

DECRETO No. 4.-

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLÁN,

CONSIDERANDO:

- I.- Que en vista del desarrollo y crecimiento que el municipio experimenta y respondiendo a las necesidades de los habitantes del mismo y garantizando de una mejor manera la preservación Ecológica y Recursos Naturales de la Zona.
- II.- Que el inciso primero del Art. 103 y los Artículos 105 y 117 de la Constitución de la República, reconocen y garantizan el derecho a la propiedad privada en función social y que de la misma lo limita cuantitativamente y cualitativamente, declarando de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales;
- III.- Que es competencia de cada Concejo Municipal de conformidad al Art. 4, Numeral, primero del Código Municipal, la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbanos y rurales de su localidad. Que el numeral diez del referido Artículo le da competencia al Municipio para incrementar y proteger los recursos renovables y no renovables.
- IV.- Que por Decreto No. 2 del 15 de Enero de 1999 Publicado en el Diario Oficial No. 31 Tomo 342 del 15 de Febrero del mismo año, se emitió la ordenanza de zonas de protección y conservación de los recursos naturales y zonas no urbanizables de Antigua Cuscatlán.
- V.- Que de conformidad al Art. 204 ordinal 5o. de la Constitución de la República, los Municipios pueden ejercer su autonomía para emitir y decretar ordenanzas locales por medio de sus Concejos Municipales;

POR TANTO:

En uso de las facultades que le conceden los Artículos 203, 204 ordinal 5o., y 206 de la Constitución de la República, y con base en los artículos 3, numeral 5 y Artículo 30 numerales 4 y 5 del Código Municipal y el Artículo 45 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

DECRETA

La modificación de la ordenanza de zonas de protección y conservación de los recursos Naturales y zonas no urbanizables de Antigua Cuscatlán, en la forma siguiente:

Art. 1.- Adiciónese el Art. 5 Bis así:

Art. 5 Bis.- Serán planes Especiales aquellos proyectos institucionales o privados, que se desarrollen en conjunto con proyectos a favor del Medio Ambiente y que, por sus características, represente un beneficio directo para el Municipio, los cuales serán presentados al Concejo Municipal para su revisión y posterior calificación.

Obras Permitidas en los Planes Especiales

- a) Construcción de Parques Naturales de Interés Municipal, Metropolitano y/o Regional.
- b) Desarrollo de industria agrícola y silvícola, siempre y cuando el Plan de Manejo lo permita;
- c) Proyectos de interés social, como parques cementerios u otros, y
- d) Proyectos Habitacionales y Eco turísticos.

Para Aprobar un Plan Especial en Proyectos Habitacionales y Eco turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1 Para desarrollar Planes Especiales en la Zona de Desarrollo Restringido

Dos (DR2) deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.1 Sólo se podrá urbanizar el 60% como máximo del área total incluyendo en este porcentaje calles, aceras y servidumbres, el lote mínimo será de 850 mts.2, con una huella máxima de construcción de un 40 % del tamaño del lote.
- 1.2 El 40% restante del área total deberá ser utilizado exclusivamente para Área Verde Ecológica de Reserva Natural, Equipamiento Social y Beneficio Público, de los cuales el 25% como mínimo será estrictamente Área Verde Ecológica de Reserva Natural.
- 1.3 Deberán respetar los siguientes rodajes mínimos, de 16 mts. para calles principales y 12 mts. para calles secundarias y pasajes, siempre que técnicamente sea factible.
- 1.4 En esta Zona se permitirá la construcción de Edificios de apartamentos con un máximo de 4 niveles, cuatro apartamentos por nivel y 48 estacionamientos en un área no menor a los 7000 mts.2, dejando un área permeable no menor al 50% del lote.

2. Para desarrollar Planes Especiales en la Zona de Desarrollo Restringido Uno

(DR1) deberá cumplir con lo siguiente:

2.1 Sólo se podrá urbanizar el 55% como Máximo del área total de acuerdo a la Siguiete escala:

- 2.1.1 En el 15% del área total se podrán desarrollar lotes con un mínimo de 850 mts.2, con una huella máxima de construcción de un 40% del tamaño del lote.
- 2.1.2 En el 40% del área total restante a urbanizar, se podrán desarrollar lotes con un Mínimo de 1250 mts2, con una huella máxima de construcción de un 40% del tamaño del lote.
- 2.2 El 45% restante del área total deberá ser utilizado exclusivamente para Área Verde Ecológica de Reserva Natural, Equipamiento Social y Beneficio Público, de los cuales el 30% como mínimo será estrictamente Área Verde Ecológica de Reserva Natural.
- 2.3 Deberán respetar los siguientes rodajes mínimos de 16 mts, para calles principales y 12 mts. para calles secundarias y pasajes, siempre que técnicamente sea factible.
- 2.4 En esta Zona se permitirá la construcción de Edificios de Apartamentos con un máximo de 4 niveles, cuatro apartamentos por nivel y cuarenta y ocho estacionamientos en un área no menor a los 7000 Mts2, dejando un área permeable no menor al 50% del tamaño del lote.

3.0 Para desarrollar Planes Especiales en la Zona calificada como Máxima Protección

(MP) deberá cumplir con lo siguiente:

- 3.1 Sólo se podrá urbanizar el 50% como máximo del área total, incluyendo en este porcentaje calles, aceras y servidumbres de acuerdo a la siguiente escala:
  - 3.1.1 En el 15% del área total se podrán desarrollar lotes con un mínimo de 850 mts., Mts2, con una huella máxima de construcción de un 40% del tamaño del lote.
  - 3.1.2 En el 35% del área restante a urbanizar se podrán desarrollar lotes con un mínimo de 1600 mts2, con una huella máxima de construcción de un 40% del tamaño del lote.
- 3.2 El 50% restante del área total deberá ser utilizado exclusivamente para Área Verde Ecológica de Reserva Natural, Equipamiento Social y Beneficio Público, de los cuales el 35% como mínimo será estrictamente Área Verde Ecológica de Reserva Natural.
- 3.3 Deberán respetar los siguientes rodajes mínimos de 16 mts. para calles principales y 12 mts. para calles secundarias y pasajes, siempre que técnicamente sea posible.
- 3.4 En esta Zona se permitirá la construcción de Edificios de Apartamentos con un máximo de 4 niveles, cuatro apartamentos por nivel y cuarenta y ocho estacionamientos, en un área no menor a los 7000 Mts2, dejando un área permeable no menor al 50% del tamaño del lote.

Las Zonas verdes deberán ser lo menos fragmentados posibles para la preservación de parques ecológicos, no se permitirán como zonas verdes, arriates, redondeles y retornos.

Para su calificación como plan especial deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 5bis de esta ordenanza.

Para la aprobación de parcelación o urbanización deberá cumplir con los siguientes estudios:

Estudio de impacto ambiental

Estudio geológico

Estudio morfológico

Estudio de cuencas

Estudio de manejo de desechos sólidos

Estudio de tratamiento de aguas residuales

Estudio de Parque Arbóreo

Manejo de revegetación de parque arbóreo.

Cualquier otro que la Alcaldía estime conveniente

Todos los estudios anteriores deberán estar avalados por el Ministerio del Medio Ambiente, las dependencias municipales y OPAMSS.

Art. 2. Modifíquese el Art. 6 Así:

Art. 6- Estas zonas son aquellas que por sus características no pueden cambiar su condición y es necesario preservarlas para la conservación y restauración de áreas boscosas; la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; la previsión y control de procesos erosivos; la preservación de la biodiversidad y ecosistemas del sistema de áreas protegidas; la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal y de la determinación de áreas de riesgo como resultado de los análisis técnicos. En estas zonas no se permitirá ningún desarrollo urbano, a excepción de que sea calificado como un plan especial.

Art. 3. Modifícase el Art. 7 así:

Art. 7.- Son aquellas que por la integridad de sus recursos ambientales, por su nivel de biodiversidad existente o potencial, por su singularidad, por su ubicación y por la presencia de importantes elementos paisajísticos, históricos y culturales; deben conservar y proteger dichos caracteres únicos.

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

- a) Urbanización y Lotificación habitacional, Industrial y de servicios, a excepción de los proyectos habitacionales y Eco Turísticos que sean Calificados como Planes Especiales
- b) Obras de explotación minera (pedreras y/o de tierras) y de explotación de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
- c) Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de la evapotranspiración y los hábitat de la fauna.
- d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vegetaciones alrededor.
- e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto y en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos; construcción típica, caminos y trazo original.
- f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad para todos los procesos y productos.
- g) Sistemas de drenaje de aguas negras con desalojo a ríos y quebradas.
- h) Obras de terracería mecanizadas.

2. En esta zona las actividades permitidas son las siguientes:

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

- d) La realización de Planes Especiales
3. Las construcciones aisladas estarán sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).
  - b) Las cercas deberán ser del tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
  - c) Los drenajes de aguas lluvias deberán ser superficiales, con las obras de protección necesarias. En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas de mitigación adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc.
  - d) Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamiento (PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normativa vigente en esta materia.
4. En el caso de adecuación de caminos vecinales existentes, se deberá buscar la restante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico. La terracería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existentes, éstos deberán de ser revestidos con material permeable.

Art. 4.- Modifícase el Art. 8 Así:

Art. 8.- La Zona de Desarrollo Restringido, son aquellas que deban serlo por su efecto positivo en la conservación, protección y restauración de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, de las áreas boscosas y matorrales (tanto naturales como agrícolas, es decir, cafetales, cortinas, cortavientos, frutales, etc.) de las áreas con valores paisajísticos y culturales, de la estructura rural del territorio y de los ecosistemas presentes.

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

DR1- Desarrollo Restringido de tipo 1

DR2- Desarrollo Restringido de tipo 2.

1- En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:

- a) Urbanización y Lotificación habitacional, Industrial y de servicio a excepción de los proyectos habitacionales y Eco Turísticos que sean Calificados como Planes Especiales.
  - b) Obras de explotación minera (pedreras y/o de tierras) y de explotación de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
  - c) Tala de la vegetación arbórea arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de la fauna.
  - d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.
  - e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos: construcción típica, caminos y trazo original.
  - f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad de todos los tipos de proceso y productos.
  - g) Sistemas de drenaje de aguas negras con desalajo a ríos y quebradas.
  - h) Obras de terracería mecanizada.
- a) Las construcciones individuales y quintas habitacionales unifamiliares, que se adapten a la morfología del sitio, que respeten sus características paisajísticas y naturales, manteniendo los sitios y cultivos presentes, debiendo obtener el resultado favorable del Estudio de Impacto Ambiental (EIA).
  - b) La realización de Planes Especiales.

- 3.- Estas quintas unifamiliares estarán a las siguientes condiciones:
- Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).
  - Las cercas deberán de ser del tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
  - Los drenajes de aguas lluvias deberán de ser superficiales, con las obras de protección necesarias. En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas mitigatorias, adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, etc.
  - Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamiento (de PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normatividad vigente en esta materia.
  - La infraestructura eléctrica y telefónica deberán de ser canalizadas subterráneamente.
  - En el caso de nuevos caminos o adecuación de los existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico. La terracería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existentes, los caminos deberán de ser revestidos con material permeable y no se permitirán cortes mayores de un metro de altura.
  - Las quintas individuales habitacionales en zonas de Desarrollo Restringido no requerirán de áreas verdes ni áreas de equipamiento social.

Art. 5. El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, a los tres días del mes de Diciembre de dos mil siete.

ZOILA MILAGRO NAVAS,  
ALCALDESA MUNICIPAL.

RAFAEL ANTONIO GALLARDO,  
SINDICO MUNICIPAL.

Lic. FRANCISCO ANTONIO CASTELLON,  
PRIMER REGIDOR.

Ing. JOSE ROBERTO MUNGUA P.,  
SEGUNDO REGIDOR.

MORENA AMERICA C., DE DOMINGUEZ,  
TERCER REGIDOR.

Lic. CARLOS ALFREDO MENDEZ FLOREZ,  
CUARTO REGIDOR.

WENCESLAO FLORES,  
QUINTO REGIDOR.

Lic. FERNANDO RODRIGUEZ VILLALOBOS,  
SEXTO REGIDOR.

Lic. JOSE BERNARDINO MUÑOZ Q.,  
SEPTIMO REGIDOR.

ELIAS HASBUN,  
OCTAVO REGIDOR.

Dra. SONIA ELIZABETH ANDRADE DE JOVEL,  
PRIMER REGIDOR SUPLENTE.

Lic. WILFREDO ANTONIO COLORADO L.,  
SEGUNDO REGIDOR SUPLENTE.

CLAUDIA CRISTINA VENTURA DE UMANZOR,  
CUARTO REGIDOR SUPLENTE.

ELISEO PEREZ,  
SECRETARIO MUNICIPAL.