

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

DECRETO N° NUEVE.-

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JUAN OPICO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.

CONSIDERANDO:

- I. Que el Art. 206 de la Constitución de la República ordena expresamente a los Concejos Municipales que los Planes de Desarrollo Local deben ser aprobados por ellos; y que las instituciones del Estado deberán colaborar con la Municipalidad en el desarrollo de tales planes; mandato que recoge el Art. 6 del Código Municipal.-
- II. Que la Ley del Medio Ambiente, en su Art. 15, letra f), regula con toda precisión que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben tomar como base, entre otros parámetros, la elaboración de planes Municipales de ordenamiento del territorio, lo que debe entenderse como parte de los planes de desarrollo urbano y rural; así como la necesaria incorporación de la dimensión ambiental en los mismos;
- III. Que el desordenado y descontrolado crecimiento urbanístico impone a los municipios la ineludible responsabilidad de regular los usos del suelo, como una forma de rectoría y gerencia del bien común local.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le concede los artículos 204 No. 5, y 206 de la Constitución de la República; y artículo 4 ordinal 1° y Art. 30 No. 5° y Art. 6 del Código Municipal, DECRETA, la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO DEL SUELO  
DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN OPICO.-**

**Título I: Objeto de la Ordenanza.**

**Capítulo I: Finalidades.**

Art. 1. La presente ordenanza tiene por objeto la regulación del modelo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento del uso del suelo del Municipio de San Juan Opico, a fin de regular las principales actuaciones urbanísticas y rurales que se dan en su territorio; para lo cual coordinarán esfuerzos con los demás Municipios colindantes que forman parte de la Región del Valle de San Andrés.-

A efectos de la presente ordenanza se entenderá por:

- CTT: Centro de Transporte Terrestre.  
 POA: Plan de Ordenamiento Ambiental.  
 PTU: Plan de Ordenamiento Territorial.  
 TPDÁ: Tránsito Promedio Diario Anual.  
 THMA: Tránsito Horario Mixto Anual.  
 VMVDU: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.  
 ZAL: Zona de Actividad Logística.

Art. 2. En esta regulación se incluye la clasificación del suelo de jurisdicción territorial del Municipio, como parte del territorio que conforma la Cuenca del Río Sucio, que está constituido por los siete municipios que conforman el Valle de San Andrés.

**Título II: Régimen Urbanístico del Suelo.**

**Capítulo I: Definición.**

Art. 3. El régimen urbanístico del suelo determina los requisitos que deben cumplir las distintas clases de suelo, parcelaciones y reparcelaciones, así como también los tipos de actuación urbanística en el ámbito urbano, urbanizable y en el ámbito rural.



### Capítulo II: Clasificación del Suelo

Art. 4. La Municipalidad velará porque el derecho de propiedad se ejerza dentro de los límites establecidos en la clasificación urbanística de los suelos; al efecto, el territorio del municipio se divide en tres clases de suelo:

- a) Suelo Urbano: está constituido por terrenos consolidados por la edificación y que cuentan con servicios de agua potable, aguas negras y energía eléctrica, o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.
- b) Suelo Urbanizable: es el que reúne las condiciones apropiadas para ser urbanizados, por responder a los objetivos y criterios considerados para cada municipio, en los cuales se localizan las áreas de nueva urbanización, con sus diferentes usos.
- c) Suelo No Urbanizable: está constituido por los tipos de suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Ambiental como protegidos y no transformables, salvo mediante actividades particulares específicas.

Art. 5. Para los efectos de la presente Ordenanza, la identificación de las clases de suelo, se hará en el Plano de Clasificación del Suelo, que forma parte integrante de esta Ordenanza.-

Art. 6. En los cantones rurales, y con el fin de impedir la consolidación de los asentamientos así como la formación de nuevos núcleos de población, no se podrán localizar nuevas edificaciones cuando se verifiquen las siguientes circunstancias:

- A partir de la existencia de 2 edificaciones en un círculo de  $R=100$  m., trazado a partir del centro de la parcela donde se pretenda edificar.
- Cuando la distancia de la nueva edificación al núcleo consolidado más próximo sea inferior a 200 m.
- Cuando la parcela donde se prevea la nueva edificación sea colindante con caminos de nueva apertura o procedentes de desvío, sin que haya existido una autorización por escrito para su apertura, desvío o ampliación por la administración actuante.

Art. 7. Se prohíbe la construcción de viviendas en las Lotificaciones Rurales que no estén autorizadas por el Municipio, y reguladas en las categorías del Plan de Ordenamiento Ambiental en el suelo no urbanizable, ligadas a los criterios generales de las mismas.

Estas viviendas deberán ser de tipología unifamiliar, adaptadas a la morfología del lugar y respetando sus características paisajistas y naturales; y tendrán que emplear composición arquitectónica y materiales propios del paisaje rural.

Art. 8. Las edificaciones lineales existentes a lo largo de carreteras que no cumplen con lo establecido en la presente normativa, y con lo especificado en el Plano de Zonificación, se consideran fuera de ordenación. En dichas edificaciones será de aplicación lo establecido en el Art. 41 de esta Ordenanza.

Art. 9. En las actividades urbanísticas a desarrollar, en las zonas identificadas de alto riesgo de inundación y vulcanismo, será obligatorio el Estudio de Impacto Ambiental con el fin de prevenir dichos riesgos. Será obligatorio además incluir un instrumento complementario para dichas actividades como disponer de un seguro contra riesgos en caso de catástrofe, en las condiciones que defina la Alcaldía.

Las zonas identificadas de alto riesgo, o sea Áreas Protegidas dentro del Municipio, adoptarán la tipología y sistema constructivo adecuada para hacer frente a tales riesgos (al riesgo de inundación, como la construcción sobre pilotes, construcción de diques de protección y otras).

### Capítulo III: De la Actuación Urbanística

Art. 10. Se entenderá por Actuación Urbanística, la ejecución de parcelaciones urbanísticas que podrá realizarse por iniciativa pública, privada o mixta, determinando unidades de actuación, las cuales conformarán proyectos independientes.

Las Unidades de actuación pueden ser de dos tipos:

- a) Actuación Individual de fincas o parcelas en suelo Urbano o Urbanizable perteneciente a un sólo propietario.
- b) Actuación Coordinada, polígonos de Suelo Urbano y/o Urbanizable, integrados por fincas o parcelas pertenecientes a uno o más propietarios.

Art. 11. La Actuación Individual, se podrá localizar únicamente en zonas urbanas y urbanizables y requerirá de un proyecto de parcelación, el cual deberá indicar:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para su funcionamiento.
- b) Disposición y dimensionamiento de lotes, así como el uso para su edificación.
- c) Áreas Verdes y Equipamiento Social a donar al Municipio.

Art. 12. En la Actuación Coordinada, un propietario o grupo de propietarios integran un terreno a polígonos. Las actuaciones coordinadas podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) Por Compensación: Los propietarios que estuviesen de acuerdo aportarán los terrenos y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. La Junta de Compensación deberá realizar un Plan Parcial conteniendo el estudio de



reparcelación, debiendo identificar las parcelas pertenecientes a cada uno de los propietarios y los terrenos que éstos deberán donar al Municipio, destinados a área verde, equipamiento social y las principales vías. Los propietarios podrán realizar las obras de urbanización de manera conjunta o vender las parcelas resultantes a empresas urbanizadoras que deseen hacerlo por actuación individual, después de haber efectuado las donaciones correspondientes al Municipio.

- b) Por Cooperación: En el sistema de Cooperación, los propietarios podrán aportar el suelo y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en adelante llamado el VMVDU, coordinadamente con la Alcaldía Municipal, realiza el Plan Parcial, ya sea en forma directa o por contratación de empresas idóneas, quienes elaborarán el Plan bajo los lineamientos y procedimientos señalados en el Sistema de Compensación.

Art. 13. El Concejo Municipal deberá fomentar las actuaciones por compensación y cooperación, debiendo proporcionar a los propietarios la asistencia técnica que sea necesaria.

Art. 14. El Municipio establecerá los incentivos a conceder cuando se lleve a cabo la actuación por los sistemas de compensación o cooperación.

### Título III: Del Planeamiento de Desarrollo.

#### Capítulo I: De Los Planes Locales de Desarrollo Municipal

Art. 15.- Para el desarrollo de los Planes Locales, deben identificarse las áreas de suelo destinado a usos industriales, agropecuarios, forestales, mineros, turísticos, de servicios y las áreas de conservación y protección absoluta y de manejo restringido; la ubicación de áreas culturales protegidas así como los lineamientos necesarios de conurbación, según lo establecen los artículos 14 y 15 de la Ley del Medio Ambiente, en cumplimiento de los Planes Nacionales de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que la referida Ley ordena, tomando como unidad base de desarrollo, la cuenca hidrográfica: Todo ello, como parte de la incorporación de la Dimensión Ambiental en dichos Planes, según los artículos 12 y 13 de la misma Ley del Medio Ambiente.-

En los Planes Locales de Desarrollo Municipal se consideran incluidos los de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; éstos comprenderán los instrumentos de planificación del área urbana y rural de un municipio, y clasifican detalladamente el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y estableciendo el programa para su desarrollo y ejecución.

Art. 16. En el Valle de San Andrés, del cual el Municipio de San Juan Opico forma parte, los Planes Locales de Desarrollo Territorial deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenamiento Ambiental, en adelante el (POA) para el Valle de San Andrés, y en particular, deberán desarrollar, completar y ajustar las determinaciones y normativa específica del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, en adelante el (PTU).

Art. 17. Los Planes Locales de Desarrollo Municipal como parte del Desarrollo Territorial tienen por objeto específico:

- 1.- En el suelo urbano, considerando las determinaciones del PTU:
  - a).- Completar en detalle su ordenación, mediante la regulación específica del uso del suelo y de la edificación;
  - b).- Señalar la reforma interior que fuera procedente,
  - c).- Definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos;
  - d).- Proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución,
  - e).- Señalar la necesidad de establecer los Programas de saneamiento básico Urbano y rural, que deberán ser elaborados por el municipio en coordinación con el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social (MISPAS), según los artículos 56 y 60 del Código de Salud.-
- 2.- En el suelo urbanizable:
  - a).- Detallar los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, desarrollando y ajustando las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Valle de San Andrés.
  - b).- Establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales;
  - c).- Detallar los programas de desarrollo a corto, medio y largo plazo, referidos a actuaciones públicas y privadas.
- 3.- En el suelo no urbanizable: Establecer, considerando las determinaciones del POA, las medidas de protección que se consideren necesarias para preservar el territorio, el medio ambiente y el paisaje, del proceso de desarrollo urbano.

Art. 18. Los Planes Locales de Desarrollo Territorial, propondrán con carácter orientativo los límites de los Planes Parciales propuestos en las áreas de Suelo Urbanizable en los cuales se señalará las áreas de equipamiento, recreativo y comercial, así como las áreas habitacionales necesarias y sus densidades, y las áreas de equipamiento que deben cederse al municipio.

Art. 19. Los Planes Locales de Desarrollo Territorial contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a).- Incorporación de la Dimensión Ambiental;
- b).- Clasificación y Calificación urbanística del suelo.



- c).- Usos del suelo, tipologías edificatorias y niveles de intensidades correspondientes a las diferentes zonas en suelo urbano y asignación de intensidades y usos globales de las diferentes zonas que se establezcan en el suelo urbanizable.
- d).- Estructura general y orgánica del territorio integrada por elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, delimitando los Planes Parciales necesarios en el suelo urbanizable conforme se especifica en el artículo anterior.
- f).- En suelo urbano la delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, y emplazamientos reservados para el equipamiento colectivo de centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- g).- En el suelo no urbanizable, medidas para la protección del medio ambiente, considerando y desarrollando las determinaciones del POA, que garanticen la conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, y de los elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

Art. 20. Las determinaciones anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Programa de actuación.

Art. 21. Los Planes Locales de Desarrollo Territorial, desarrollarán en detalle la normativa específica para el municipio.

#### Capítulo II: De Los Planes Parciales

Art. 22. Los Planes Parciales, tienen por objeto desarrollar la zonificación, mediante la ordenación detallada y completa de una porción del suelo urbanizable, ya sea éste de un polígono o un bloque.

Art. 23. Se formulará un Plan Parcial Industrial en el Municipio de San Juan Opico, con el objeto de establecer la ordenación detallada y completa del polígono industrial previsto en este municipio, desarrollando los objetivos y criterios que se establecen en el PTU y cumpliendo los condicionantes generales establecidos en la presente normativa para este tipo de usos.

Se formulará el Plan Parcial, en el Cantón Sitio del Niño, con el fin de promover las funciones de centro administrativo y de servicios del Valle de San Andrés. El Plan debe valorar especialmente los riesgos naturales existentes, proponiendo medidas para hacer frente a estos riesgos, desarrollando los criterios establecidos en este Plan.

Art. 24. El Concejo Municipal deberá elaborar o supervisar, según el caso, la formulación de los Planes Parciales en las áreas de suelo urbanizable dentro de su Jurisdicción y dentro de las áreas señaladas en el Plano de Zonificación del Valle de San Andrés. La elaboración de dichos Planes Parciales por el Concejo Municipal, corresponderá preferentemente a aquellas zonas que incluyan áreas de equipamiento, recreación, y comercial, así como las áreas habitacionales que sean de interés para el municipio, con el fin de ordenar detalladamente dichas zonas y asegurar la cesión al municipio de las áreas de equipamiento correspondientes.

Art. 25. El Plan Parcial en suelo urbanizable, puede ser formulado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o por la municipalidad correspondiente, ya sea por ejecución directa o por contratación de empresas idóneas, o puede ser formulado por el interesado. Su aprobación corresponderá al Concejo Municipal, quien resolverá sobre la base de la legislación vigente y sobre las disposiciones propuestas en la presente normativa.

Art. 26. Los Planes Parciales contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de Planeamiento, abarcando un bloque o polígono.
- 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 o polígono, y de su enlace con el viario principal y estructural previsto.
- 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) La Dimensión Ambiental.

Art. 27. El Plan Parcial establecerá las densidades habitacionales del área de planeamiento, según las características urbanísticas y ambientales de la localidad.





Art. 28. La clasificación del suelo en zonas según los usos predominantes se hará para la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, debiendo corresponder a cada zona, un mismo uso de suelo. 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. 29. Las áreas de equipamiento de los Planes Parciales, deberán tener carácter complementarios a las previstas en la Zonificación de carácter municipal y regional.

Art. 30. Deberá expresarse 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.

Art. 31. Las reservas de suelo que se prevean para espacios libres y equipamientos de Planes Parciales, de dominio y uso público, se realizarán en proporción al número y rango de la población prevista para su ámbito territorial, que detallará el Plan de Desarrollo Municipal correspondiente, y no serán inferiores a los estándares que se indican en los artículos siguientes.

Art. 32. El sistema de espacios libres, que incluye parques, jardines, deporte y actividad recreativa, requiere una superficie, en conjunto, superior a un metro cincuenta centímetros cuadrados por habitante para poblaciones con rango inferior a cinco mil habitantes; y una superficie mayor de tres metros cuadrados por habitante para poblaciones de rango entre cinco y veinte mil habitantes.

Art. 33. El sistema de equipamiento social, que incluye: educación, salud, comunicación, servicios urbanos, administración e infraestructura, debe reservar terrenos, en conjunto, como mínimo de cero punto tres metros cuadrados por habitante (0,3 m<sup>2</sup>/hab.) para poblaciones con rango inferior a cinco mil habitantes, y debe reservar terrenos al menos de tres metros cuadrados por habitante (3,0 m<sup>2</sup>/hab.) para poblaciones de rango entre cinco mil a veinte mil habitantes.

Art. 34. La situación de las áreas destinadas para equipamiento social se establecerá considerando la red vial existente y proyectada, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

Art. 35. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del Sector y su conexión con las vías de circulación mayor previstas. Se determinarán las alineaciones de la red vial, incluida la peatonal, definiéndose su trazado en planta y rasantes definitivas.

Art. 36. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán mediante los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa.
  - Planos de Información.
  - Planos de Proyectos.
  - Normas Técnicas.
- 1.- La Memoria Justificativa, se referirá a lo siguiente:
    - a).- Justificación de la formulación del Plan Parcial.
    - b).- Información Urbanística, en la cual se establezcan las características naturales del territorio, los usos del suelo existentes, la estructura de la propiedad.
    - c).- Objetivos y criterios del Plan.
    - d).- Análisis de las diferentes alternativas que se planteasen y justificación de la que resultase elegida.
  - 2.- Los Planos de Información, los cuales reflejen la situación y calificación de los terrenos en el Plano de Zonificación, así como estado de los mismos en cuanto a usos existentes, topografía, vegetación y estructura de la propiedad.
  - 3.- Los Planos de Proyectos contendrán:
    - a).- Zonificación, con la asignación de los usos detallados del suelo, señalamiento de áreas verdes, de equipamiento social, así como zonas de protección.
    - b).- Red Vial definiendo sus respectivas secciones.
  - 4.- Las Normas Técnicas que regulen las disposiciones del Plan Parcial, densidades, usos del suelo, alturas de las edificaciones, red vial.

#### **Título IV: Los Usos del Suelo.**

##### **Capítulo I: De la Regulación de los usos del suelo.**

Art. 37. La regulación de los usos de suelo para el municipio de San Juan Opico, será realizada de conformidad con los siguientes instrumentos:

- a) **La presente ordenanza.**



- b) La matriz de usos urbanos del suelo.
- c) El Plano de Clasificación de doce municipios
- d) El Plano de Zonificación del suelo de siete municipios.
- e) El Plan Local de Desarrollo Territorial.
- f) Los Planes Parciales.

Art. 38. El suelo urbano, el suelo urbanizable y no urbanizable, se divide en zonas homogéneas según la función principal que desempeña en la estructura de la ciudad. Dicha función es determinada por los usos prioritarios en cada una de las zonas y puede a su vez especializarse, según la escala urbana a que sirve y peculiaridades del sitio.

Art. 39. Las zonas homogéneas y sus correspondientes tipos son las siguientes:

1.- En Suelo Urbano y Urbanizable:

- a).- Habitacional de densidad baja
- b).- Habitacional de densidad media.
- c).- Habitacional de densidad alta.
- d).- Habitacional de parcela agrícola.
- e).- Centro Histórico.
- f).- Centro Urbano.
- g).- Comercio y Servicios.
- h).- Industria.
- i).- Institucional y Equipamiento Municipal.
- j).- Recreativo Municipal.
- k).- Zona Verde.
- l).- Parque Regional
- m).- Zona de Actividad Logística.
- n).- Centro de Transporte Terrestre.

2.- En Suelo No Urbanizable:

- a).- Zona de Máxima Protección.
- b).- Zona de Desarrollo Restringido: Bosque Cafetal y Bosque Degradado.
- c).- Zona de Desarrollo Agropecuario: Agricultura Intensiva y Agricultura Pluvial.
- d).- Zona de Desarrollo Especial: Recursos Arqueológicos y Turismo Ecosostenible.
- e).- Zona de recuperación Ambiental: procesos erosivos y Complejos de Ribera.

Art. 40. La localización e identificación de las zonas homogéneas, es la indicada en el Plano de Zonificación del Suelo, adjunto a la presente ordenanza.

Art. 41. Para cada zona en Suelo Urbano y Urbanizable, se especifican los usos permitidos, que se detallan en la Matriz de Usos Urbanos del Suelo. Estos usos permitidos engloban el uso principal que se asigna a cada zona y los usos compatibles con el mismo, con el criterio de diversidad funcional y el carácter mixto que contribuya al correcto funcionamiento de las áreas urbanas. Se consideran usos prohibidos los no identificados como permitidos en la Matriz.

Usos Provisionales. Son aquellos que, no estando prohibidos por estas normas, pueden establecerse mediante los permisos correspondientes de manera temporal. Para ello será además indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución de lo especificado en el Plan.

Usos fuera de ordenación. Son aquellos usos existentes que, habiendo sido desarrollados conforme a la normativa vigente en su oportunidad, no cumplen con lo establecido en la presente normativa y con lo especificado en el Plano de Zonificación.

Se consideran también usos fuera de ordenación, las áreas que se encuentran delimitadas actualmente como suelo urbano, pero a su vez están situadas fuera de los núcleos previstos.

En los usos fuera de ordenación, no podrán realizarse nuevos proyectos de edificación pudiéndose realizar únicamente trabajos destinados al mantenimiento o rehabilitación de las edificaciones existentes.



Art. 42. La suma de las superficies de los usos compatibles no debe superar el 50% de la superficie total de la manzana o parcela, con las excepciones que se detallan a continuación para mantener el carácter de la zona, señalándose en algunas ocasiones porcentajes máximos o mínimos.

Art. 43. Las áreas que se encuentran delimitadas actualmente en la Jurisdicción Municipal como suelo urbano, pero que a su vez, se encuentran dentro del Distrito de Riego o dentro de Zonas Arqueológicas, quedan fuera de la posibilidad de ordenación, por lo que no podrán realizarse en las mismas proyectos de ampliación de la edificación, pudiéndose realizar únicamente proyectos para el mantenimiento y/o rehabilitación.

Art. 44. Las Zonas Habitacionales: Son las partes del territorio en suelo urbano y urbanizable, cuyo uso principal es el habitacional y que presentan las mejores condiciones para el desarrollo de vivienda y para la dotación de servicios y equipamientos públicos que requieren. La altura máxima de las nuevas edificaciones habitacionales es con carácter general de dos plantas.

Art. 45. Los usos permitidos compatibles con las áreas habitacionales, son los señalados en la Matriz de Usos de Suelo. Dentro de estos usos se encuentra la microempresa y el artesanado, pero con carácter más restrictivo que el resto de los usos compatibles, pudiendo alcanzar solamente una superficie máxima del veinticinco por ciento, (25%), de la superficie total de la manzana, y con tipología de superficie reducida, asociados a la vivienda.

Art. 46. Se consideran usos prohibidos aquellos que no se encuentran señalados como permitidos en la Matriz de Usos del Suelo, además se prohíben las instalaciones y actividades que a través de la experiencia y por denuncias de los vecinos, se demuestre que, generan excesiva contaminación ambiental, ruidos, efectos nocivos para la salud, depósitos de materiales inflamables, nocivos o con mal olor, crianza de animales, o que demuestren su incompatibilidad con el buen funcionamiento de las zonas habitacionales.

Art. 47. Las zonas habitacionales se dividen en cuatro tipos, según su densidad habitacional, en la forma que se especifica en el Art. 106 de esta Ordenanza.

## Capítulo II.- Otros Usos Permitidos

### Sección Primera. Centros Históricos

Art. 48. Centros Históricos: Comprenden las zonas de los centros de las ciudades que cuentan con características de consolidación del tejido vial y donde se concentran los edificios de interés histórico, arquitectónico y cultural, estando interrelacionados el uso habitacional, mezclándose con las actividades comerciales, de oficinas y de servicios de la administración.

El municipio de San Juan Opico cuenta con un Centro Histórico, cuya normativa específica será definida en el Plan de Desarrollo Local.

### Sección Segunda. Centros Urbanos.

Art. 49. Centros Urbanos: Son aquellas zonas que concentran el uso residencial, mezclado con los usos de comercio, servicios e institucional y que presentan la mayor agrupación de actividades de las áreas urbanas. Se deberá velar porque se mantenga el carácter principal de tipo residencial de estas áreas.

Art. 50. Los usos compatibles con los Centros Urbanos, son los señalados en la Matriz de Usos de Suelo. Se permite el uso comercial hasta alcanzar el 50% de la superficie total; de igual manera se permiten los usos institucional y equipamiento, que de manera excepcional pueden alcanzar el 100% de la superficie de la manzana, debiendo ser en edificio independiente.

Art. 51. La altura máxima que puede alcanzar la edificación con carácter general en estas zonas es de tres pisos, considerando el uso comercial en el primer nivel.

### Sección Tercera. Comercio y Servicios

Art. 52. Comercio y Servicio: son Zonas dedicadas como usos principales a las actividades de venta y distribución de bienes, así como a las actividades administrativas y de servicios, tales como tiendas, almacenes de departamentos, centros comerciales, restaurantes, centros nocturnos, hoteles y albergues, oficinas privadas, actividades administrativas, así como, servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales.

Art. 53. Se consideran usos compatibles los señalados en la Matriz de Usos Urbanos del Suelo. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones en estas zonas, con carácter general, es de tres pisos, considerando el uso comercial en el primer nivel.

Art. 54. Entre los usos permitidos compatibles en esta zona, están los señalados en el Art. 45, los que para ser considerados compatibles no deben provocar molestias, ni causar excesivo tráfico o excesiva contaminación ambiental o resulten nocivos para la salud; tales como actividades de artesanado, reparación de servicios, montaje de elementos semielaborados, artes gráficas, telecomunicaciones, informática, entre otros.



Art. 55. Para el desarrollo de complejos comerciales, se permitirá el trazo de bloques urbanos con circulaciones internas de carácter privado, siempre que éstos se enmarquen dentro de las zonas formadas por la red vial de Circulación Mayor. Los accesos y salidas de estos bloques urbanos no podrán hacerse directamente a arterias de Circulación Mayor, pudiendo construirse para ello "Calles Marginales", debiendo tener únicamente un acceso y salida hacia la calle marginal.

Los complejos comerciales deberán contar con una zona destinada a estacionamiento, y circulación vehicular interna.

#### Sección Cuarta. Institucional y Equipamiento

Art. 56. Institucional y Equipamiento: Son aquellas áreas destinadas principalmente a las actividades de apoyo a las demás zonas de la ciudad, que prestan servicios colectivos de interés municipal y regional. Los equipamientos se subdividen en establecimientos educativos, recreación y deportes, áreas verdes, centros religiosos y culturales, servicios sociales, instituciones y asociaciones, actividad comercial y sistema de salud. La altura máxima de los edificios será, con carácter general, de tres plantas, pudiéndose adaptar los de iniciativa pública a las características y estipulaciones particulares de cada institución que promueva.

Art. 57. Son usos permitidos en las áreas de Institucional y Equipamiento los que se señalan en la Matriz de Usos Urbanos del Suelo.

Los equipamientos se localizarán dentro del suelo habitacional propuesto en el Plano de Zonificación, por ser este uso de tipo mixto y compatible con los equipamientos y dotaciones.

Art. 58. En el caso que los Centros Educativos, sean ubicados frente a una vía de circulación mayor, el desarrollador del proyecto deberá construir previamente una calle marginal con las características detalladas en el Sistema Vial, debiendo disponer además, en su interior de un estacionamiento de uso público y desarrollar internamente un área de abordaje y desalajo de alumnos. Esta última disposición será también necesaria en el caso de ubicarse aledaño a otro tipo de vía.

#### Sección Quinta. Complejos de Defensa y Seguridad

Art. 59. Los Complejos de Defensa y Seguridad Pública, deberán respetar una zona de retiro de dieciséis metros de ancho frente a cualquier Vía de Circulación Mayor, con la previa construcción de calle marginal, la cual podrá ser utilizada para realizar las medidas de seguridad que ellos requieran, sin que éstas interfieran con la libre circulación peatonal o vehicular. Dicha zona de retiro se medirá a partir del límite exterior del derecho de vía correspondiente o línea de verja.

#### Sección Sexta. Zonas Verdes

Art. 60. Las Zonas Verdes: Comprenden todas las áreas abiertas cuyo uso principal es la recreación y protección ambiental, presentando diferente carácter según la función y el ámbito al que dan servicio, pudiendo ser de ámbito regional cuando dan servicio al conjunto de la población del Valle de San Andrés, así como de ámbito municipal y de las diferentes zonas de la ciudad.

Art. 61. En estas áreas están prohibidas con carácter general las edificaciones de los diferentes usos. Son usos permitidos los que se señalan en la Matriz de Usos Urbanos del Suelo, permitiéndose exclusivamente pequeñas obras de infraestructuras de fortalecimiento y realización de mejoras de espacios verdes, así como la instalación de juegos infantiles, canchas, construcciones de carácter temporal y pequeños locales de un solo piso, con características arquitectónicas adaptadas al entorno, para servicios higiénicos, kioscos, etc.

Art. 62. El ancho de la zona de protección de los ríos será como mínimo de 100 metros y la zona de protección de las quebradas será al menos de cincuenta metros, medidos en ambos casos a partir del borde superior, como se recogen en el Plano de Zonificación del Suelo.

De forma puntual, y cuando estuviera justificado, esta distancia podría reducirse en la ordenación propuesta por los Planes Parciales o Estudios de Detalle, los cuales precisarán para su aprobación del informe favorable previo y por escrito del MARN.

En los terrenos riberanos a ríos, quebradas, vertientes, estanques, lagos o lagunas, deberán sus propietarios hacer obras de conservación de suelos para evitar la erosión de los mismos, en una distancia de por lo menos 100 metros de sus riberas. Asimismo, no podrán hacer uso de pesticidas o productos químicos a menos de 300 metros de los mismos, para evitar la contaminación de las aguas, conforme a lo establecido en el Art. 30, letra f) de la Ley Sobre Control de Pesticidas, Fertilizantes y Productos Químicos, en relación con el Reglamento Para el Cultivo del Algodón.-

#### Sección Séptima. Zonas Industriales

Art. 63. Las Zonas Industriales: Son aquellas en las que el uso principal es el de acoger las actividades destinadas a la transformación de las materias primarias y la producción de bienes, así como, a la gran distribución de bienes y servicios, tales como industria manufacturera de alimentos, textiles, cuero y calzado, madera y corcho, minerales no metálicos, maquinaria y equipo, artes gráficas, así como, las actividades de la industria de la construcción, montaje y ensamblaje de elementos semielaborados, artesanado productivo, imprentas, artes gráficas, industria de las telecomunicaciones e informática, gasolineras y otras de naturaleza industrial.

Art. 64. Los usos permitidos en las Zonas Industriales, por su carácter compatible son los que se señalan en la Matriz de Usos Urbanos del Suelo.





Art. 65. Los polígonos industriales, a desarrollar dentro de los Planes Parciales previstos para San Juan Opico, ordenarán detalladamente la zonas; disponiendo para ello los requerimientos siguientes:

- a). Cesión de una zona verde de uso público, correspondiente al menos al diez por ciento (10 %) de área útil del polígono.
- b). Contar con un área destinada a equipamiento deportivo, comercial y social, que corresponderá al menos al cuatro por ciento (4 %) del área útil.
- c). El Plan Parcial detallará la parcela mínima del lote, debiendo tener parcelas de diferentes tamaños, que den respuesta a la demanda diversificada del sector.
- d). Las nuevas edificaciones en los polígonos industriales tendrán una altura máxima correspondiente a tres plantas de uso habitacional.

Art. 66. En estas zonas no se permiten con carácter general las instalaciones industriales pesadas sumamente contaminantes, destinadas a los grandes ciclos productivos de transformación de las materias primas, que requieren grandes insumos de territorio, tales como las industrias básicas del hierro y del acero, las industrias químicas de base, industria metalúrgica, producción de vehículos, fábricas de papel, cementeras, y en general todas aquellas producciones que signifiquen un peligro para los usos colindantes y la población asentada.

Art. 67. Los polígono industriales previstos en el municipio de San Juan Opico se desarrollarán con características de urbanización de calidad, contando con las zonas verdes y equipamientos, señaladas en el artículo 65.

#### Capítulo III.- De la Matriz de Usos Urbanos del Suelo.

Art. 68. La matriz de los usos urbanos del suelo es un instrumento que especifica los usos permitidos para cada zona.

Art. 69. Los usos permitidos engloban el uso principal que se asigna a cada zona y los usos compatibles con el mismo, que se permiten con carácter general; quedan prohibidos los usos que puedan causar excesiva contaminación ambiental, ruidos, efectos nocivos para la salud, o ser de carácter peligroso.

Art. 70. Están prohibidos los usos no identificados como permitidos en la Matriz.

#### Capítulo IV.- De las Zonas de Suelo No Urbanizable

Art. 71. El Suelo No Urbanizable está constituido por los tipos de suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Ambiental como protegidos y no transformables, salvo mediante actividades particulares específicas. Estos suelos se subdividen en diferentes Zonas o Categorías de Ordenación, para las que se especifica normativa de carácter general y los usos y actividades que se propician, que se aceptan, y que se prohíben.

Estas categorías se recogen en los planos de Clasificación del Suelo, levantado para los Municipios que integran el Valle de San Andrés, y la Cuenca del Rfo Sucio, para suelo no urbanizable. Así mismo, están recogidas en el plano de Zonificación.

Art. 72. Zonas de Máxima Protección: Se trata de zonas que se consideran ambientalmente privilegiadas por sus características intrínsecas y por la función que cumplen para los equilibrios de la Cuenca: recarga de acuíferos subterráneos, funcionamiento de la red de drenaje superficial, testimonio de los bosques climáticos que en otras épocas cubrieron la Cuenca, fuente de germoplasma para la recuperación ecológica de la Cuenca. Se consideran Zonas Frágiles desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje o todo ello conjuntamente.

Además de las Zonas de Máxima Protección identificadas en el Plano de Zonificación adjunto a la presente Ordenanza, el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales en coordinación con este municipio, podrán determinar otras Zonas de Máxima Protección.

Art. 73. Se consideran zonas de máxima protección, las constituidas por:

- a) Los relictos de bosque climático;
- b) Los bosques de galería asociados a los complejos fluviales;
- c) Los relictos de selva baja tropical;
- d) Los relictos de humedales del Valle de Zapotitán;
- e) Las formaciones de Lavas de San Isidro.
- f) El resurgidero de la Laguna de Chanmico.
- g) Las formaciones de lavas más o menos recientes de El Playón.
- h) Los terrenos del Volcán de San Salvador situados por encima de la cota 700.

Art. 74. Se debe garantizar la protección estricta, de las zonas de máxima protección, reforzando la que le otorga este Plan, mediante su integración en el Sistema Salvadoreño de Áreas Protegidas que cree el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad a la Ley del Medio Ambiente.



Deberán prevalecer los criterios adecuados para reducir al mínimo la intervención antrópica sobre las zonas de máxima protección, limitándose ésta a mantener la situación preexistente, o a mejorarla en aquellos lugares que muestren algún signo de degradación.

Se propiciarán las actividades científico-culturales, y las requeridas para su vigilancia y conservación, las que deberán ser sometidas a control por parte de los organismos públicos responsables de la calidad ambiental.

Art. 75. Deberá propiciarse una acción antrópica orientada a incrementar las superficies ocupadas por esta categoría; así como la orientada a recuperar aquellos puntos o zonas con algún tipo de degradación, cual es el caso de numerosos puntos de los bosques de galería asociados a los complejos fluviales.

Serán aceptables las actuaciones requeridas por la ampliación de la superficie. Se prohíben las demás actividades que se consideran incompatibles con el mantenimiento de los valores ambientales de esta Categoría.

#### Capítulo V.- Zonas de Desarrollo Restringido

Art. 76. Zonas de Desarrollo Restringido: Bosque Cafetal bajo sombra. Está constituida esta Categoría por los cultivos de cafetal, los enclavados de cultivos de granos básicos que existen en ellos y las zonas donde el cultivo del cafetal alterna con áreas de agricultura pluvial por tratarse de cultivos con funciones connotables, particularmente las de recarga de los acuíferos subterráneos, respecto a los cuales constituye la mejor garantía en orden a mantener el equilibrio de los recursos hídricos, y por cumplir funciones productivas, de generación de empleo y renta, paisajísticas, de control de la erosión, de salvaguarda de ciertos procesos ecológicos, producción de leña, y otras.

Art. 77. Se establece como criterio para definir el destino de estas áreas, el de conservación ligado a la explotación agrícola rentable del cafetal, como la mejor garantía de su conservación activa, porque necesita siempre de la presencia del hombre.

Art. 78. Se consideran actividades compatibles con la rentabilidad de los cafetales, la extracción de leñas y maderas, resultantes de las labores culturales del cafetal como poda de árboles de sombra o recepa del arbusto, siempre bajo la tutela y control del agricultor que gestiona la explotación.

Se consideran compatibles con el cultivo del café, las actividades científico culturales, las turísticas y recreativas, la recolección, en caso de que existan, de plantas aromáticas, medicinales, condimentarias y culinarias.

Son admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para la explotación múltiple del agrosistema, incluyendo las que puedan requerir las actividades de tipo científico cultural, siempre construidas bajo criterios de integración ecológica y paisajística.

Deberá condicionarse al procedimiento de Estudio de Impacto Ambiental (EIA), aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, cualquier infraestructura o equipamiento, distintos de los señalados, que pretenda ubicarse en esta categoría, la cual, en todo caso, deberá justificar la necesidad de esta localización.

Se consideran incompatibles el resto de las actividades.

Art. 79. Se considera Zona de Desarrollo Restringido, el bosque degradado y matorrales con ejemplares arbóreos con funciones de protección de suelos en procesos erosivos o de infiltración de aguas lluvias a los mantos acuíferos; o residuos de los antiguos bosques que en épocas pretéritas ocuparon la mayor parte de la zona; y son los que se encuentran en las zonas más alejadas del centro del Valle, y en los lugares con menor presencia antrópica. lo que unido a lo escarpado de la topografía en que se encuentran, ha permitido que lleguen a ser en la actualidad, un factor alterador para sólo un aprovechamiento forestal y ganadero.

El Municipio velará porque estos espacios estén llamados a cumplir la función en una política de recuperación ecológica de la Cuenca; siendo el criterio para definir el destino de estas áreas, la conservación y regeneración que ayude a recuperar el bosque primigenio, y expandirse hacia otros terrenos, aumentando así su área de distribución en la Cuenca, todo, en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 80. El Municipio promoverá la conservación y regeneración del ecosistema, la explotación forestal ordenada y sostenible, respetando estrictamente las tasas de renovación, las actividades científico culturales y la extracción de germoplasma para su extensión mediante la colonización de otras áreas; todo de conformidad a la Ley Forestal, según los Planes de Manejo Forestal que les apruebe el Servicio Forestal y de Fauna, del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

La explotación irracional del bosque y áreas protegidas, según la Ley Forestal y la Ley del Medio Ambiente, será sancionada en la forma que se establece en estas Leyes, sin perjuicio de la sanción por responsabilidad civil por daños y perjuicios causados a terceros y de la sanción penal establecida en el Art. 258 del Código Penal.

Para ello, el Alcalde podrá pedir la colaboración de los Agentes Forestales, Auxiliares Forestales y Guardabosques, a los que se refiere la Ley Forestal; y pedir auxilio a la Policía Nacional Civil para la investigación de la infracción administrativa y penal, respectiva, quienes estarán en la obligación de prestarla sin más trámite.

Art. 81. Se consideran actividades compatibles con las áreas forestales, las siguientes:

- a) La explotación ganadera controlada, dentro de un sistema.
- b) Agrosilvopastoril.
- c) La pesca con artes de pesca artesanales y no con elementos explosivos o contaminantes que ocasionen destrucción masiva de especies acuáticas ni contaminen las aguas.



- e) La recolección de plantas aromáticas, medicinales, condimentarias, culinarias.
- f) La extracción de leñas.
- g) Las construcciones e instalaciones necesarias para estas actividades.

Art. 82. Se permite la construcción de viviendas para los agricultores, dentro de estas zonas, respetando las limitaciones establecidas en la presente ordenanza.

Cualquier otro tipo de edificaciones o infraestructuras, sólo serán permitidas previo un Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio del Medio ambiente y Recursos Naturales.

Se consideran incompatibles el resto de las actividades.

#### Capítulo VI.- Zonas de Desarrollo Agropecuario

Art. 83. Se declaran, Zonas de Desarrollo Agropecuario, las de Reserva para Agricultura Intensiva. Forman esta categoría en los terrenos comprendidos dentro del Distrito de Riego y Avenamiento de Zapotitán, así como los suelos aluviales que tienen la mayor capacidad de uso agrícola.- También se permite la explotación ganadera en forma estabulada. Para ello, se coordinará con el Ministerio de Agricultura y Ganadería, por ser los Distritos de Riego, creados por Ley, bajo la administración de dicho Secretaría de Estado.-

El Municipio velará porque los terrenos muy fértiles que actualmente soportan un aprovechamiento menos intensivo del que potencialmente tendrían, deban ser explotados en su potencial productivo según el papel que pueden jugar en la estructura territorial de la Cuenca.

El Municipio velará, en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería, para que en esta clase de terrenos no se desarrollen actividades agrícolas o pecuarias extensivas, ni se lleven a cabo actuaciones contrarias a los usos agropecuarios; tales como complejos urbanísticos, industriales y otros.

Art. 84. Se incluye en el sistema como compatibles, todos los usos y equipamientos que requiere el desarrollo de la actividad agrícola intensiva y la ganadería estabulada, tales como edificaciones agrícolas necesarias para la producción; las destinadas a incrementar el valor agregado de los productos, como naves para la preparación, clasificación y envasado de los productos con destino al mercado, y las que alberguen instalaciones para la comercialización, silos, bodegas refrigerantes, galeras o establos lecheros e instalaciones destinadas al mercadeo de los productos agropecuarios.

Art.85. El Municipio propiciará todas las actividades agrarias, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola, incluidos los invernaderos, las que deberán garantizar su integración en el paisaje circundante.

Se prohíbe terminantemente la quema de rastrojos agrícolas maleza o matorral, aunque el agricultor emplee el sistema de rondas en su terreno, ya que es atentatorio no sólo por la contaminación ambiental, sino por el peligro inminente de incendio en los terrenos alcañales o bosques circundantes, así como viviendas rurales. Poniendo en alto riesgo la vida de las personas que allí habitan.

Tampoco se permitirá la quema de cañaverales, so pena de incurrir en la sanción administrativa de esta Ordenanza, y en la sanción penal que establece el Art. 262-A del Código penal por esta clase de acciones.

Especialmente se prohíbe la práctica de quemar en terrenos forestales ni en sus alrededores, según lo establece la Ley Forestal.

No se permitirá el uso de herbicidas, pesticidas ni productos químico - biológicos a los que se refiere la Ley relacionada en el Art. 62 de esta Ordenanza, que pongan en peligro la contaminación del acuífero subyacente, debido a la condición de permeables que corresponde a los materiales aluviales que forman los suelos. Debe difundirse la utilización de prácticas agrícolas sostenibles, compatibles con la protección del medio ambiente, a través de las medidas que se proponen en el Programa de Intervención del POA, y en coordinación con los Ministerios de Agricultura y Ganadería, y el de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Art. 86. Se permite la actividad agroindustrial que tenga relación directa con los productos o materia prima que se produzca en el Valle de San Andrés, y que contribuya a la intensificación de los cultivos en atención a su capacidad para garantizar a los agricultores una venta segura y a precios estables; todo, previa aprobación por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de un Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad al Art. 21, letra j) de la Ley del Medio ambiente.

La municipalidad velará por que la localización de este tipo de Agro-Industria se ubique fuera de los terrenos destinados a riego.

Art. 87. Las actividades ganaderas y las edificaciones que se requieran en granjas intensivas avícolas, bovinas y porcinas, deberán someterse en la categoría de las actividades que requieren un Estudio de Impacto Ambiental, expedido por el Ministerio de medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad al Art. 21, letra m) de la Ley del Medio Ambiente, como garantía de que se contempla en sus proyectos y en su gestión el carácter vulnerable del suelo, y que se integran en el paisaje agrícola.

También quedan sometidas al Estudio de Impacto Ambiental, otro tipo de infraestructuras, tales como líneas eléctricas, y servicios de cualquier tipo que pretendan atravesar o instalarse en esta Categoría. En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental, sólo se pronunciará favorablemente en caso de que se compruebe de forma fehaciente que no existen alternativas posibles a esta localización.



Art. 88. Se prohíben expresamente las lotificaciones de cualquier tipo, vías de comunicación como carreteras, autopistas o vías férreas, botaderos o rellenos sanitarios, vivienda rural y, en general, todo lo que comporte un cambio en el uso del suelo o resulten incompatibles con la normal explotación de las tierras en régimen de agricultura intensiva.

Art. 89. Se considera Zona de Agricultura Pluvial Sostenible, la que se desarrolla en los terrenos ocupados por la denominada agricultura pluvial o de invierno, y se trata de un uso de suelos en terrenos con vocación natural, que se practica de forma sostenible, y que responde a las necesidades y aspiraciones de la población.

Estas zonas forman las llamadas campiñas agrícolas, que constituyen paisajes rurales de gran belleza y poder evocador, cuyo valor ambiental resulta relevante para la población.

Art. 90. El Plan de explotación de la superficie agraria útil, deberá tener en cuenta la conservación de las cuales son compatibles con actividades secundarias, terciarias y residenciales. Se propiciará la continuación del cultivo y aprovechamiento actual procurando que las explotaciones diversifiquen su aprovechamiento y el uso de insumos orgánicos; y procurando otros usos compatibles, en aras de mejorar la economía de las explotaciones agrarias.

Asimismo se procurará la diversificación de la economía propiciando el uso de semillas mejoradas, el incremento de los sistemas de riego y cultivos de invernaderos, así como la dedicación a actividades ganaderas controladas.

Se procurará la repoblación forestal con carácter sostenible, y la Agroforestería o uso múltiple del bosque, de conformidad al Plan Nacional de Manejo Forestal que elabore el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 91. Son aceptables las construcciones e instalaciones destinadas al aprovechamiento agrícola, las necesarias para la intensificación productiva o cambio de subsector, así como todas aquellas orientadas a diversificar la economía de las explotaciones agrarias ó a la intensificación. Es permitida la vivienda rural, cuando es necesaria para la explotación, quedando los terrenos vinculados a ella.

Art. 92. Todas las demás actividades potenciales solamente son aceptables con el requerimiento de someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en la fase de micro localización y proyecto, y después de demostrar que no existen alternativas de localización en Categorías de Ordenación de menor valor.

Los Estudios de Impacto Ambiental, irán orientados fundamentalmente a valorar el efecto sobre los suelos, sobre la recarga del manto acuífero, sobre el paisaje rural, y en general sobre el funcionamiento de la Cuenca.

#### Capítulo VII.- De las Zonas de Desarrollo Especial

Art. 93. Se consideran Zonas de Desarrollo Especial, las de Conservación de Recursos Arqueológicos, Desarrollo del Turismo Rural así como la de Parque Regional. Son los lugares donde se han detectado yacimientos arqueológicos y donde se sospecha de forma razonable que puedan existir, o aquellos cuyas características naturales recomiendan que queden sujetos a una protección especial. El destino de esta Categoría consiste en compatibilizar su conservación como testimonio histórico o sus características naturales, para que pueda ser estudiado, con una utilización de carácter turístico y cultural.

Art. 94. El Municipio propiciará las actividades requeridas para su conservación y para desarrollar las actividades científicas, didácticas y culturales y las de turismo cultural. Se propiciará el embellecimiento natural de la zona, con parques y jardines, y todas aquellas acciones necesarias para conseguir que el conjunto del espacio tenga un aspecto cuidado y atractivo, siempre que no se interfiera con la conservación del recurso cultural que se desea valorizar.

En estas zonas son aceptables los equipamientos necesarios para la práctica de las actividades protegidas, propias de su conservación y mantenimiento que ayudan económicamente a su gestión, tales como tienda de objetos artesanales, talleres, pequeña hostelería, servicios sanitarios y otras similares.

Queda prohibida cualquiera otra actividad no autorizada expresamente.

Art. 95. El Municipio incrementará el Desarrollo Turístico Ecosostenible en aquellos lugares de la Cuenca situados en su jurisdicción y particularmente dotados para la práctica del esparcimiento y recreo al aire libre, así como para el turismo rural; las carreteras escénicas y en otros lugares de la jurisdicción Municipal, que tengan esas características; tales como los lugares ya-utilizados para el esparcimiento y recreo al aire libre de los ciudadanos como la Laguna de Chanmico, en la cual se prevé una zona especial denominada Parque Regional cuya delimitación es la que figura en el Mapa n° 3 de Zonificación del Suelo, y ciertos tramos de ríos que están en buen estado o que serán objeto de recuperación por Programas Específicos.

Debe entenderse como zonas de Turismo Ecosostenible aquellas que proporcionan esparcimiento y recreo al aire libre dotado con los equipamientos necesarios para que la práctica de esta actividad resulte cultural o atractiva para el usuario.

Art. 96. El Municipio propiciará actividades para la conservación de un turismo en donde se proteja el entorno, permitiéndose sólo aquellos equipamientos necesarios para la práctica de las actividades permitidas, o que ayudan económicamente a su gestión, tales como hostelería en muy diversas formas, artesanía, instalaciones para la venta de objetos artesanales.

Queda prohibida cualquier otra actividad.

Art. 97. Se entenderá por Zonas de Recuperación Ambiental Progresiva, aquellas áreas con procesos de erosión activos, formadas por terrenos en pendientes fuertes, superiores a quince por ciento, con cultivo de granos básicos, y que provoca procesos erosivos.





En estas zonas el Municipio procurará que, mediante un proceso educativo, los agricultores construyan curvas a nivel con piedras, o especies productivas, tales como piña, bambú, izote y otras autóctonas del lugar.

Las zonas de recuperación ambiental ocupan una superficie sobre el lado Sur de San Juan Opico, y por debajo de la cota que marca el límite de los cafetales, y se encuentran identificadas en el Mapa de Zonificación del Suelo del Valle de San Andrés.

Art. 98. Se prohíben las prácticas agrícolas que desencadenan fuertes procesos erosivos, que provoquen el arranque y desplazamiento de materia orgánica que, a su vez, sedimentan en las partes bajas, y que causen obstrucción de caminos reduciendo la capacidad de transporte y de arrastre de los ríos, contribuyendo al asolvamiento de sus cauces; incrementando el riesgo de inundación.

Art. 99. Las actividades a proteger e incentivar por el Municipio, son: la agricultura que incorpore prácticas conservadoras de suelo, la repoblación forestal bajo criterio de bosque protector e implantación de sistemas silvo pastorales en los que se complementen los aprovechamientos forestales y ganaderos, en la forma que se indica en la presente ordenanza.

También son permitidas las actividades que pueden contribuir a diversificar y mejorar las rentas de las explotaciones, como la recolección de plantas de extractos aromáticas, medicinales y culinarias.

Son aceptables todos los usos del suelo, siempre que con ellos queden controlados los procesos erosivos.

Debe aplicarse sin excepción la Ley del Medio Ambiente, que regula el Estudio de Impacto Ambiental, y su respectiva Evaluación procedimiento al que quedan vinculados numerosos proyectos de carácter destructivos o degenerativos del medio ambiente.

#### Capítulo VIII: Zonas de Recuperación Ambiental Progresivas

Art. 100. Son Zonas de Recuperación Ambiental Progresivas aquellos Complejos de Ribera de ríos o lagunas, que comprenden aquellos tramos de la red fluvial que aparecen degradados por la localización de tugurios habitacionales para una población indigente que busca refugio en tales lugares, por considerarlos públicos, así como los derechos de vías férreas o automovilísticas; o en barrancas incluso de alto riesgo, lo cual produce efectos negativos en el ecosistema fluvial, en el funcionamiento hidráulico del río, y Vías de circulación, poniendo en riesgo a la población asentada a consecuencia de las variaciones del propio régimen de los ríos.

Art. 101. Lo establecido en el artículo anterior con el fin de mantener libres y limpios los sistemas fluviales de cualquier ocupación, o de asentamientos humanos que los degraden, tanto en la explotación forestal de sus riberas, como por la contaminación por desechos, basuras y otros desechos humanos que puedan aumentar los niveles de contaminación más allá de la capacidad autodepurable de los álveos de los ríos, quebradas y lagunas.

Art. 102. El Municipio propiciará la recuperación ambiental del complejo fluvial en los términos y mediante las medidas expuestas en el Programa de Intervención del POA.

Las actividades permitidas como compatibles con estos sistemas fluviales, son la pesca con las técnicas e implementos legales, el excursionismo, senderismo y el turismo, una vez recuperados los tramos de río que comprende esta categoría, para lo que se inscribirá en la red de espacios recreativos.

#### Capítulo IX.- Otras Categorías de Suelo

Art. 103. Se consideran categorías de suelo no urbanizable, los que operan en tres tipos de condicionantes superpuestos, así:

- a) Áreas de recarga de acuíferos subterráneos. Estas corresponden a la zona de cafetales del municipio y corresponden, en un primer nivel, a los terrenos volcánicos de San Salvador

Estas áreas deben conservarse en perfectas condiciones de forestación, limpias de cualquier suciedad, y libres de emisiones contaminantes, permitiéndose sólo las actividades de excursionismo, senderismo, deportes al aire libre, montañismo y, en general, aquellas que se dieron como aceptables para la categoría correspondiente al Bosque Cafetal.

Se prohíbe cualquier actividad que ocupen e impermeabilicen el suelo, emita potencialmente contaminantes al suelo o deforeste el terreno.

- b) Áreas inundables. Se consideran inundables los terrenos situados por debajo de una cota variable según zonas que se sitúa entre 480 y 500 msnm, y que se recoge en el Mapa No.2 de Clasificación del Suelo.

Estas áreas deben mantenerse libre de usos y actividades altamente vulnerables ante la inundación, tales como residencia, industria, comercio, ganadería; y, en general, cualquier actividad que implique edificaciones y la presencia de personas.

Se permiten, con carácter excepcional, edificaciones que cuenten con las medidas y características adecuadas para hacer frente a los eventuales fenómenos de inundación.

Las actividades permitidas son las agrícolas, forestales, recreativas; y por excepción, las edificaciones mencionadas en el epígrafe anterior.

Son actividades prohibidas con carácter general: las de uso residencial, industrial, comercial, ganadero y, en general, cualquier actividad que implique edificaciones y la presencia de personas.

- c) Áreas con riesgo de vulcanismo: Es el espacio señalado en el Mapa No.2 de Clasificación del suelo, que une los puntos del Boquerón, Joya de Cerén, Laguna Caldera y Zona de Lavas.



El criterio general es mantener libre de usos y actividades altamente vulnerables ante una erupción volcánica: residencia, industria, comercio, y, en general, cualquier actividad que implique edificaciones y la presencia de personas.

Son actividades aceptables las agrícolas, forestales, ganaderas y recreativas.

Son actividades prohibidas: residencia, industria, comercio, y, en general, cualquier actividad que implique edificaciones y la presencia de personas.

## Título V: El Desarrollo Habitacional

### Capítulo I.- De la parcelación y el Desarrollo habitacional

Art. 104. Se entiende por Parcelación Habitacional la división simultánea o sucesiva de un terreno en lotes, cuando se realiza por cada lote una sola vivienda unifamiliar, desarrollada en uno o dos pisos.

Art. 105. Las parcelaciones habitacionales deberán registrarse por las densidades máximas especificadas en el Plano de Zonificación del Valle de San Andrés. Se deben respetar los valores referentes al área mínima de lote equivalente a setenta metros cuadrados existente en la zona, con un área útil del 55% del área total del terreno, frente mínimo de lote de siete metros.

Art. 106. Las parcelaciones se clasifican así:

- Habitacional Baja densidad: hasta veinticinco viviendas por hectárea ó ciento veinticinco habitantes por hectárea; con lote tipo de cuatrocientos metros cuadrados y un área útil del setenta por ciento del área total.
- Habitacional Media densidad: de veinticinco hasta cincuenta viviendas por hectárea ó entre ciento veinticinco y doscientos habitantes por hectárea; lote tipo de doscientos metros cuadrados; área útil de sesenta por ciento de área total.
- Habitacional de Alta Densidad: de cincuenta viviendas por hectárea, hasta ochenta viviendas por hectárea; o sea entre doscientos habitantes por hectárea, hasta cuatrocientos habitantes por hectárea; lote tipo de cien metros cuadrados; área útil de sesenta por ciento de área total.
- Habitacional de Parcela Agrícola, con Lotes mínimos de quinientos metros cuadrados, y mayor de quinientos metros cuadrados, ligado a la agricultura.

Art. 107. En los Proyectos de Parcelaciones Habitacionales, deberá ser reservado un mínimo del 40% de la longitud de las vías de circulación a la circulación vehicular.

Art. 108. Toda Parcelación Habitacional deberá cumplir con los Estándares de Area Verde, Equipamiento social y de Estacionamiento, cuyas dimensiones mínimas se regulan de la forma siguiente: Todo tipo de parcelación habitacional que sea afectada por una vía principal deberá dejar frente a la calle marginal correspondiente, lotes no menores de doscientos cincuenta metros cuadrados.

### Capítulo II.- De las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo

Art. 109. Son consideradas Parcelaciones de Desarrollo Progresivo aquellas que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos pueden ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

Las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo se permitirán únicamente cuando sea de interés para el Municipio o el Viceministerio de Vivienda, para el realojamiento de damnificados en catástrofe o en caso de urgencia.

Art. 110. En todo caso, el desarrollador del proyecto deberá entregar a la Comunidad y a la Municipalidad planos del proyecto completo del fraccionamiento con las etapas claramente definidas, incluyendo una cartilla de autoconstrucción de cada una de las mismas.

Art. 111. Las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo que no cuenten con factibilidad de aguas negras, deberán tener un área de lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>. Las que cuenten con factibilidad de aguas negras podrán tener lotes de superficie menores, hasta un mínimo de 70 m<sup>2</sup>.

### Capítulo III.- Del Area Verde.

Art. 112. En los Proyectos Habitacionales se reconocen dos tipos de Areas Verdes:

- Area Verde Recreativa: destinada al juego, al descanso y al tiempo libre.
- Area Verde Ecológica: destinada a la protección del medio ambiente.



Art. 113. Los Proyectos Habitacionales reservarán un terreno destinado a Area Verde Recreativa, cuya magnitud estará en función de los habitantes previstos que pueden asentarse en los mismos. Deberán tener un área superior a 2.5 metros cuadrados por habitante.

Art. 114.- Las Areas Verdes Recreativas se deberán ubicar concentradas y centralizadas con relación a su área de influencia; deberán estar comunicadas por vías vehiculares o peatonales.

Las variaciones del centro geométrico del Area Verde Recreativa dependerán de las características y condiciones del terreno; sin excepción, la última vivienda más alejada de la urbanización no deberá estar a una distancia radial mayor de 400 metros.

Art. 115. Las Areas Verdes Recreativas no podrán dedicarse a otro uso que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento social; deberán estar dotadas de espacios debidamente engramados y arborizados, y contar con una zona destinada para niños, una para jóvenes y una para adultos con equipamiento y servicios que garanticen su adecuado funcionamiento.

Art. 116. Cuando al interior del proyecto existan zonas de protección para ríos y quebradas y otros accidentes naturales, éstas se llamarán Areas Verdes Ecológicas. El Area Verde Ecológica se exigirá completamente arborizada.

#### Capítulo IV.- Del Equipamiento Social

Art. 117. Las urbanizaciones o lotificaciones en las diferentes zonas habitacionales deberán contar con una zona destinada a equipamientos sociales, según los estándares, en función del número de habitantes, que detallará el Plan Local de Desarrollo Municipal, y que no podrá ser inferior de 1.5 metros cuadrados por habitante.

Art. 118. El urbanizador deberá donar el área de Equipamiento Social y el área verde al Municipio, previo a la entrega y recepción final del fraccionamiento, quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado.

Art. 119. Si el Municipio no pudiere dar el uso social obligatorio al equipamiento de forma directa, podrá traspasar dicha área a través de una escritura pública, a cualquier institución gubernamental o privada sin fines de lucro, para utilizarla en actividades de tipo social.

Art. 120. Las áreas de equipamiento deberán de tener acceso de una vía pública vehicular y deberán de estar dotadas de las infraestructuras de los servicios básicos.

Art. 121. Cuando el Plano de Zonificación lo requiera, el Municipio podrá exigir al urbanizador cuyo proyecto ha sido calificado previamente con uso del suelo prioritariamente habitacional, la dotación de uno o más lotes destinados al uso complementario, que puede ser comercial o institucional; el área de los lotes no podrá ser mayor del 25 por ciento del área total del proyecto.

Art. 122. Cuando los fraccionamientos sean iguales o mayores a 1,000 unidades, será obligatorio que el urbanizador incluya en el proyecto las áreas de uso complementario, que pueden destinarse para comercio, terminal de autobús, escuela secundaria y guardería infantil. Esta dotación depende del rango de población, y no podrá ser inferior a 1.05 metros cuadrados por habitante para el conjunto de los usos mencionados, cuando la población tiene un rango entre 5,000 y 20,000 habitantes. Con población mayor de 20,000 habitantes, esta superficie no será inferior a 1.45 metros cuadrados por habitante.

Art. 123. En las urbanizaciones iguales o mayores a 5,000 habitantes, deberá proyectarse, en las vías de mayor jerarquía, la ruta de circulación de autobuses de servicio público, debiendo considerarse la ubicación de refugios destinados a la parada de autobuses.

Este Plan de circulación del transporte público, deberá ser presentado a consideración de la Municipalidad.

Art. 124. El Urbanizador podrá comercializar a su conveniencia, las áreas complementarias destinadas al uso comercial. Las áreas destinadas al funcionamiento de terminal de buses, deberán ser trasladadas a la Municipalidad correspondiente.

#### Capítulo V.- Del Estacionamiento.

Art. 125. Todo desarrollo de urbanización y construcción en el Municipio, deberá contar con un espacio adecuado para el estacionamiento, de acuerdo a los estándares que se establecen a continuación.



Art. 126. Las zonas habitacionales deberán contar con el espacio destinado a estacionamiento privado, que puede ser individual, ubicado al interior de cada lote, o colectivo; al menos estará dotado con una plaza para 10 viviendas. Deberán contar con un área de estacionamiento con derecho de uso público, destinada a los vehículos de visita, que corresponderá al menos a una plaza de estacionamiento por 20 viviendas.

El estacionamiento privado colectivo no deberá localizarse a una distancia mayor de 100 metros del lote más alejado en el recorrido peatonal. Toda actividad terciaria o Institucional privada deberá reservar por lo menos el 30% del área de estacionamiento con derecho de uso público.

Art. 127. En locales de oficinas o despachos profesionales deberán proveerse como mínimo de dos plazas de estacionamiento, con un área de hasta de treinta y cinco metros cuadrados de oficina como máximo servidos por cada una de las plazas. Para oficinas o despachos profesionales con un área mayor, deberá proveerse de una plaza de estacionamiento por cada 35 metros cuadrados adicionales.

Art. 128. Deberá proveerse para clínicas médicas de una plaza de estacionamiento por cada quince metros cuadrados o fracción mayor de quince metros cuadrados. Para clínicas de superficie menor de quince metros cuadrados deberá siempre de proveerse de una plaza de estacionamiento mínimo.

Art. 129. En los centros urbanos, cuando cuenten con una alta afluencia de transporte colectivo, se exigirá una plaza de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados de construcción.

Art. 130. Todo lote de estacionamientos en edificios públicos o privados destinados a la concentración de gran número de personas, deberá destinar al menos el dos por ciento de sus plazas para el estacionamiento de vehículos que transportan personas con limitaciones físicas.

#### Capítulo VI.- Del Sistema Vial

Art. 131. La función general del Sistema Vial, es asegurar y facilitar la libre circulación de vehículos y peatones por los diferentes núcleos del Valle de San Andrés. El sistema vial se divide en dos grandes grupos que son:

- a) Circulación Mayor: constituida por la Autopista de Peaje, Vía Expresa o Carretera Especial, Vía Primaria, Vía Secundaria y Vía Colectora o Carretera Terciaria o Estructural y Carretera Terciaria Modificada.
- b) Las Vías de Circulación Menor: se definirán en los Planes Locales y proyectos de urbanización respectivos.
- c) Caminos Rurales: los cuales están definidos en el PTIV

#### Capítulo VII.- De las Vías de Circulación Mayor

Art. 132. La función de la Vía Expresa, o Carretera Especial es el desplazamiento ininterrumpido de grandes volúmenes de tráfico por medio de carriles separados, sin interferir con el tráfico local. Es aquella cuya capacidad vial soporta un tránsito promedio diario anual (TPDA) superior a tres mil vehículos, equivalente a un tránsito horario mixto anual (THMA) de trescientos sesenta vehículos o más. Para una carretera especial se espera un nivel de servicio con un flujo libre, con velocidad de operación igual o mayor a 90 Km./H y diseñada a la circulación de pasajeros y de carga.

Art. 133. La función de la Vía Primaria, es el movimiento de grandes volúmenes de tráfico de paso entre los principales centros generadores de la ciudad, así como entre centros secundarios de la misma. Son aquellas que están capacitadas para un TPDA de dos mil a tres mil vehículos, equivalentes a un THMA de ciento ochenta a trescientos sesenta vehículos. Una carretera primaria se espera que tenga un nivel de servicio con flujo estable de una velocidad mayor o igual al rango de 80 Km./H y asignada a la comunicación entre departamentos con flujo mixto.

Art. 134. Las Vías Secundarias tienen como función el movimiento de grandes volúmenes de tráfico de paso entre algunos centros generadores secundarios de la ciudad; distribuye el tráfico desde las Vías Primarias hacia las Colectoras y las Locales. Son las que están capacitadas para un TPDA de quinientos a dos mil vehículos, equivalentes a un THMA de sesenta a ciento ochenta vehículos. En una carretera secundaria se espera un nivel de servicio con flujo estable, destinada a la intercomunicación entre ciudades y poblados con flujo mixto, con una velocidad aproximada de 80 Km./H.

Art. 135. Las Vías Colectoras, o Carretera Terciaria y Estructural, tienen como función la distribución del tráfico de una o más urbanizaciones al resto de la ciudad; distribuyendo el tráfico de las vías primarias o secundarias hacia las vías de circulación menor. Son las que están capacitadas para un TPDA de cincuenta a doscientos vehículos equivalentes a un THMA de seis a veinticuatro vehículos. Para carretera terciaria con superficie de rodamiento de tierra, se tiene un flujo de tránsito estable, una velocidad aproximada de 60 Km./H y está destinada a la comunicación entre poblados.

Las Carreteras Terciarias Modificadas: Son las que están capacitadas para un TPDA de 200 a 500 vehículos equivalentes a un THMA de 24 a 60 vehículos. Una carretera terciaria modificada posee un nivel de servicio estable, con una velocidad aproximada de 70 Km./H y designada a la intercomunicación de poblados con flujo mixto.

Los Caminos Rurales A y B, los cuales se detallan en el documento del PTIV. Los Caminos Rurales A: Son aquellos que están capacitados para un TPDA de 10 a 50 vehículos, equivalentes a un THMA de 1 a 6 vehículos. Los caminos rurales A, poseen un nivel de servicio estable destinado a la comunicación entre caseríos y cantones con velocidades aproximadas de 50 Km./H y no aptas para flujo mixto.

Los Caminos Rurales B: Son aquellos que están capacitados para un TPDA de 0 a 10 vehículos, equivalentes a un THMA de 0 a 1 vehículo. Los caminos rurales B, con nivel de servicio estable, tienen una velocidad aproximada de 50 Km./H y no son aptas para flujo mixto.





Art. 136. Los Derechos de Vía y la Zona de Retiro de las Vías de Circulación Mayor serán los siguientes:

- a) Vía Expresa, o Carretera Especial que tendrá un derecho de vía de 50 metros; una zona de retiro en área urbana de 10 metros y de 30 metros en área urbanizable.
- b) Vía Primaria, la cual deberá contar con un derecho de vía de 40 m además de disponer de una zona de retiro de 7.5 m en área urbana y de 15 m en área urbanizable.
- c) Vía Secundaria, la cual deberá contar con un derecho de vía de 27 m y con una zona de retiro de 5 m en área urbana y de 10 m en área urbanizable.
- d) Vía Colectora, o Carretera Terciaria y Estructural y Carreteras Terciarias Modificadas que deberá contar con un derecho de vía de 24 m y con una zona de retiro de 5 m tanto en área urbana como en área urbanizable.
- e) Los Caminos Rurales A, con 6.0 metros de ancho de vía y 3.0 metros de ancho de rodamiento en los puentes. Los Caminos Rurales B, con 5.0 metros de ancho de vía y 3.0 metros de ancho de rodamiento de puentes.

Art. 137. La Zona de Retiro, está destinada a ornamentación, visibilidad y futura ampliación, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción. Dicha zona se medirá a partir del límite exterior del derecho de vía correspondiente o línea de verja.

#### Capítulo VIII.- De Las Vías de Circulación Menor

Art. 138. Todo proyecto de desarrollo urbano deberá contar con un Sistema Vial de Circulación Menor, cuyos componentes, de acuerdo a su magnitud, podrán ser de tres clases: Vías Locales, Vías de Reparto y Vías de Acceso, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador siguiendo los lineamientos, características, jerarquías y funciones establecidas en el Plan Local respectivo.

Art. 139. En ningún caso se permitirá el desarrollo vial que obstruya el acceso, la continuidad y la integración del tráfico local a las Vías de Circulación Mayor.

Art. 140. En proyectos de parcelaciones habitacionales, por lo menos el 40 por ciento de la longitud de las vías de Circulación Menor tendrá que ser reservado a la circulación vehicular.

#### Capítulo IX: De la Zona de Retiro, Calle Marginal y Accesos

Art. 141. Las Vías Expresas o Carreteras Especiales y las Vías Primarias deberán contar con una calle Marginal. Cuando un proyecto de parcelación o construcción tenga como único acceso alguna de estas vías, proyectadas o existentes, su habilitación quedará condicionada a la construcción, por parte del constructor, de la calle marginal correspondiente, independientemente de la disposición de los lotes.

Art. 142. Todos los lotes frente a Vías de Circulación Mayor consistentes en Autopista de Peaje, o Carretera Terciaria y Estructural y Carreteras Terciarias Modificadas, Vía secundaria, y Vía Colectora, deberán contar con una zona de retiro que estará destinada a ornamentación, visibilidad y futura ampliación, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción.

Art. 143. Los arriates en todas las vías de los fraccionamientos deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas, en los tramos correspondientes a las curvas.

Por ningún motivo se permitirá el uso de la acera o del arriate para el estacionamiento.

Art. 144. Las urbanizaciones de más de 5,000 habitantes deberán de contar con un mínimo de 4 refugios destinados a las paradas de transporte colectivo, estratégicamente ubicados, en un radio de influencia de cada 300 metros para asegurar la efectiva comunicación entre las diferentes zonas de proyectos y sus alrededores.

Art. 145. Las Parcelas frente a Vías Expresas, o Carretera Especial, Arterias Primarias y Secundarias deberán contar para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía. Ningún lote podrá tener acceso directo a la calle Marginal, debiendo contar la parcelación con un solo acceso común. Para que pueda disponerse de lotes frente a la calle marginal, éstos deberán de tener una dimensión mínima de 250 m<sup>2</sup>.

Art. 146. Cuando el acceso de una parcelación habitacional sea sobre una Vía Expresa, Carretera Especial o Arteria Primaria, se hará por medio de una Vía Local, Vía de Reparto o Vía de Acceso, dependiendo de la ubicación, magnitud y ubicación del proyecto, hacia la correspondiente calle marginal.

Art. 147. Los polígonos industriales no deberán tener acceso directo al sistema de Circulación Mayor por medio de una Vía Local. Este deberá hacerse por medio de una calle marginal, con un solo acceso de entrada y uno de salida.

Art. 148. Cuando los complejos comerciales e institucionales se ubiquen sobre Arterias de Circulación Mayor, su acceso deberá hacerse por medio de una calle marginal. Todos los accesos deberán proveerse de los elementos de canalización direccional necesarios para evitar la incorporación perpendicular de los mismos.



## Título VI: Sanciones

## Capítulo I.- Sanciones

Art. 149. La persona natural o jurídica que ejecute cualquier actividad en contravención a la presente Ordenanza, será sancionada con arresto, multa, decomiso, suspensión o clausura de actividades con que ocasione daño u obstruya el desarrollo del Plan, sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños y perjuicios contra terceros, y de la sanción penal correspondiente.

Art. 150. Estas sanciones se impondrán de acuerdo a la capacidad económica del infractor o al equivalente del monto del daño causado.

## Capítulo II.- Procedimientos

Art. 151. Para hacer efectivas las sanciones, se aplicarán los procedimientos establecidos en los Artículos 126 al 137 del Código Municipal.

Art.- 152. La multa se podrá permutar por servicios prestados a la comunidad, según el Art. 14 de la Constitución de la República.

Art. 153. El producto de las multas, ingresará al Fondo Municipal y deberá destinarse exclusivamente para fines del desarrollo del presente Plan o para la conservación y protección del Medio.

## Capítulo III.- Recursos

Art. 154. De la Resolución que pronuncie el Alcalde, se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, en la forma y términos señalados en el Art. 137 del Código Municipal.

Art. 155. De los Acuerdos del Concejo Municipal, se admitirán los recursos de Revisión y de Revocatoria ante el mismo Concejo, según se establece en los artículos 135 y 136 del mismo Código Municipal.

## Título VII: Disposiciones Generales

Art. 156. Las reducidas áreas urbanizables que se proponen excepcionalmente en zonas aledañas a las áreas de inundación, adoptarán la tipología y sistema constructivo adecuada para hacer frente al riesgo de inundación, como la construcción sobre pilotes, construcción de diques de protección y otras.

Las reducidas áreas urbanizables que se proponen excepcionalmente en Sitio del Niño con la finalidad de consolidar las áreas ya urbanizadas, adoptarán la tipología y sistema constructivo adecuada para hacer frente al riesgo de inundación, como la construcción sobre pilotes, construcción de diques de protección y otras que se detallarán en la redacción del Plan Parcial de Sitio del Niño.

Art. 157. El Municipio de San Juan Opico cuenta con Centro Histórico. La normativa específica que regula las actividades urbanísticas en estas zonas, se detallarán en el correspondiente Plan Local de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 158. El ANEXO I de la presente Ordenanza, se entenderá incorporado a sus disposiciones.

Art. 159. 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 San Juan Opico, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil uno.-

Ing. Romeo José Barillas P.,  
Alcalde Municipal.

Oscar Secundino Romero Martínez,  
Síndico Municipal.

Lic. Miguel Antonio Escobar Villalta,  
Primer Regidor.

Julián Armando Umaña,  
Segundo Regidor.

Prof. Juana del Carmen Barrera Aquino,  
Tercer Regidor.

Mercedes del Carmen Alvarado de Coto,  
Cuarto Regidor.

Prof. Héctor Antonio Sermeño G.,  
Quinto Regidor.

Ana Elizabeth Miranda de Dueñas,  
Sexto Regidor.

Dominga Lidia Lobos de Paz,  
Séptimo Regidor.

José Alfonso Rodas Flores,  
Octavo Regidor.

Carlos Roberto Varela Sánchez,  
Noveno Regidor.

José Carlos Manuel Mayora Rivera,  
Décimo Regidor.

Salvadora Palacios Molina,  
Secretaría Municipal.



## ANEXO I

**DIRECTRICES GENERALES PARA LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO Y  
PROYECTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN LOCAL DE DESARROLLO**

Capítulo I.- Directrices Generales para el Desarrollo Local.

Además de las determinaciones planteadas en la Ordenanza Reguladora de Uso del Suelo elaborada para el Municipio, para la aprobación de las actuaciones urbanísticas propuestas, y en ausencia de la elaboración de los respectivos planes parciales y/o de desarrollo urbano, se deberán considerar las siguientes directrices a efecto de otorgar los respectivos permisos de construcción y parcelación:

En SUELO URBANO, y completando áreas consolidadas por la edificación:

- 1) Para cualquier propuesta de actuación dentro del suelo urbano, podrá ser requerida por el VMVDU y/o la Municipalidad, de forma previa a dicha actuación, un estudio detallado en el que se reflejen las líneas de construcción y de verja propuestas, áreas de equipamientos municipales y áreas de reserva, así como la previsión y trazado de infraestructuras y redes de servicio complementarias, cuando la Factibilidad de Servicios públicos así lo aconsejara.
- 2) De forma general, y salvo lo expuesto en el Numeral 4 del presente anexo, las nuevas edificaciones o bloques en suelo urbano deberán respetar las líneas de verja y/o de construcción colindantes existentes, dándoles continuidad con el fin de mantener la estructura urbana de la ordenación consolidada. Asimismo, la tipología de la edificación será preferentemente similar a la existente, en cuanto se refiere a alturas de cornisa, tipología de aleros así como tipología de huecos en fachada, todo ello de cara a obtener un conjunto urbano armonioso.
- 3) Los viales propuestos por las nuevas parcelaciones situadas en suelo urbano darán continuidad preferentemente a los ejes de los viales existentes, completando la red vial consolidada. En general se respetarán los anchos y líneas de construcción de dichos viales, dándoles continuidad tanto en su trazado como en los perfiles propuestos. En los nuevos viales no se superarán en ningún caso pendientes mayores del 18 %, siendo este límite admisible solamente y de forma puntual, cuando el enlace con el viario existente así lo requiriese.
- 4) En el caso de parcelaciones, bloques o solares con frente a una vía pública ya consolidada, el VMVDU y/o el Municipio podrá requerir reformar la línea de construcción o jardín, o su perfil, con el fin de resolver problemas puntuales de su trazado, especialmente en aquellos casos en los que el límite o la cota rasante de la propiedad a edificar interfiriese en la funcionalidad de dicha vía, por su angostura o estrechez o por diferencias de perfil.  
En estos casos, se podrá solicitar un Estudio de Detalle del retranqueo de la línea de construcción del solar, bloque o parcelación o el replanteo de las rasantes de cara a solventar el problema, permitiendo de esta forma descongestionar dicha vía.
- 5) Los volúmenes propuestos por la nueva construcción deberán ser respetuosos con el paisaje urbano. Así mismo, y en determinados casos, se podrá solicitar por parte del VMVDU y/o la Municipalidad la prohibición de determinados materiales de construcción cuya utilización representara por sus características un impacto negativo sobre el paisaje o el conjunto urbano como es el caso de lámina para cubierta sin pintar o de colores primarios, que den lugar a impactos visuales fuertes, especialmente en aquellas parcelaciones o solares colindantes con entornos protegidos o de alta visibilidad desde los mismos.
- 6) En ningún caso se podrá ocasionar perjuicio sobre las propiedades colindantes, ni sobre su ordenación posterior en el caso de que no estuvieran consolidadas. Así mismo, no se podrán alterar sus condiciones de aprovechamiento.
- 7) Las parcelaciones establecerán las reservas básicas relativas al viario, al equipamiento comunitario y centros públicos de interés general, así como las redes de abastecimiento de agua, saneamiento e instalaciones necesarias para suministro de energía eléctrica, siempre y cuando la Factibilidad de Servicios no señale lo contrario, en cuyo caso requerirán la previa definición del Proyecto de Infraestructuras correspondiente, que deberá incluir su evaluación económica. Las parcelaciones deberán resolver en cualquier caso el enlace a las infraestructuras urbanísticas de suministro de agua y electricidad y saneamiento generales de la ciudad, una vez haya sido acreditada por la Factibilidad de Servicios que estas tienen capacidad suficiente para ello.
- 8) En aquellos casos de parcelación en suelo urbano en las que el número de lotes obtenidos supusiera una sobrecarga de demanda para la infraestructura, o los equipamientos y servicios comunitarios existentes, el VMVDU y/o la Municipalidad podrán exigir la reserva de suelo destinada a la implantación de dichos equipamientos y servicios.
- 9) No se autorizará la edificación en los solares o lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de cualquiera de estas disposiciones.

**EN SUELO URBANIZABLE:**

- 10) Se deberán respetar los usos de suelo reflejados en el Plan de Desarrollo Territorial para el Valle de San Andrés.
- 11) Salvo excepciones puntuales, y debidamente justificadas, se deberá desarrollar de forma previa a la parcelación el Planeamiento Parcial, el establecimiento de la localización del viario estructural, infraestructuras y equipamientos estructurantes de ámbito municipal y/o regional. En el caso de parcelaciones en Zonas de Uso Industrial este requisito será indispensable en todos los casos sin excepción, conforme señala la ordenanza.
- 12) La elaboración, el contenido y la aprobación previa de los Planes Parciales se efectuará conforme a lo que se especifica en las Ordenanzas.
- 13) En el caso de parcelaciones colindantes con el suelo urbano, el trazado de viales propuesto por el Plan Parcial dará continuidad al existente, extendiendo la estructura fundamental de la ordenación ya consolidada de cara a obtener una red viaria urbana coherente y capaz. En este sentido, y en el caso de que la anchura del viario existente resultara insuficiente, en la zona a desarrollar se proyectará un sistema vial cuya sección mínima sea capaz de satisfacer las necesidades de circulación y de acceso a las viviendas y / otros usos previstos.



- 14) En los nuevos viales propuestos por la parcelación no se superarán en ningún caso pendientes mayores del 18 % en tramos cuya longitud no sobrepase los 100 m., 12% en tramos cuya longitud no sobrepase los 300 m., y 8% en tramos cuya longitud no sobrepase los 500 m. La pendiente mínima será de 1%
- 15) En el viario propuesto en las parcelaciones se evitarán en la medida de lo posible los fondos de saco permitiéndose solamente en vías de reparto y de manera justificada cuando las condiciones topográficas de los terrenos sobre los que se asienta la parcelación o su situación colindante con el límite del suelo no urbanizable así lo requiera. En cualquier caso deberán resolverse mediante plazoletas de retorno circulares con amplitud suficiente para permitir el cambio de sentido de un vehículo en función de su radio de giro mínimo. Puntualmente y de manera justificada se podrán autorizar disposiciones de retorno en forma de L en pasajes vehiculares, nunca en vías de reparto
- 16) En la mayor medida de lo posible los viales de reparto se ajustarán a las curvas de nivel cuando las condiciones topográficas y/o paisajísticas así lo aconsejarán, de cara a la consecución de la máxima integración de dichos desarrollos en el entorno. En áreas de pendiente pronunciada se evitarán trazados en cuadrícula impuestos sobre la topografía cuando los mismos impliquen desmontes o rellenos de terreno injustificados, causando impactos sobre el paisaje y/o impidiendo su enlace con los viales a desarrollar con posterioridad en parcelaciones colindantes
- 17) No se autorizarán trazados de viales que impidan su continuidad en los desarrollos urbanísticos colindantes a desarrollar posteriormente, en función de las razones indicadas anteriormente. En el caso de viales perimetrales colindantes con el suelo no urbanizable, se deberá garantizar la imposibilidad de edificar en el lado externo a la parcelación o polígono, mediante la disposición de zonas verdes de cesión a la municipalidad o equipamientos.
- 18) Todo el sistema viario propuesto por una parcelación cualquiera deberá garantizar el acceso a todos y cada uno de los lotes resultantes de mancha suficiente, sin necesidad de esperar al desarrollo de las parcelaciones colindantes.
- 19) En el caso de parcelaciones de uso industrial y especialmente aquellas colindantes con vías de jerarquía superior se deberá garantizar la funcionalidad del viario propuesto, por lo cual deberán reservarse zonas de entrada y salida de camiones de cara a no interferir la circulación por las vías de reparto.
- 20) Las líneas de construcción, o los volúmenes propuestos en las parcelaciones, deberán ajustarse a la ordenanza municipal y sus determinaciones. En determinados municipios la municipalidad podrá señalar la prohibición de determinados materiales de construcción cuya utilización pudiera representar por sus características un impacto negativo sobre el paisaje o el conjunto urbanizado: láminas para cubiertas reflectantes o de colores primarios que den lugar a impactos visuales fuertes, especialmente en aquellas parcelaciones o solares colindantes con entornos naturales protegidos, o de alta visibilidad desde los mismos.
- 21) La cesión obligatoria de suelo a la municipalidad para la implantación de equipamientos sociales deberá tener siempre en cuenta su viabilidad para los fines a los que se destinan: la facilidad de acceso de dichos solares, así como su conveniencia de cara a la posibilidad de acoger las instalaciones. En este sentido, la municipalidad podrá denegar la autorización a una parcelación concreta en el caso justificado de que dichas reservas sean inviables para los fines a los que se destinan.
- Estas cesiones serán obligatorias para cualquier desarrollo urbanístico, independientemente de su tamaño.
- La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- 22) El Plan Parcial determinará por su parte el trazado y características de la red de viales propia del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial que desarrolla. A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal en su caso, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y los perfiles definitivos al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si estas determinaciones son suficientes para definir la altimetría de la red viaria.
- 23) Previsión de aparcamientos en la proporción mínima señalada por la ordenanza
- 24) La cesión obligatoria de suelo a la municipalidad para la implantación de zonas verdes y de esparcimiento deberá tener siempre en cuenta la facilidad de acceso de las mismas, así como su conveniencia para dichos fines. En este sentido, la municipalidad podrá denegar la autorización a una parcelación concreta en el caso justificado de que dichas reservas sean inviables o inadecuadas para los fines a los que se destinan.
- 25) Las parcelaciones establecerán las reservas básicas de suelo relativas al equipamiento comunitario y centros públicos de interés general establecidas en las ordenanzas, así como la implantación de las infraestructuras de viario, abastecimiento de agua y saneamiento e instalaciones necesarias para suministro de energía eléctrica. Las parcelaciones deberán resolver en todo caso el enlace de las infraestructuras urbanísticas de suministro de agua y electricidad y saneamiento con las generales de la ciudad una vez se ha acreditado por la Factibilidad de Servicios que estas tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- 26) Cuando estas últimas previsiones por sus características requieran la previa definición de un Proyecto y posterior implantación de infraestructura complementaria para atender la demanda de la parcelación por insuficiencia de la existente para dicho fin, bien sea porque sus características, dimensiones y/o trazado así lo requieran, o porque el volumen de demanda previsto en desarrollos colindantes, u otras circunstancias aconsejaran la redefinición de las mismas. La iniciativa reparceladora deberá acordar con la municipalidad el montante de su participación en el desarrollo e implantación de dichas infraestructuras.
- 27) No se autorizará en ningún caso la edificación en los solares o lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de cualquiera de estas disposiciones.
- 28) Las obras de urbanización a incluir en una parcelación/ reparcelación de manera previa a la autorización a construir en los solares resultantes serán las siguientes:
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, y espacios libres.
  - Redes de distribución de agua potable
  - Red de saneamiento para evacuación de agua pluviales y residuales.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Jardinería en la reserva de espacios libres.





## ORDENANZA MUNICIPAL

## I.- CONSIDERANDOS:

- 1.- FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL: Art. 204, N° 5, 206 y 203.
- 2.- ARMONIA CON LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE: Art. 12 al 15.
- 3.- ARMONIA CON EL CODIGO MUNICIPAL: Art. 4, N° 1; 30 N° 5.

## II.- NORMAS DISPOSITIVAS:

- 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA : Art. 1 y 2.
- 2.- INCORPORACION DE LA DIMENSION AMBIENTAL EN LOS PLANES LOCALES DE DESARROLLO: TITULO III, Art. 15, 19 y 26).-
- 3.- INCORPORACION DE PROGRAMAS DE SANEAMIENTO AMBIENTAL EN LOS PLANES LOCALES DE DESARROLLO : Art. 17, e); EN COORDINACION CON LAS COMPETENCIAS QUE EL CODIGO DE SALUD CONFIERE AL MSPAS: Art. 56 al 60.-
- 4.- ARMONIA CON LAS COMPETENCIAS DEL MAG, EN RELACION A LAS SIGUIENTES LEYES:
  - 4.1. LEY SOBRE CONTROL DE PESTICIDAS, FERTILIZANTES Y PRODUCTOS PARA USO AGROPECUARIO (Art. 6 y 30, f), EN RELACION A LA APLICACION DE ESTOS PRODUCTOS: Art. 63 y 85, DE LA ORDENANZA.
  - 4.2. LEY FORESTAL (Art. 34), EN RELACION A LA EXPLOTACION FORESTAL SOSTENIBLE: (Art. 80, DE LA ORDENANZA); Y DE LA MISMA LEY FORESTAL (Art. 49 al 51), EN RELACION A LAS PRACTICAS DE QUEMAS DE RASTROJOS, CULTIVOS O TERRENOS FORESTALES (Art. 85 DE LA ORDENANZA), QUE CONSTITUYE DELITO AMBIENTAL, SEGUN EL CODIGO PENAL (Art. 258).
  - 4.3. LEY GENERAL DE ACTIVIDADES PESQUERAS (Art. 56), EN RELACION A LA CONTAMINACION DE LAS AGUAS (Art. 81, d), DE LA ORDENANZA.
  - 4.4. LEY DE RIEGO Y AVENAMIENTO (Art. 29 al 44), EN RELACION A LOS TERRENOS COMPRENDIDOS DENTRO DE LOS DISTRITOS DE RIEGO Y AVENAMIENTO (ZAPOTITAN Y ATIACOYO), EN SU CASO (Art. 83 y 84 DE LA ORDENANZA).
5. INCORPORACION DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA), EN LOS PLANES LOCALES DE DESARROLLO (Art. 9, 78, 86, 87, 92 y 99 DE LA ORDENANZA), EN RELACION A LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE (Art. 20 y 21).
6. REGIMEN DE SANCIONES:
  - 6.1. ADMINISTRATIVAS: Art. 149 y 150.
  - 6.2. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS SANCIONES: Art. 126 al 137 del CODIGO MUNICIPAL.
  - 6.3. PERMUTA DE LA MULTA POR SERVICIOS A LA COMUNIDAD: Art. 152 DE LA ORDENANZA; y Art. 14, CONSTITUCION.
  - 6.4. CONSECUENCIAS CIVILES Y PENALES: Art. 149.
  - 6.5. CONSECUENCIAS PENALES: Art. 149, EN RELACION A LOS "DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACION DEL TERRITORIO, LA PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE, SEGUN EL TITULO X, DEL CODIGO PENAL, ASI:
    - a). CONSTRUCCIONES NO AUTORIZADAS: Art. 253 C.Pn.
    - b). RESPONSABILIDAD DE FUNCIONARIOS O EMPLEADOS PUBLICOS: Art. 254.
    - c). CONTAMINACION AMBIENTAL: Art. 255 y 256.
    - d). DEPREDACION DE BOSQUES: Art. 258.
    - e). DEPREDACION DE FLORA PROTEGIDA: Art. 259.
    - f). DEPREDACION DE FAUNA: Art. 260 y 261.
    - g). RESPONSABILIDAD PENAL DE FUNCIONARIOS O EMPLEADOS PUBLICOS: Art. 262).
    - h). QUEMA DE RASTROJOS: Art. 262-A.
    - i). EXCUSAS ABSOLUTORIAS: Art. 263.
    - j). CONDICIONES OBJETIVAS DE PROCESABILIDAD (AGOTAR LA VIA ADMINISTRATIVA), PARA PROCEDER A LA SANCION PENAL, POR MEDIO DE LA FISCALIA GENERAL DE LA REPUBLICA: Art. 263-A.

