

**INSTITUCIONES AUTONOMAS****ALCALDÍAS MUNICIPALES**

DECRETO N° TRES

El Concejo Municipal de la Alcaldía de Apopa,

CONSIDERANDO:

1. Que en el inciso primero del Art. 103 de la Constitución de la República de El Salvador, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, lo que determina que es de interés social el uso y destino que se de a las tierras de lo contrario no cumplirían su función.
2. Que la propiedad privada de conformidad a nuestra constitución no solamente se encuentra enmarcada por el interés y función social, sino además en ocasiones limitada cuantitativamente y cualitativamente como se establece en el Art. 105.
3. Que la parcelación de las tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto de convertirlas en tierras ociosas, por su reducida extensión, para su vocación natural.
4. Que el Art. 117 de la Constitución de la República de El Salvador declara de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales y tal regulación será objeto de leyes especiales.
5. Que el Art. 203 de la Constitución de la República inciso primero, declara que los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.
6. Que en consecuencia, corresponde en su jurisdicción a cada Concejo Municipal de conformidad al Art. 4 numeral I del Código Municipal, reconocer el uso actual de la tierra como una realidad, y decidir sobre el cambio de calificación de rústica a urbana para usos futuros, debiendo quedar establecido en los planes de desarrollo urbano y rurales de su respectiva localidad y en el numeral 10 del mismo artículo establece además como competencia el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.
7. Que el Art. 30 de la Ley de desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, señala de interés social, la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos y el medio ambiente.
8. Que el crecimiento físico del Area Metropolitana de San Salvador, ejerce una fuerte presión sobre los recursos naturales cuyo efecto principal se manifiesta en el deterioro del suelo, la reducción de la capacidad de infiltración de los mantos acuíferos y en la contaminación del aire y las corrientes de agua superficiales, por lo que provoca graves daños en la salud de la población y afecta la productividad de la economía .POR TANTO,

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en sus artículos 203, 204, ordinales 3o. y 5o. y 206, y con base al artículo 3, numeral 5, del Código Municipal.

DECRETA la siguiente:

ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.

Art. 1. OBJETO.-

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer en este municipio las Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales, sobre la base de los análisis técnicos establecidos en la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Area metropolitana de San Salvador (PLAMADUR-AMSSA), así como también determinar los tipos de actuación urbanística y valorización del suelo no urbanizable, los requisitos que deberán cumplir y el procedimiento a seguir para obtener un permiso.

## Art. 2.- ALCANCES.-

Se registrarán por esta Ordenanza:

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

## Art. 3.- DEL AMBITO ESPACIAL DE APLICACION

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

## Art. 4.- INSTRUMENTOS DE REGULACION

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

- a. Los artículos de la presente Ordenanza
- b. El Plano General de la Zonificación del AMSS
- c. Los Planes Especiales.

## Art. 5.- PLANO GENERAL DE ZONIFICACION DEL AMSS

1. La localización e identificación de las zonas descritas anteriormente, es la indicada en el mapa adjunto, llamado "Plano General de Zonificación".
2. La clasificación del suelo según el uso indicado en el Plano es normativa, a excepción de las zonas al interior de los Planes Especiales, que podrán ser modificados en la fase de desarrollo de los planes mismos.

## Art. 6.- ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.-

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

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

+ Zonas de Máxima Protección	MP
+ Zonas de Desarrollo Restringido	DR
+ Zonas de Desarrollo Agropecuario	DA
+ Zonas de Desarrollo Turístico Ecosostenible	DTE

## Art. 7.- ZONAS DE MÁXIMA PROTECCION (MP)

1. Son aquellas que por la integridad de sus recursos ambientales, por su nivel de biodiversidad existente o potencial, por su singularidad, por su ubicación y por la presencia de importantes elementos paisajísticos, históricos y culturales; deben conservar y proteger dichos caracteres únicos.
2. En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:
  - a) Urbanización y Lotificación habitacional, Industriales y de servicios.
  - b) Obras de explotación minera (pedreras y/o de tierras) y de explotación de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
  - c) Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de las faunas.
  - d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otras vegetaciones alrededor.

- e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales.

Además se prohíben modificaciones a la estructura de paisaje, incluidos: construcción típica, caminos y trazo original.

- f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad para todos los tipos de procesos y productos.  
g) Sistemas de drenaje de aguas negras con desalojo a ríos y quebradas.  
h) Obras de terracería mecanizadas.

3. En estas zonas las actividades permitidas son las siguientes:

- a) La realización de parques naturales de interés metropolitano y/o regional, y de los servicios mínimos correspondientes, previa elaboración de los planes especiales correspondientes.  
b) El uso forestal de los terrenos comprendidos dentro de estas zonas. Podrán ser de uso silvícola y agrícola, cuando el plan de manejo lo permita.  
c) La realización de construcciones aisladas, que albergarán a los propietarios que puedan demostrar que trabajan o dirigen la labranza de sus campos y/o de los campesinos empleados, previo resultado favorable del Estudio de Impacto Ambiental.

Estas construcciones aisladas estarán sujetas a las siguientes condiciones:

\* Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).

\* Las cercas deberán ser del tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.

\* Los drenajes de aguas lluvias deberán de ser superficiales, con las obras de protección necesarias.

En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas de mitigación adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc.-

\* Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamiento (de PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normativa vigente en esta materia.

- d) En el caso de adecuación de caminos vecinales existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico.- La terracería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existentes, estos deberán de ser revestidos con material permeable.

#### Art. 8.- ZONAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO (DR)

1. Las zonas de Desarrollo Restringido, son aquellas que deban serlo por su efecto positivo en la conservación, protección y restauración de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, de las áreas boscosas y matorrales (tanto naturales como agrícolas, es decir, cafetales, cortina, cortavientos, frutales, etc.) de las áreas con valores paisajísticos y culturales, de la estructura rural del territorio y de los ecosistemas presentes.

2. Se reconocen dos niveles de restricción, de acuerdo a las características ambientales y de los recursos a proteger:

+ DR1-Desarrollo Restringido de tipo 1

+ DR2-Desarrollo Restringido de tipo 2.-

3. En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:

- a) Urbanización y Lotificación habitacional, Industrial y de servicio.

\* Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamiento (de PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normativa vigente en esta materia.

\* La infraestructura eléctrica y telefonica deberán de ser canalizadas subterráneamente.

\* En el caso de nuevos caminos o adecuación de los existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico. La terracería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existentes, los caminos deberán de ser revestidos con material permeable. No se permitirán cortes mayores de un metro de altura.

c) Las construcciones aisladas deberán cumplir con los siguientes índices mínimos:

ZONA	LOTE MIN.	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIM.	AREA TECHADA MAXIMA	AREA IMPER. MAXIM.	RETIRO min. Perimetral de la colindancia	RETIRO del derecho de vía	RODAJE de la vía vehicular	Infraestruc. Urbana
	M2	m	nº pisos	%Area Lote	% Area Lote	m	M	m	% Area Total
DR1	15,000	60	2	3.00	4.00	10	6	7	10.00
DR2	5,000	50	2	4.00	5.00	10	6	7	10.00

d) Las quintas individuales habitacionales en zonas de Desarrollo Restringido no requerirá de áreas verdes ni áreas de equipamiento social.

#### Art. 9.- ZONAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO (DA)

1. Son zonas que por sus características físicas, hidrológicas, geográficas, agronómicas y pedológicas, son aptas para un desarrollo agrícola sostenible y compatible con los usos y la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables.

2. En las Areas de Desarrollo Agropecuario están prohibidas:

\* Cualquier tipo de nueva construcción o infraestructura (pública o privada) que no esté estrechamente relacionada con el uso agropecuario del territorio.

b) Obras de explotación minera (pedrera y/o de tierras) y de explotación de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.

c) Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de la fauna.

d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.

e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos: construcción típica, caminos y trazo original.

f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad, de todos los tipos de procesos y productos.

g) Sistemas de drenaje de aguas negras con desalajo a ríos y quebradas.

h) Obras de terracería mecanizadas.

4. En estas zonas las actividades permitidas son las siguientes:

a) Las construcciones individuales y quintas habitacionales unifamiliares, que se adapten a la morfología del sitio, que respeten sus características paisajísticas y naturales, manteniendo los sitios y cultivos presentes, debiendo obtener el resultado favorable del EIA.

b) Estas quintas unifamiliares estarán sujetas a las siguientes condiciones

- \* Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).
- \* Las cercas deberán de ser del tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
- \* Los drenajes de aguas lluvias deberán de ser superficiales, con las obras de protección necesarias.

En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas mitigatorias adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc.

LOTE MINIMO HABITACIONAL	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	AREA TECHADA MAXIMA	AREA IMPERM. MAXIMA	RETIRO minimo perimetral de la colindancia	INFRAESTR. URBANA
m <sup>2</sup>	M	nº pisos	% Area Lote	% Area Lote	m	% Area Total
3,000	20	2	5.00	6.00	5	10.00

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

Art. 10.- ZONAS DE DESARROLLO TURISTICO ECOSOSTENIBLE (DTE)

Son aquellas zonas que por sus características paisajísticas y ambientales y por su gran posibilidad de uso recreativo, deberá redactarse un Plan Especial de Desarrollo Turístico Ecosostenible específico. En ausencia de dicho Plan se permitirá la realización de quintas recreativas, por intervención individual, hotel en cabañas y clubes deportivos y recreativos.

Art. 11.- DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Las actividades que se permitirán en las zonas de Máxima Protección (MA), Desarrollo Restringido (DR1 y DR2), Desarrollo Agropecuario (DA) y Desarrollo Turístico Ecosostenible (DTE), requerirán de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) elaborado según lo establecido en el Capítulo III de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Art. 12.- DE LOS TRAMITES

Las actividades y/o construcciones localizadas en las zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales, requerirán de los trámites de Revisión Vial y Zonificación y del Permiso de Construcción, según corresponda y seguirá el procedimiento establecido en el Art. 8 numeral 10, Art.

- \* Los Planes de Urbanización y Lotificación habitacional, Industrial y de servicios en contraste con lo establecido por la presente Ordenanza.
- \* Obras de explotación minera (pedreras y/o tierra) y de extracción de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
- \* Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y el hábitat de la fauna.
- \* Implantación de cultivos intensivos y extensivos que necesitan fuertes cantidades de agroquímicos y plaguicidas, en zonas de alta infiltración o recarga de mantos acuíferos, capaces de afectar y poner en riesgo los recursos hídricos superficiales y subterráneos.
- \* Prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.
- \* Cualquier obra que pueda modificar y/o alterar el régimen hidrológico subterráneo y superficial, y que afecte el abastecimiento hídrico en la cuenca hídrica de pertenencia, sin que se establezcan oportunas reglas de manejo de la cuenca misma. En este caso los propietarios (individuales o asociados) tendrán que comprometerse, bajo un estudio hidrológico, para lograr la cantidad de agua utilizable hasta no afectar los balances hidrológicos de las Subcuenas o manantiales.

- \* Las modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, individuales o conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje rural, incluidas: construcción típica, caminos rurales, recubrimientos y trazo original.
3. En todas las áreas de Desarrollo Agropecuario no afectadas por proyectos especiales, se permitirán exclusivamente las construcciones que albergarán a los propietarios que pueden demostrar que trabajan o dirigen la labranza de sus campos y/o de los campesinos empleados, respetando los siguientes índices: Construcción, según corresponda y seguirá el procedimiento establecido en el Art. 8 Numeral 10, Art. 8 numerales 16 y 17, y Art. 8 numerales 30 y 31, del Reglamento de La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Art. 13.- DERECHOS ADQUIRIDOS

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

Art. 14.- SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Las violaciones a las obligaciones aquí establecidas serán sancionadas conforme a las sanciones y procedimientos que el Municipio establezca, como Reglamento a la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones y procedimientos ya establecidos por otras Leyes.

Art. 15 DEROGACIONES

Deróganse todas aquellas ordenanzas, acuerdos o reglamentos así como todas aquellas disposiciones cuyos preceptos estuvieren en contra de la aplicación de ésta Ordenanza.

Art. 16.- DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA.

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

DADO en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Apopa, a los quince días del mes de Junio de mil novecientos noventa y ocho.

Dr. Juan Osmin Estrada González,  
ALCALDE MUNICIPAL.

Ing. Vicente Adalberto Velásquez,  
SINDICO MUNICIPAL.

Prof. Oscar Antonio Calderón,  
PRIMER REGIDOR.

Dra. Luz Estrella Rodríguez de Zúñiga,  
SEGUNDA REGIDORA.

Lic. Oscar Armando Díaz Flores,  
TERCER REGIDOR.

Salvador Antonio Sosa Acosta,  
CUARTO REGIDOR.

Lic. Wilfredo Roberto Rivas Canjura,  
QUINTO REGIDOR.

Flor Fedelina Gamero Aguilar,  
SEXTA REGIDORA.

José María Pérez,  
SEPTIMO REGIDOR.

Juan Arnulfo Acosta Carranza,  
OCTAVO REGIDOR.

Reinaldo Archila Medina,  
NOVENO REGIDOR.

Willian Flores Sánchez,  
DECIMO REGIDOR.

Silvio Mario Rivas Menjivar,  
UNDECIMO REGIDOR.

Agustin Cerritos Sánchez,  
DUODECIMO REGIDOR.

Juan Ricardo Vasquez Guzmán,  
SECRETARIO MUNICIPAL.