetral de 1.50 metros de ancho.

El área verde recreativa deberá quedar equipada, con mecha de agua potable, aguas negras y drenajes superficiales para agua lluvia, necesarios para su funcionamiento.

Área Verde Ecológica

Art. 34.- Cuando al interior del proyecto existan zonas de protección para ríos o quebradas y otros accidentes naturales, redondeles y otros terrenos desfavorables para la construcción, éstas se identificarán como área verde ecológica, la cual deberá quedar completamente arborizada con un mínimo de 400 árboles por hectárea e identificada en el proyecto y no será contabilizada como área verde recreativa.

Áreas Verdes Recreativas en Complejos Habitacionales

Art. 35.- Los apartamentos multifamiliares bajo el Régimen de Condominios, deberán destinar 8m² por apartamento para área verde recreativa de uso común de los condóminos en zona de densidad alta; 10m² por apartamento en zona de densidad media; y, 12m² por apartamento en zona de densidad baja. Se consideran apartamentos multifamiliares las edificaciones de tres niveles en adelante.

Áreas Verdes Recreativas en Complejos Comerciales e Industriales

Art. 36.- Los complejos comerciales e industriales, con una extensión mayor a 2 Ha., deberán dejar un área equivalente al 10% del área total del terreno, destinada al esparcimiento y recreación de los trabajadores, la cual deberá quedar equipada y con los servicios públicos necesarios.

Equipamiento Comunitario en parcelaciones habitacionales

Art. 37.- Las parcelaciones habitacionales deberán prever un terreno de 8 m² por lote a parcelar o urbanizar destinado a equipamiento comunitario, como: cultural, asistencial y educación. Si habiendo transcurrido dos años después de su donación no se tiene en uso, el municipio lo habilitará como área verde.

Las áreas de equipamiento comunitario deberán tener acceso sobre una vía pública vehicular y deberán tener las infraestructuras de los servicios básicos para su funcionamiento.

Por su naturaleza más estratégica estos equipamientos podrán ubicarse dentro o fuera del perímetro del proyecto y deberán ser cedidos al Municipio. En el caso de ser ubicado fuera del proyecto de parcelación se localizará en zona de uso predominante institucional y sobre una vía vehicular principal, con la dotación de servicios públicos y en aquellas zonas donde exista déficit de equipamiento urbano.

Las parcelaciones con un área de equipamiento comunitario menor de 100.00 m², deberán ubicarlo contiguo al área verde recreativa, a fin de lograr una unidad de diseño y optimizar este espacio público.

Equipamiento Comunitario para parcelaciones habitacionales de más de 500 lotes

Art. 38.- Para las parcelaciones con un número de unidades mayor a 500, deberá distribuir los 8m² de la manera siguiente: 4m²/lote para equipamiento asistencial, cultural o educativo y 4m²/lote para equipamiento de abasto, en ambos casos las edificaciones básicas deben ser construidas por el propietario del proyecto paralelamente a las viviendas y con acceso directo sobre una vía principal, con la posibilidad de dar servicio a toda la población del municipio que así lo requiera.

Equipamiento Comunitario a través de Planes Parciales

Art. 39.- Los equipamientos a nivel regional en zona urbanizable desarrollada a través de Planes Parciales están identificados en el Plan de Desarrollo Urbano y Rural y en su Memoria de Ordenación, el cual es adicional al requerido en este capítulo para las parcelaciones o complejo urbano habitacional, comercial y turístico, para cada una de las unidades de actuación al interior del Plan Parcial.