

ALCALDÍAS MUNICIPALES

DECRETO NÚMERO UNO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.

CONSIDERANDO:

- I. Que el crecimiento expansivo de las ciudades en el territorio nacional y el desarrollo de nuevos sistemas constructivos, requieren de una normativa moderna que permita a las municipalidades como encargadas del control de desarrollo urbano contar con herramientas para generar un desarrollo inclusivo, que garantice la seguridad de las construcciones, el respeto al medio ambiente y la integración de los diferentes asentamientos humanos a los beneficios que aporta la ciudad;
- II. Que la Constitución de la República, el Código Municipal, la Ley de urbanismo y Construcción y la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, han establecido un sistema de descentralización de competencias, que delega a los municipios la planificación del desarrollo territorial a nivel local y micro regional, así como, el establecimiento de estándares de construcción y urbanización que aseguren un desarrollo equilibrado e inclusivo;
- III. Que la planificación y gestión del desarrollo urbano y rural, como competencia municipal está íntimamente ligada al reconocimiento constitucional de la disposición de la propiedad privada en función social, con el fin de asegurar ciudades prósperas y sostenibles, que brinden a la población servicios, equipamientos, espacios públicos y un ordenamiento adecuado para el pleno desarrollo de las actividades humanas bajo la perspectiva de generar el bienestar general en armonía con el medio ambiente.
- IV. Que el artículo 203 de la Constitución de la República, expresa que los Municipios son autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal. Que el artículo 204 establece que la autonomía del municipio comprende, gestionar libremente en las materias de su competencia, decretar las ordenanzas y reglamentos locales;
- V. Que el artículo 206 de la Constitución de la República establece que los Planes de Desarrollo Local deben ser aprobados por el Concejo Municipal, y que las autoridades del Estado deberán colaborar con la municipalidad en el desarrollo de los mismos;
- VI. Que los instrumentos de regulación de usos del suelo del municipio, así como las ordenanzas que definen su aplicación, requieren de actualización constante bajo criterios técnicos para cumplir con los objetivos de control del desarrollo urbano y de regulación de las actividades humanas desde una integración equilibrada entre el desarrollo económico y el bienestar común de los habitantes del municipio;

POR TANTO:

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

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

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

Ámbito de aplicación

Art. 2.- La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones relacionadas con la planificación, gestión y ejecución de obras de parcelación, urbanización y/o construcción dentro del municipio.

Alcances

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

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

Autoridad Competente

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

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

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

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO

Instrumentos de regulación de usos de suelo a nivel municipal

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

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

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

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

Mapa de Zonificación Municipal/Urbana y Usos Globales del Suelo

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

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

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

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

De la zonificación del territorio

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

a) Zona Urbana, donde se reconocen los siguientes usos globales del suelo:

1. Residencial: de baja, media y alta densidad
2. Comercio- servicios- oficinas
3. Equipamiento: sanitario y asistencial, educativo, institucional, recreativo urbano y regional, otros
4. Industria
5. Turismo

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

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

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

c) Zona Rural, comprende las sub categorías siguientes:

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

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

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

d) Zona No Urbanizable, comprende tres sub categorías:

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

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

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

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

Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo

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

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

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

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

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

Consulta Pública para actualización y modificación a los instrumentos regulatorios

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

Edificios fuera de ordenación

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

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

Planes Parciales

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

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

Planes Parciales en Zona Urbana

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

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

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

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

Planes Parciales en Zona Urbanizable

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

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

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

Condicionantes ambientales al diseño

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

Tejido urbano y rural

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

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

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

Actuaciones urbanísticas en dos o más municipios

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

Paisaje urbano y rural

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

Nivel y protección de los lotes

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

Zona de protección de los recursos hídricos

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

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

Dimensionamiento de la zona de protección por recurso hídrico

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

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

Estudios complementarios

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Parcelaciones Habitacionales

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

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

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

| DENSIDAD RESIDENCIAL | | LOCALIZACIÓN | AREA DE LOTE PROMEDIO (m ²) | INDICE BASE DE AREA IMPERMEABILIZADA |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------------|---|--------------------------------------|
| BAJA Menor a 125 Hab/Ha | VR | ZONA RURAL | > 2.000 m ² | 10% |
| | D3 | ZONA URBANIZABLE ZONA RURAL | >1.000 - 2.000 m ² | 15% |
| | | ZONA URBANIZABLE | >500 -1.000 m ² | 25% |
| MEDIA De 125 a 250 Hab/Ha | D2 | ZONA URBANIZABLE YNÚCLEO RURAL | >200 -500 m ² | 40% |
| ALTA mayor a 250 Hab/Ha | D1 | ZONA URBANA | >100 - 200 m ² | 50% |
| MUY ALTA hasta 500 Hab/Ha | VIS | ZONA URBANA | 75 a 100 m ² | 65% |

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

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

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

Parcelaciones Habitacionales en zona urbana y urbanizable

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

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

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

Edificios de apartamentos

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

Área de lote y frente mínimo

Art. 24.- Para contribuir a la calidad de vida de los habitantes, se establecen los valores referentes al área mínima de lote equivalente a setenta y cinco metros cuadrado, frente mínimo de lote de seis metros, se exceptúan lotes con fosa séptica donde el área de lote mínimo es de 200 M2 y el frente de al menos 10 metros lineales.

Parcelaciones Habitacionales en núcleo rural

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

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

Parcelaciones Habitacionales en zona rural

Art. 26.- Las parcelaciones habitacionales en zona rural, se establecen de acuerdo a la densidad y al área de lote promedio, según se muestra en la tabla del Art. 21, y deberán de cumplir con el Capítulo III. Normas Generales para todas las Zonas, de esta Ordenanza.

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

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

Proyectos de Interés Social

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

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES PARA ZONAS COMERCIALES-SERVICIO-OFCINAS

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

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

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

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

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

Condiciones de accesibilidad

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

CAPÍTULO VI

NORMAS GENERALES PARA ZONAS INDUSTRIALES

Industria Vecina y Talleres Artesanales

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

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

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

CAPÍTULO VII

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Área Verde en parcelaciones habitacionales

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

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

Área Verde Recreativa

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

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

Área Verde Ecológica

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

Áreas Verdes Recreativas en Complejos Habitacionales

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

Áreas Verdes Recreativas en Complejos Comerciales e Industriales

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

Equipamiento Comunitario en parcelaciones habitacionales

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

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

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

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

Equipamiento Comunitario para parcelaciones habitacionales de más de 500 lotes

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

Equipamiento Comunitario a través de Planes Parciales

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

Donación y Uso del Área Verde y Equipamiento Comunitario

Art. 40.- El urbanizador deberá donar el área verde y equipamiento comunitario al Municipio, previo a la entrega y recepción parcial o final del proyecto, quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado. En caso de no hacerlo de esta forma se estará a lo dispuesto en la Ley del Registro Social de Inmuebles.

Las Áreas Verdes Recreativas no podrán darse en comodato, enajenarse, venderse ni traspasarse, debiendo ser de uso y destino para fines de recreación y esparcimiento.

CAPÍTULO VIII

SISTEMA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

Sistema vial

Art. 41.- El sistema vial de las actuaciones urbanísticas para parcelaciones habitacionales en zona urbana, urbanizable y rural del municipio se diseñará siguiendo la normativa del Capítulo Quinto Del Sistema Vial del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Las vías de distribución, deberán mantenerse en todo los casos como vías públicas no consideradas dentro del régimen de condominio, en concordancia con lo relacionado al concepto de bloque urbano.

Se deberá cumplir con la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones del Consejo Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad.

Las aceras frente a la parcela a edificar deberán ser continuas con un nivel de 20cms sobre el nivel de la vía vehicular o peatonal adyacente, por lo que no se permitirá obstruir la libre circulación peatonal con gradas, rampas u otra obra física.

Los arriates en todas las vías 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 conforme al "Instructivo para el Cultivo de Especies Ornamentales en Áreas Urbanas", del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Servicios Públicos

Art. 42.- Los servicios públicos de agua potable, aguas negras, aguas lluvias y energía eléctrica, serán diseñados de conformidad al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, a las Normas Técnicas vigentes de la Administración de Acueductos y Alcantarillados, ANDA, con la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y otras leyes relacionadas.

Las parcelaciones de cualquier tipo, deberán diseñar el sistema de manejo de aguas lluvias, bajo el concepto de impacto hidrológico cero, debiendo prever dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del Estudio Hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición anterior de la parcela.

Las parcelaciones, urbanizaciones o edificaciones en zona urbana, urbanizable, rural o núcleo rural, que colinden con ríos caudalosos o quebradas de invierno deberán descargar las aguas lluvias a través de obras físicas (cajas o pozos) que encausen el agua lluvia hasta el lecho del río o quebrada a fin de evitar la erosión y el desgaste progresivo del suelo. No se permitirán descargas de aguas lluvias con caída libre hacia el río o quebrada desde ningún punto del proyecto.

CAPÍTULO IX

NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

Vivienda multifamiliar

Art. 43.- Las viviendas multifamiliares deberán cumplir con las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción, emitidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la OPAMUR, además de los requisitos de otras instituciones sectoriales que se solicite.

De cualquier manera, el estacionamiento vehicular será con capacidad de una plaza por cada apartamento en zona urbana consolidada, y al menos dos espacios por apartamento en zona urbana no consolidada y zona urbanizable de densidad media. En ambas zonas deberán considerar estacionamiento para visitas de una plaza por cada cinco apartamentos.

Los pasillos y escaleras de uso común tendrán un ancho de 1.30 mts como mínimo a fin de facilitar la movilidad de las personas y de los muebles que se trasladen hacia los apartamentos.

Vivienda unifamiliar

Art. 44.- Las viviendas unifamiliares, deberán cumplir las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción, emitidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la OPAMUR, además de los requisitos de otras instituciones sectoriales que se solicite.

Todas las viviendas unifamiliares frente a vía vehicular deberán considerar una plaza de estacionamiento dentro de los límites de su terreno, en zona de densidad alta y dos plazas en zona de densidad media.

Los pasillos y escaleras tendrán un ancho mínimo de 1.00 mts a fin de facilitar la movilidad de los muebles en el interior de la vivienda.

Edificaciones de comercio-servicios-oficinas

Art. 45.- En los locales de oficinas o despachos de profesionales deberán proveerse como mínimo de dos plazas de estacionamiento por cada 35 m² de oficina, cuando el área sea mayor deberá proveerse de una plaza de estacionamiento por cada 35 metros cuadrados o fracción adicional.

Para clínicas médicas deberán proveerse de una plaza de estacionamiento por cada quince metros cuadrados o fracción menor. Para clínicas de superficie mayor de quince metros cuadrados deberá proveerse de dos plazas de estacionamiento mínimo.

Toda actividad Institucional privada deberá reservar por lo menos el 30% del área de estacionamiento con derecho de uso público.

Inmuebles con Valor Patrimonial

Art. 46.- Los propietarios de inmuebles que posean valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, para realizar remodelaciones y/o ampliaciones o cambio de uso de suelo, deberán solicitar las normas particulares para el inmueble al organismo rector en el tema de cultura, las que deberán salvaguardar dicho patrimonio. Estas intervenciones deberán cumplir con el reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y con las demás normas de esta ordenanza.

Diseños Bioclimáticos

Art. 47.- Se consideran diseños bioclimáticos los que suponen la interacción de los elementos del clima con la construcción, a fin de que sea esta misma la que regule los intercambios de materia y energía con el ambiente y determine la sensación de confort térmico en interiores aprovechando los recursos disponibles y disminuyendo el impacto que la parcelación y/o construcción tiene en el ambiente.

Cuando las parcelaciones y/o construcciones consideren al menos tres de los siguientes componentes, serán considerados diseños bioclimáticos, lo que permitirá aumentar hasta un 5% el área impermeabilizada que le corresponde a las viviendas de densidad baja sin dar la compensación económica por incremento del Índice Base de Área de Impermeabilización.

Componentes de diseño bioclimáticos en parcelaciones:

- a. Corredores verdes, que una entre sí todas las zonas verdes de la urbanización y/o parcelación, áreas verdes ecológicas, arriates centrales, con sección de al menos veinte metros no impermeabilizada y con los menores cruces transversales posibles.
- b. Lagunas de retención y detención con recirculación de agua en verano, permitiendo que el agua permanezca más tiempo en el entorno urbano, mejorando el microclima de la zona al regular el contenido de humedad en el aire.
- c. Calles, senderos y aceras con material natural permeable.
- d. Celdas solares para el sistema de iluminación externa de calles, senderos, estacionamientos colectivos, otros.
- e. Diseño urbanístico considerando la representación en planta del recorrido del sol en un año, lo que determinará la ubicación de zonas destinadas a uso de parque, jardín, zonas verdes o, en general, áreas con vegetación, en zonas de sol, ya que presenta condiciones favorables a la vegetación como para el balance energético del suelo. Y los espacios de descanso con mobiliario urbano, residencias, zonas de juego u otras actividades al aire libre en zona de sombra durante el verano y protegidos de la radiación solar para conseguir zonas confortables para el disfrute del espacio público.

- Componentes de diseño bioclimáticos en edificaciones:
 - a. Diseño de la edificación orientada según la representación en planta del recorrido del sol en un año, lo que determinará la ubicación de fachadas con ventanas en zona de sombra.
 - b. Diseño adaptado a la topografía del terreno.
 - c. Elementos añadidos a la edificación:
 - Vegetación,
 - Fuentes o estanques,
 - Pantallas artificiales y
 - Pérgolas.
 - d. Diseño con luz natural:
 - Atrio techado con material transparente o translúcido que permite el paso de luz y la ventilación de los espacios internos relacionados con él.
 - Conductores de luz, horizontal o vertical, a través de aberturas apropiadas para capturar el sol o la luz cenital.
 - e. Diseño de instalaciones:
 - Utilización de paneles solares incorporados a las edificaciones
 - Sistema de almacenamiento de aguas lluvias para riego y servicios sanitarios.

CAPÍTULO X SISTEMA DE COMPENSACIONES

Definición de sistemas de compensación

Art. 48.- Se entenderá como sistema de compensación el conjunto de elementos técnicos y jurídicos, definidos de conformidad a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, mediante la cual los propietarios que llevan a cabo una actuación de reperiencias urbanísticas o de modificación de uso del suelo o zonificación, aportan activos con solidaridad de beneficios y cargas y comparten con la municipalidad el incremento de sus rentas del suelo, generado por un acto administrativo urbanístico municipal o regional.

Tipos de compensación

Art. 49.- En la presente ordenanza se regulan las compensaciones para las siguientes actividades:

- a) Autorización de obras de construcción, urbanización o parcelación en zona urbana a consolidar, urbanizable o de expansión urbana,
- b) Incremento del Índice base de Área Impermeabilizada; y

Compensación por autorización de obras de construcción, urbanización o parcelación en zona urbana a consolidar, urbanizable o de expansión urbana

Art. 50.- El propietario de un terreno ubicado en zona urbana a consolidar, urbanizable o de expansión urbana, donde se autorice la construcción, urbanización o parcelación, por medio del cual modifique un terreno de características rústicas y se aumente la densidad poblacional de la zona sea habitacional o de uso comercial, industrial o de servicios y a fin de realizar las inversiones pertinentes para mitigar los efectos que las intervenciones en el territorio generen en términos de tráfico, generación de desechos sólidos, prestación de servicios básicos y nuevas demandas de equipamientos de titularidad pública u otros efectos similares, deberá realizar una cesión obligatoria y gratuita a la municipalidad de terrenos equivalente al 5% del área útil dentro del proyecto, los que podrán incorporarse al patrimonio municipal y utilizarlos hasta que finalicen las obras de parcelación y/o urbanización y sean recibidas por la OPAMUR y la municipalidad.

Las autorizaciones de uso del suelo a las que se refiere el inciso anterior únicamente podrán ser otorgadas con base en las disposiciones establecidas en la presente ordenanza y sus instrumentos reguladores. Esta compensación deberá ser pagada u otorgada previa al ingreso de la solicitud del trámite de permiso de construcción, parcelación y/o urbanización.

Compensación por Incremento del Índice base de Área Impermeabilizada

Art. 51.- Los propietarios de inmuebles en urbanizaciones y/o parcelaciones con estándares de edificación previamente establecidos, que pretendan llevar a cabo incremento del índice base de área impermeabilizada disminuyendo así el área de infiltración de agua al subsuelo, según los

términos establecidos en el art. 21 de la presente Ordenanza, deberán aportar una compensación económica al municipio equivalente al 5% del valor comercial de venta de la vara cuadrada a impermeabilizar multiplicada por el área de construcción adicional en el incremento del índice base del área impermeabilizada.

Esta norma es aplicable a otro tipo de usos sobre los cuales se regulen índices base de Área Impermeabilizada. Esta compensación será cobrada en el trámite de permiso de construcción.

Conmutación de compensaciones económicas

Art. 52.- A solicitud del propietario del terreno, las compensaciones podrán ser conmutadas por su equivalente económico calculado multiplicando las varas cuadradas de la cesión del terreno por el valor comercial de vara cuadrada urbanizada de venta dentro del proyecto; o por cesión de terreno fuera del proyecto siempre que tenga un valor equivalente al valor del suelo urbanizado dentro del proyecto o se complemente con la construcción de obras de equipamiento comunitario y donde el Municipio así lo requiera o estén previamente indicadas en el plan. También podrán conmutarse por la dotación de equipamiento o realización de obras de infraestructura urbana, acompañados de la respectiva formulación de la carpeta técnica y económica.

Estas compensaciones serán aportadas al municipio, sin perjuicio de la aplicación de otro tipo de compensaciones que se impongan por efecto de leyes especiales.

Creación de la modalidad de Banco de Proyectos para la Inversión del Fondo de Compensaciones Urbanísticas

Art. 53.- Créase la modalidad del Banco de Proyectos para la Aplicación de Compensaciones Urbanísticas del municipio de Zaragoza, que en adelante se denominará "el Banco de Proyectos", el cual constituye un mecanismo de planificación de las inversiones transparente y participativo. Este Banco de Proyectos será integrado según fuere el caso en los mecanismos de Participación Ciudadana como el Plan de Inversiones Participativo, regulado en el Capítulo IX de la "Participación Ciudadana y de la Transparencia" del Código Municipal.

Formarán parte del Banco de Proyectos, las propuestas de obras de beneficio común orientadas al desarrollo de actividades, obras o proyectos enunciados en el artículo siguiente. El Banco de proyectos deberá contener un registro de los aportes hecho por los particulares en concepto de pagos y la forma en que se ha ejecutado por el municipio.

El Banco de Proyectos será aprobado y administrado por la municipalidad, pudiéndose integrar proyectos que sean sometidos a su consideración a solicitud de la población del municipio de Zaragoza, organismos no gubernamentales, así como otros actores de la sociedad civil y el sector privado. El Concejo decidirá previa consulta con el Comité Consultivo sobre la incorporación de proyectos tomando en cuenta las prioridades del municipio, la evaluación de factibilidad económica de los proyectos, el beneficio que aporten a la convivencia ciudadana, el aprovechamiento de los espacios públicos de la ciudad y el valor cultural, histórico o ambiental que pretendan proteger.

El Banco de Proyectos deberá incluir una planificación anual y quinquenal para el proceso de desarrollo urbano del municipio. Esta Planificación deberá formar parte del Plan de Inversiones de la Municipalidad.

Existirá un Comité Consultivo que realizará las evaluaciones de factibilidad y hará recomendaciones sobre la incorporación y ejecución de obras relacionadas al Banco de Proyectos, conformado por:

- a) Un representante del Concejo Municipal;
- b) Un representante de organizaciones sociales, culturales o ambientales;
- c) Un representante del sector académico;
- d) Un representante del sector empresarial; y
- e) Un representante de OPAMUR

El Comité Consultivo será convocado por su coordinador que será elegido de entre sus miembros, debiendo reunirse cada tres meses.

Destino de las compensaciones

Art. 54.- Las compensaciones aportadas en efectivo por parte de los obligados deberán estar incluidas en el Banco de Proyectos y deberán ser destinadas a cualquiera de los siguientes rubros:

- a) Elaboración de planes y programas de ordenamiento y desarrollo territorial y de gestión municipal;
- b) Adquisición de inmuebles para la realización de proyectos de transformación urbana en zonas urbanas consolidadas o para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social;
- c) Realización de obras de construcción y rehabilitación de espacios públicos, comunitarios y culturales;
- d) Proyectos de mitigación de riesgos y rehabilitación o protección de los recursos ambientales; y
- e) Obras de desarrollo municipal, contenidos en los planes de desarrollo local, elaborados a través de un Diagnóstico Social y Participativo.

Los proyectos que sean financiados con fondos provenientes de las compensaciones serán de beneficio general para los habitantes del municipio, por lo tanto son independientes de las obligaciones específicas que recaigan sobre cada uno de los desarrolladores de proyectos, respecto a la mitigación de riesgos, dotación de servicios básicos y espacios públicos del proyecto autorizado. Es decir, no se podrá utilizar la compensación para financiar proyectos derivados de las cargas legalmente establecidas o riesgos que genere la intervención o desarrollo que aporta la compensación.

Plazo para el pago de la compensación

Art. 55.- El plazo para la liquidación o pago del monto o aporte de cualquiera de las compensaciones calculadas, podrá ser mutuamente acordado. En aquellos casos donde el monto de la compensación sea mayor a \$5,000.00 y el interesado no cuente con fondos suficientes para pagarlo o hacerlo efectivo en un solo acto, podrá pactarse un plazo que no podrá exceder de un año, previa aportación de fianza emitida por institución autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Convenio urbanístico

Art. 56.- A efecto de documentar las obligaciones sobre compensaciones pendientes y demás sesiones concesiones urbanísticas como por ejemplo equipamientos comunitarios, áreas verdes, calles, el propietario del terreno deberá otorgar por medio de escritura pública un convenio urbanístico, en el cual realice reconocimiento de obligación sobre las donaciones de terrenos u otro tipo de obligaciones según las aprobaciones otorgadas.

Cuenta especial

Art. 57.- Los fondos provenientes del pago de las compensaciones, junto con aportes en efectivo provenientes de contribuciones especiales, donaciones y otros ingresos que contribuyan a los fines de la presente ordenanza descritos en el artículo anterior, se ingresarán en una cuenta especial denominada "CUENTA DE BANCO DE PROYECTOS PARA LA INVERSIÓN DEL FONDO DE COMPENSACIONES URBANÍSTICAS", la cual servirá exclusivamente para el financiamiento de los proyectos antes descritos. Esta información será considerada como información oficiosa de conformidad a la Ley de Acceso a la Información Pública.

CAPÍTULO XI

PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Trámites a realizar para ejecutar un proyecto

Art. 58.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación, urbanización y/o construcción en este municipio, deberá solicitar la autorización correspondiente a la OPAMUR por medio de los trámites establecidos en la Ordenanza de Control y Cobro por Servicios para el Desarrollo Territorial de este municipio.

El proceso de aprobación de proyectos se divide en las siguientes etapas:

1. Trámites Previos o Factibilidad de Proyectos, que incluyen los siguientes trámites: Línea de Construcción, Calificación del Lugar, Factibilidad de Aguas Lluvias, y Revisión Vial y Zonificación
2. Permiso de Parcelación, Urbanización y Construcción, y
3. Recepción de Obras.

Las solicitudes para realizar los trámites antes mencionados se presentarán en los formularios correspondientes proporcionados por la OPAMUR, en los cuales se enumerará los requisitos a cumplir en cada uno de éstos conforme a lo establecido en esta Ordenanza. Toda la información que constituya el expediente se presentará en físico y digital.

Para resolver estos trámites, la OPAMUR deberá cumplir con los plazos de resolución de trámites que establece la Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción y en su defecto o en lo que ella no regule se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcción y sus reglamentos.

Autorización de trámites

Art. 59.- La Alcaldía Municipal a través de la OPAMUR otorgará los trámites previos, permisos y recepción de obras de parcelación, urbanización y de construcción que se desarrollen en este municipio, según los requerimientos de la presente Ordenanza, y en lo que ella no regule se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcción, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Trámites Previos

Art. 60.- Los trámites previos o Factibilidad de Proyectos: Calificación de lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, se pueden hacer simultáneamente en una sola solicitud inicial.

Para el trámite de Revisión Vial y Zonificación la OPAMUR, enviará a la Alcaldía un juego completo del expediente para que el Concejo Municipal analice y envíe en un plazo no mayor de 10 días hábiles el Acuerdo Municipal con las observaciones técnicas las que deberán estar enmarcadas en el Plan de Desarrollo Urbano y Rural de este municipio.

Para resolver estos trámites, la OPAMUR realizará inspecciones de campo en coordinación con el técnico municipal responsable del expediente. Si en el término de 5 días hábiles después de ponerse en contacto para coordinar la visita de campo éste no puede acudir a la visita, la OPAMUR la realizará y resolverá, conforme los tiempos que establece la Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción.

Permiso de Parcelación, Urbanización y Construcción

Art. 61.- La ejecución de las obras de parcelación, urbanización y/o construcción, requerirá del permiso otorgado por la OPAMUR, los cuales se podrán realizar de manera simultánea en una sola solicitud inicial.

Para resolver este trámite la OPAMUR, consultará las resoluciones de Trámites Previos que hubiere realizado, así como los planos constructivos de proyecto, memorias de cálculo estructurales, estudio de suelos y otros documentos que ingresaron con el expediente. Una vez realizado el análisis y verificado el cumplimiento de las disposiciones técnicas, OPAMUR resolverá el permiso.

Ampliaciones, reparaciones, remodelaciones o mejoras de obras menores a 50 m²

Art. 62.- Las ampliaciones, reparación, remodelaciones o mejoras de obras existentes iguales o menores a 50.00 metros cuadrados, de un solo piso, que no sea uso comercial, ni industrial, ni un inmueble con valor cultural, deberán tramitar su permiso en la Alcaldía Municipal. Si éstas se encuentran localizadas sobre una vía vehicular, deberá solicitar la Línea de Construcción a la OPAMUR a fin de respetar el alineamiento en lo relativo a acera, arriate, rodaje y zonas de retiro que exista. Si cambia el uso de suelo, deberá tramitar la Calificación de Lugar en la OPAMUR.

En todo caso, el propietario del inmueble deberá notificar y solicitar por escrito a la Alcaldía Municipal de esta localidad, de la ejecución de las obras llenando el formulario correspondiente y presentando una descripción de las mismas para el pago de los derechos municipales establecidos.

Las obras de remodelación y/o ampliación mayores a 50 m², deberán cumplir con todos los requisitos establecidos para obtener un permiso de construcción.

Demolición

Art. 63.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que requiera demoler un inmueble de su propiedad, deberá solicitar permiso a la municipalidad debiendo garantizar la seguridad de los bienes aledaños y la integridad física de los habitantes y de terceros, así como establecer medidas de mitigación de impactos ambientales generados por la demolición, como polvo, ruido, accidentes, otros.

Si el inmueble se localiza en el Centro Histórico o ha sido declarado Bien Cultural, el interesado deberá solicitar autorización de la entidad rectora del tema de cultura previo a obtener la autorización de obras de remodelación y/o restauración.

Recepción de Obras

Art. 64.- A la finalización de las obras de parcelación, urbanización y/o construcción, toda persona natural o jurídica, pública o privada, previo a habilitarla, deberá solicitar la Recepción de Obras a la OPAMUR, quien habiendo verificado en campo el cumplimiento de todos los requisitos junto con la municipalidad extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total, misma que le servirá para inscribir su inmueble en Catastro Tributario de la municipalidad.

Previo a la Recepción de los proyectos de parcelación y/o urbanización habitacional, el propietario deberá transferir a la municipalidad y sin costo alguno las áreas verdes y de equipamiento comunitario, legalmente establecidas bajo escritura y plano aprobado por el CNR.

Reconsideración

Art. 65.- A toda denegatoria por parte de OPAMUR a una solicitud de Trámites Previos, Permisos y/o Recepción de obras, el interesado podrá solicitar a la misma, una Reconsideración a uno o más requisitos o disposiciones técnicas, que debe cumplir la actividad o proyecto solicitado, explicando y respaldando su petición. En caso de obtener una resolución negativa podrá apelar ante el Concejo Municipal correspondiente, dentro de los 15 días subsiguientes a la negativa, el cual consultará a la OPAMUR y resolverá lo que convenga en un término no mayor de 30 días, únicamente en vista de auto y conforme al Plan de Desarrollo Urbano y Rural, a los instrumentos reguladores de usos de suelo y a esta Ordenanza. La sentencia que se pronuncie causará ejecutoria y no permitirá otro recurso.

Entidad rectora del tema de cultura

Art. 66.- La OPAMUR requerirá de la autorización previa de la entidad rectora del tema de cultura para resolver trámites de obras de construcción, reparación, demolición, modificación, reconstrucción, ampliación o de cualquier otra forma que altere o afecte inmuebles de propiedad pública o privada, con valor cultural arqueológico o paleontológico según lo dispuesto en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su reglamento.

Permiso Ambiental

Art. 67.- Las actividades que pueden causar impacto al ambiente de acuerdo a la categorización del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), presentarán la resolución del Permiso Ambiental o en su defecto la resolución del MARN que lo exima de dicho requisito, para obtener en la OPAMUR el Permiso de Parcelación, Urbanización y/o Construcción.

Vigencia de los Trámites

Art. 68.- Toda resolución favorable de trámites previos o factibilidad de proyectos tendrá una vigencia de DOS AÑOS desde la fecha de otorgamiento para iniciar obra, concluido dicho plazo, el interesado deberá iniciar nuevamente los trámites, sin obligaciones para la OPAMUR de mantener lo otorgado en el trámite anterior. El Permiso de Parcelación, Urbanización y/o Construcción tendrán una validez de UN año desde la fecha de su otorgamiento.

Observaciones

Art. 69.- La OPAMUR, podrá emitir Memorandos detallando las observaciones que el interesado debe subsanar en aquellos expedientes de trámites que necesiten ser aclarados, corregidos o complementados con información adicional, antes de emitir una resolución. El profesional responsable tiene SEIS MESES calendarios para incorporar las observaciones o información adicional al expediente desde la fecha de notificación, de no hacerlo deberá ingresar un nuevo trámite, previo pago de la respectiva tasa por prestación de servicio en esta oficina; si en el término de TRES MESES calendarios después de emitido el memorando y notificado al profesional responsable o propietario y no es retirado, éste será archivado sin responsabilidad de la OPAMUR.

Parcelación Simple

Art. 70.- Se autoriza el parcelamiento simple cuando se deba a sucesión por causa de muerte u orden judicial, a los cuales se exime del área de equipamiento requerida, en tanto los lotes resultantes no se habiliten para fines de urbanización, haciéndolo constar en las escrituras correspondientes; caso contrario se considerará como parcelación, debiendo cumplir con los requisitos de esta Ordenanza.

El interesado de realizar la parcelación simple, previa la emisión del acto jurídico en donde se realice la división del terreno, deberá solicitar a la OPAMUR un certificado que determine el área mínima de lote permitido en esa zona y que éste no constituye parte de una lotificación, según el Mapa de Zonificación Municipal y Usos Globales del Suelo.

El funcionario responsable del acto jurídico de partición, deberá relacionar en el instrumento el documento al que se hace referencia en el inciso anterior. El interesado deberá notificar del acto a la OPAMUR, y adjuntar copia de la escritura o sentencia que contenga el acto jurídico que da lugar a la partición, así como el plano del terreno y los correspondientes a las parcelas resultantes, so pena de ser sancionado conforme al capítulo siguiente.

CAPÍTULO XII

INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

Autoridad competente

Art. 71.- El Concejo Municipal será la autoridad competente para la aplicación de sanciones, medidas cautelares y medidas para el restablecimiento de la legalidad, previo a la aplicación de los procedimientos desarrollados en este capítulo.

Medida cautelar de suspensión de obra y cierre de establecimientos

Art. 72.- En los casos en que se realicen obras de construcción, parcelación, urbanización o modificación de las condiciones físicas del suelo sin contar con los permisos correspondientes o contando con éste incumpliendo lo contenido en las autorizaciones y demás normativa de construcción o de parcelaciones, el Concejo Municipal o sus delegados en coordinación con la OPAMUR podrá en cualquier momento emitir resolución ordenando suspender la obra, no continuar con la actividad que se realiza o proceder al cierre de establecimientos. Pudiendo colocar un rótulo advirtiendo a la población sobre la ilegalidad del proyecto y que deberá asegurarse de que el proyecto tengan todos los permisos en regla, caso contrario incurrirá en sanciones y multas.

Podrá imponerse la medida cautelar de suspensión de obras, cuando la municipalidad tenga indicios de falsedad en la información o documentos consignados en las solicitudes de permisos, que la construcción u obras realizadas generen riesgos a los vecinos, la comunidad, transeúntes o sus bienes, carecer de director o profesional responsable en caso de ser legalmente requerido.

El Concejo Municipal o sus delegados tendrán en todo momento la facultad de exigir la presentación de los permisos de construcción, urbanización o parcelación respectivos y bitácoras en el lugar de la obra, y en caso de no ser presentados, la municipalidad deberá proceder a la inmediata suspensión de las mismas.

En el caso que la aplicación de medidas cautelares de suspensión de obras fuere previo al inicio de un proceso administrativo sancionador, el Concejo Municipal estará obligado a iniciar dicho procedimiento en los cinco días hábiles siguientes de adoptada la medida. El presunto infractor en cualquier momento del proceso o previo a éste podrá solicitar la revisión de la medida ante el Concejo Municipal, quien deberá pronunciarse al respecto de manera razonada y fundamentada en derecho.

De las infracciones

Art. 73.- Las infracciones se clasifican en graves y muy graves.

Son infracciones graves:

- Iniciar actividades de comercialización o de funcionamiento sin haber obtenido la aprobación correspondiente, sin realizar transformaciones físicas de los inmuebles en que se desarrolle, o destinar un inmueble a un uso diferente al señalado en el permiso previamente otorgado;
- No cumplir en tiempo y forma las medidas de compensación establecidas por la municipalidad;
- Cerramiento de calles o espacios públicos, así como acciones que limiten el libre tránsito y disposición de bienes de uso público, sin contar con la debida autorización;
- Las infracciones a la presente ordenanza e instrumentos de ordenamiento territorial que no sean calificadas como infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

- Iniciar obras o proyectos de parcelación, urbanización, construcción o demolición, sin haber obtenido la aprobación o permiso según sea el caso;
- Desarrollar cualquier obra o actividad en contravención a las normas estipuladas en los instrumentos reguladores de uso de suelo de este municipio, a la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, y otras disposiciones de la materia;
- El incumplimiento a las disposiciones y requerimientos técnicos determinados en los permisos otorgados y normativa técnica legalmente aplicable.

Se entenderá que comete infracción en el mismo grado, el que de forma dolosa o culposa incumpla los preceptos contenidos en la presente ordenanza.

Clases de sanciones

Art. 74.- Las sanciones por incumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza y los actos administrativos que se dicten en el ejercicio de las facultades que ésta otorga, serán sancionados con sanción económica de conformidad a la gravedad de la infracción.

De manera accesoria a las sanciones económicas, a los responsables de las infracciones, y cuando la gravedad de la infracción lo amerite, se les podrá imponer la demolición a su costa de las obras y construcciones realizadas, la suspensión temporal o definitiva, clausura de actividades no autorizadas, así como la cancelación definitiva de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que puedan incurrir, ni de la facultad de la imposición de medidas de restablecimiento de la legalidad, reguladas en los artículos 72 y 73 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

El Concejo Municipal deberá recopilar y publicar el texto de sus resoluciones firmes a fin de crear un registro.

Graduación de las sanciones

Art. 75.- Las infracciones a las que se refiere el presente capítulo se sancionarán de la siguiente forma:

- Las infracciones graves con multa de DIEZ (10) salarios mínimos mensuales urbanos en la industria
- Las infracciones muy graves con multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor comercial del terreno donde se desarrolla la obra, determinado por un perito valuador y pagado por el infractor, debiendo seguir con lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción".

No obstante, el establecimiento de cuantías de las sanciones relacionadas en el presente artículo y las disposiciones de circunstancias agravantes establecidas en el artículo siguiente, la cuantía de las multas podrá verse incrementada con arreglo a lo previsto en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para la exclusión de beneficio económico.

Circunstancias agravantes

Art. 76.- Además de las circunstancias agravantes establecidas en el artículo 78 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se consideran agravantes las siguientes.

- a) Realizar actividades que pongan en riesgo la vida, integridad física y bienes de terceros o generen daños y perjuicios a las personas o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.
- b) Ocupar temporal o permanente el espacio público con cualquier tipo de amueblamiento o instalaciones, sin el respectivo permiso;
- c) Realizar obras de parcelación, construcción, o urbanización en zonas no urbanizables, terrenos con derechos de vía, zonas de retiro, zonas de riesgo y zonas de protección;
- d) Alterar, falsificar o presentar ante la autoridad municipal cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación, urbanización y/o construcción, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales;
- e) Por la reincidencia en el cometimiento de infracciones previstas en la presente Ordenanza según resolución firme emitida por la autoridad competente.

En caso de presentarse cualquiera de las circunstancias agravantes antes descritas, la multa se incrementará en un doscientos por ciento de la sanción correspondiente.

Incumplimiento de la resolución de demolición

Art. 77.- En el caso de demolición de obras con las que se ocasionen daños u obstruya el adecuado ordenamiento y las correctas actuaciones urbanísticas del uso del suelo en los casos que proceda, si el infractor no cumpliere con la resolución definitiva, se procederá a realizar dicha demolición por parte de la Municipalidad y a costa del infractor.

Del procedimiento

Art. 78.- El Concejo Municipal, Alcalde o en su caso, el representante o funcionario delegado, para tal efecto, con autorización del Concejo Municipal, al tener conocimiento por cualquier medio, que una persona ha cometido infracción a las disposiciones de la presente Ordenanza, iniciará el procedimiento y recabará las pruebas que fundamenten dicha infracción.

De la prueba obtenida, se notificará al infractor para que comparezca a la Alcaldía o ante el Funcionario o Representante delegado, dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a hacer uso de su derecho de defensa y ofrezca la prueba de descargo que considerare pertinente. Transcurrido este término, se abrirá el procedimiento administrativo o pruebas por el término de ocho días hábiles, dentro de los cuales deberá producirse las pruebas ofrecidas y confirmar las mencionadas en el informe o denuncia.

Concluido el término de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado, se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

Recursos

Art. 79.- La resolución emitida por el Concejo Municipal, Alcalde o funcionario delegado o representante autorizado por el Concejo Municipal, admitirá recurso de revisión para ante el mismo funcionario que le emitió el recurso, Concejo Municipal, Alcalde o funcionario delegado o representante autorizado por el Concejo Municipal. Para tal efecto, el funcionario competente resolverá a más tardar dentro de las siguientes veinticuatro horas, sin más trámites ni diligencias.

La resolución del recurso de revisión, admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, dentro de los tres días hábiles siguientes a su notificación. Interpuesto el recurso de apelación, el Alcalde dará cuenta al Concejo Municipal en su próxima sesión, la cual deberá realizarse en el transcurso de un mes contado a partir de la interposición del recurso, en donde se designará a uno de sus miembros o a algún funcionario para que lleve la sustentación del recurso y lo devuelva oportunamente para resolver.

Admitido el recurso por el Concejo, se notificará al apelante y se abrirá a prueba por el término de ocho días hábiles. Transcurrido el término de prueba, el encargado de la sustentación devolverá el expediente al Concejo para que resuelva en su próxima sesión. La resolución emitida por el Concejo, se notificará al infractor.

Auxilio de la fuerza pública

Art. 80.- El Concejo Municipal y sus delegados podrán solicitar el auxilio de los distintos cuerpos de seguridad para el cumplimiento de sus resoluciones o para evitar infracciones a la presente ordenanza, de conformidad con lo establecido en el Art. 35 del Código Municipal.

Fuerza ejecutiva de las resoluciones

Art. 81.- La certificación de la resolución firme que imponga una sanción o que impongan medidas de restablecimiento de la legalidad, tendrá fuerza ejecutiva. El infractor deberá cumplir la resolución previa notificación, en el plazo que se establezca en la resolución o en su defecto dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que se le haya notificado.

Destino de las multas

Art. 82.- Las multas que se impongan en el procedimiento sancionatorio, ingresarán a la "CUENTA DE BANCO DE PROYECTOS PARA LA INVERSIÓN DEL FONDO DE COMPENSACIONES URBANÍSTICAS".

Aplicación supletoria en materia sancionatoria.

Art. 83.- En lo no previsto en el presente capítulo se estará en lo que sea aplicable al TÍTULO X, CAPÍTULO I de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES FINALES

Procedimientos administrativos pendientes

Art. 84.- Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se seguirán tramitando hasta su terminación, de conformidad a la normativa vigente al inicio del trámite.

Plazos y notificaciones

Art. 85.- Los términos a que se refiere esta ordenanza comprenderán solamente los días hábiles.

Las notificaciones podrán realizarse utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro, que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad. De la misma forma podrá citar, solicitar informes y en general efectuar toda clase de acto de comunicación.

Normas Técnicas Obligatorias

Art. 86.- Para la autorización de proyectos de parcelación, urbanización y construcción serán aplicables las Normas Técnicas de Parcelación y Construcción, emitidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la OPAMUR previa aprobación por Acuerdo Municipal.

Derogatoria

Art. 87.- Derógase la Ordenanza Reguladora de Usos del Suelo del Municipio de Zaragoza del Departamento de La Libertad, publicada en el Diario Oficial en fecha 1 de Abril de 2014, Tomo 403 y sus reformas posteriores, así como todas aquellas disposiciones emitidas por el Concejo Municipal, que contraríen la materia que regula la presente ordenanza. La ordenanza que se derogue por medio de este artículo se entenderá vigente únicamente para los efectos del artículo 84 de la presente ordenanza.

Vigencia

Art. 88.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, el día de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo del Municipio de Zaragoza, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil catorce.

DANY WILFREDO RODRIGUEZ REYES,
ALCALDE MUNICIPAL.

IRMA EVELYN LINARES DE GARCÍA,
SECRETARIA MUNICIPAL.