

# Alcaldía Municipal de Soyapango



## **ORDENANZA PARA INICIATIVA, CREACIÓN, APROBACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y REFORMAS DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE SOYAPANGO.**

DIARIO OFICIAL. Nº 230. Tomo Nº 377. Publicado el 10 de Diciembre de 2007.



**DIARIO OFICIAL NÚMERO 230 - TOMO No 377.-**

**San Salvador, 10 de Diciembre de 2007.**

**DECRETO No 2.**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SOYAPANGO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.**

**CONSIDERANDO:**

- I. Que los Planes de Desarrollo Local del Municipio de Soyapango, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal de acuerdo al Artículo 206 de la Constitución de la República y el Artículo 30. No. 5 del Código Municipal.
- II. Que es necesario regular la iniciativa, creación, aprobación, implementación y reformas de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio de Soyapango, para desarrollar las potestades constitucionales conferidas en esta materia a los Municipios.
- III. Que para resolver los conflictos del uso de los suelos en el Municipio de Soyapango, es necesario que exista regulación en función de su óptimo desempeño y con la finalidad del mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y el desarrollo planificado y sostenible del Municipio.
- IV. Que es necesario el ordenamiento del territorio en el ámbito urbano y rural del Municipio de Soyapango, protegiendo los componentes del ambiente construido y natural con el fin de conservar los recursos con que cuenta el Municipio.

**POR TANTO:**

En uso de sus facultades constitucionales contenidas en el Art. 204 . Ordinal 5o y 206, y consecuentemente con los Art. 4. No 1, y 30. No. 5 del Código Municipal.

DECRETA la siguiente:

**ORDENANZA PARA INICIATIVA, CREACIÓN, APROBACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y REFORMAS DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE SOYAPANGO.**

**TITULO I  
CAPITULO ÚNICO.  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1. Objetivo de la Ordenanza.**

La presente Ordenanza tiene por objeto definir y regular los procesos de iniciativa, creación, aprobación, implementación y reformas a los instrumentos jurídicos y técnicos de intervención urbana llamados Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, con el propósito de establecer los requerimientos y determinaciones mínimas que deberán cumplir dichos planes, incluyendo los usos, transformaciones del ambiente construido y natural, la morfología



de las edificaciones, la disposición del equipamiento urbano y rural, así como los aprovechamientos urbanísticos y la preservación de los bienes naturales y culturales.

### **Art. 2. Personas sujetas a la Ordenanza.**

Estarán sometidas al cumplimiento de esta Ordenanza las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fueren su condición jurídica o la afectación de sus bienes en el Municipio de Soyapango.

Dentro de los obligados a cumplir esta Ordenanza y las normas de ordenamiento plasmadas en cualquiera de los POT SOYAPANGO serán los propietarios o aquellos que arrenden, sub-arrenden, posean u ocupen algún inmueble que aún sin tener justo título desarrollaren sus actividades, cuales fueren, en la zona regulada.

### **Art. 3. Definiciones.**

Para el entendimiento y aplicación de la presente Ordenanza y los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, deberán observarse las siguientes definiciones:

**AMBIENTE CONSTRUIDO:** Conjunto de edificaciones, infraestructuras y de espacios artificialmente creados en una ciudad, para acomodar personas y desempeñar actividades necesarias para el sostenimiento y desarrollo del grupo social o sociedad que lo habita.

**AMBIENTE NATURAL:** Conjunto de elementos naturales bióticos (flora y fauna) y abióticos (agua, tierra/suelos y aire) que, en ciertas circunstancias y sitios, pueden llegar a conformarse como ecosistemas debido a la generación de interrelaciones e interdependencias biológicas. En el caso de las ciudades este último constituye el soporte ambiental necesario para el apropiado sostenimiento y desarrollo de las mismas.

**HABITAT URBANO:** Conjunto de elementos ambientales (suelos, agua, flora, fauna, sistemas hidrológicos) y elementos o sistemas artificiales (edificaciones, infraestructura física) creados o adaptados por un grupo social, o incluso por la sociedad en su conjunto, para poder habitarlos y utilizarlos para todas aquellas actividades y necesidades indispensables para su sostenimiento y desarrollo. Forman parte indispensable del hábitat urbano el espacio público bajo administración y/o propiedad.

**TERRITORIO:** Espacio biofísico y/o socio económico que posee un límite, dimensiones, características y cualidades.

**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:** Es un concepto que integra la planificación socioeconómica con la física en una determinada unidad geográfica, cuyas determinaciones prevalecen sobre la planificación sectorial, incluidos el urbanismo y la planificación económica.

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL O URBANO:** Disposiciones técnicas y legales de organización de las actividades urbanas en conformidad con las características, condicionantes y potenciales de usos y aprovechamiento del territorio.



**GESTIÓN DE RIESGOS:** Consiste en la aplicación de políticas, estrategias, instrumentos, mecanismos y medidas orientadas a eliminar, reducir, prever y controlar los efectos adversos de fenómenos peligrosos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente.

**MAPA DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL:** Instrumento de identificación espacial que permite precisar las diferentes afectaciones legales, geofísicas, políticas, económicas, ambientales, sociales y de cualquier otra naturaleza que recaen en espacios geográficos de la jurisdicción Municipal.

**AMENAZA:** Es la probabilidad de que ocurra un fenómeno, originado por la naturaleza o la especie humana, de que se produzca en un tiempo y espacio determinado.

**VULNERABILIDAD:** Es la condición propicia de la población de sufrir pérdidas o resultar afectadas por la materialización de una amenaza y por la incapacidad local para recuperarse de los efectos.

**RIESGO:** Es la probabilidad de que ocurra un desastre y probabilidad combinada entre los parámetros anteriores.

**MAPA DE ZONIFICACIÓN DE AMENAZA:** Representación Gráfica de identificación de zonas con los grados de amenazas en alta, media y baja susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones.

**POT SOYAPANGO:** Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural del Municipio de Soyapango.

**PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL:** Instrumentos jurídico-técnicos que contienen los criterios y disposiciones regulatorias a cumplir por parte de los propietarios, arrendatarios o poseedores y las autoridades encargadas de la planificación y control del desarrollo urbano. Estos se clasifican y categorizan en función de la extensión territorial sujeta a planificación y/o el tipo de disposiciones regulatorias e intervenciones requeridas, tal como se detalla a continuación de acuerdo a su orden de aplicación:

- a) **MICRO PLANES:** Instrumento Jurídico-técnico apoyado en proyectos de intervención urbana y/o disposiciones regulatorias, orientados al ordenamiento urbano de una zona de la ciudad, reducida, por lo general, a un conjunto de inmuebles a lo largo de una calle o conformando varias cuadras, en donde usualmente existe una actividad o uso del suelo predominante.
- b) **PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO URBANO:** Instrumentos jurídico-técnico de un sistema de disposiciones regulatorias y de proyectos de intervención física orientados a ordenar un conjunto de diferentes actividades y procesos urbanos que coexisten en un sector de la ciudad en particular, en función de sus necesidades de desarrollo y de las limitantes y potencialidades del territorio.
- c) **PLANES ZONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento jurídico-técnico de un sistema de disposiciones regulatorias que ordenan las actividades urbanas en función de las potencialidades y limitantes físicas y ambientales del territorio.
- d) **PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento jurídico-técnico que establece las políticas y regulaciones de ordenamiento territorial en las cuales se recogen e



integran los esfuerzos en esta materia para cada territorio y que se enmarcan en las políticas de desarrollo social, económico y ambiental del Municipio.

**USOS DEL SUELO:** Actividades urbano- Rural (domésticas, productivas, administrativas, lúdicas, etc.) o vocaciones de utilización y/o explotación que se designa o se ejerce en cualquier propiedad inmobiliaria, pública o privada, en el territorio.

**USOS PERMITIDOS:** Usos conformes con los objetivos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el área Urbana y Rural del Municipio.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos no conformes a los objetivos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el área Urbana y Rural del Municipio.

#### **Art. 4. Instrumentos Jurídicos de Ordenamiento Territorial.**

Son instrumentos Jurídicos de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Soyapango. POT SOYAPANGO.

- I).- Las leyes y Reglamentos aplicables en materia de ordenamiento territorial.
- II).- Las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- III).- Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales.

De los anteriores instrumentos por su especialidad y especificidad, serán de aplicación directa y prioritaria los POT SOYAPANGO siendo cualquier otro planeamiento general o local de aplicación supletoria.

#### **Art. 5. Competencias.**

La autoridad competente para aprobar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el área Urbana y Rural del Municipio, es el Concejo Municipal de Soyapango; pero éste o el Alcalde Municipal, podrá delegar al o a los funcionarios responsables de hacer cumplir los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio que se deriven de esta Ordenanza.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), de acuerdo a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es el organismo responsable para la Planificación Integral y contigua en materia urbanística, así como, de la vigilancia, control y aprobación de toda las actividades relativas al Desarrollo Urbano y a la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador.

#### **Art. 6. Remisión de Planes.**

Los POT SOYAPANGO, aprobados serán remitidos para su aplicación, de acuerdo a sus atribuciones y potestades, a:

- a) OPAMSS para que aplique la normativa de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio y otorgar en base a ellos los permisos correspondientes.
- b) La Alcaldía Municipal de Soyapango, para que a través de las dependencias técnicas, jurídicas o legales y sociales (Planificación y Desarrollo Urbano, Unidad de Medio Ambiente, Alumbrado y Espacios Públicos, Proyección Social, Registro Tributario y Servicios Municipales Externos) apliquen el cumplimiento de los POT SOYAPANGO.



Art. 7. Aplicación Directa de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio POT SOYAPANGO.

Aprobados los POT SOYAPANGO, serán de obligatorio cumplimiento por las Autoridades competentes señaladas en el Art. 5 de esta Ordenanza y no requerirán mayores trámites que los exigidos por la Ley para su implementación.

Los POT SOYAPANGO comprenden dos tipos de regulaciones:

- a) De aplicación inmediata: Las normas relativas al ordenamiento de usos del suelo contenidos en los Planes serán aplicadas de acuerdo a la tramitología vigente en la OPAMSS y la Alcaldía Municipal de Soyapango.
- b) De aplicación progresiva: Aquellas disposiciones regulatorias o emprendimientos urbanísticos que exijan la intervención de Instituciones Públicas o Privadas, inclusive el Gobierno Central, quien de acuerdo al Art. 206 de la Constitución de la República, deberá colaborar con las Municipalidades para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos establecidos en los POT SOYAPANGO.

#### **Art. 8. Interpretación.**

En la interpretación de la presente Ordenanza POT SOYAPANGO para su aplicación, prevalecerán aquellos criterios de desarrollo urbano en el mejor interés de la zona sujeta a ordenamiento territorial y el bienestar colectivo.

Art. 9. Información de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

La Municipalidad garantiza el derecho a la información pública a cualquier persona natural o jurídica. Además, asegura la participación pública en todos los procesos de ordenamiento, planeamiento y gestión urbanística que sean consecuencia o se deriven de la aplicación de la presente Ordenanza, incluyendo las reformas a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, siempre y cuando se sigan los lineamientos que estipulan los Art. 115 y 116 del Código Municipal. Toda persona domiciliada en el Municipio de Soyapango, podrá solicitar a la autoridad Municipal competente facilite información sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o Urbano- Rural ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

Art. 10. Divulgación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio. POT SOYAPANGO.

La Municipalidad se reserva el derecho de divulgar o publicar cualquier Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio que se encuentre en proceso de elaboración.

#### **Art. 11. Derecho de Propiedad.**

Las disposiciones de esta Ordenanza y los subsecuentes planes contemplados en la misma respetarán el derecho de propiedad y regularán las actividades relacionadas con el uso del suelo en función del ordenamiento territorial y la armónica convivencia humana.



Art. 12. Deber de Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

Los propietarios de bienes inmuebles que estén declarados con valor Patrimonial y que deban conservarse en buen estado, acatarán las consideraciones y determinaciones que al respecto formulan los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio y la legislación aplicable.

## TITULO II

### DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO

#### CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 13. Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los POT SOYAPANGO son los instrumentos jurídicos y técnicos, que la presente Ordenanza utilizará para regular el ordenamiento del ambiente natural y el ambiente urbano y rural en el Municipio de Soyapango. Estos planes serán aprobados, revisados y/o modificados por el CONCEJO MUNICIPAL, siendo de obligatorio cumplimiento y contendrán los documentos gráficos y escritos que sean necesarios para reflejar los criterios y regulaciones concernientes al ordenamiento urbano y rural.

Art. 14. Tipología y Jerarquía de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los tipos de Planes de Ordenamiento Territorial Municipal, que regula la presente Ordenanza están dispuestos según su especificidad y orden supletorio de aplicación ascendente:

- I. Micro planes.
- II. Planes Parciales de Ordenamiento Urbano.
- III. Planes Parciales de ordenamiento Rural.
- IV. Planes Zonales de Ordenamiento Territorial.
- V. Plan Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La anterior disposición está en función de la lógica de planificación urbana que busca responder de manera diferenciada a las necesidades específicas de ordenamiento en el territorio.

Art. 15. Interrelación de la Políticas de Desarrollo Urbano con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Las Políticas de Desarrollo Urbano deberán ser coherentes con las expectativas de ordenamiento y control Urbano y Rural implementadas en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 16. Concepción de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, se fundamentan en un diagnóstico en el que se identifican las necesidades y oportunidades de ordenamiento del territorio en base a lo cual se establecen los objetivos, estructuración y priorización



de las disposiciones, regulaciones y acciones a realizar a favor del desarrollo coherente del territorio.

Art. 17. Criterios de Ordenamiento para formulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio POT SOYAPANGO.

Los planes contendrán las siguientes determinaciones:

- a) De limitación de la zona sujeta a planificación.
- b) Ordenamiento del uso del suelo, tipologías y densidad constructiva correspondientes a las diferentes actividades zonificadas.
- c) Designación y protección de los espacios públicos: zonas verdes, parques, plazas y jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, etc.
- d) Situación y condiciones física, social y económicas en el área rural (Cantones y Caseríos).
- e) Revisión de insumos técnicos existentes y análisis de criterios establecidos en diferentes mapas temáticos.
- f) Designación de inmuebles reservados para equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- g) Disposiciones técnicas y regulatorias del uso, morfología y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas del ordenamiento, la edificación y su entorno; así como, medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- h) Propuestas que incluyan la accesibilidad física para personas con discapacidad.
- i) Propuestas de modificación al trazado y características de la red vial pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes.
- j) Propuestas de diseño y modificación a las redes de servicios públicos.

Los últimos dos literales serán optativos dependiendo de los alcances del plan y de coordinación con las Instituciones competentes.

Art. 18. Criterios para la de limitación del uso del suelo.

Los POT SOYAPANGO, deberán identificar los distintos usos contenidos en la zona a planificar, ordenándolos en función de las potencialidades y limitantes del ambiente construido y natural y en función de la interacción armónica de los diferentes grupos sociales de interés en la zona.

Es importante tomar en cuenta para el Ordenamiento Territorial los criterios establecidos y análisis de los insumos técnicos creados y en proceso en cuanto a la información relacionada con la Gestión Ambiental, como (Mapas de Zonificación de Amenazas del AMSS y del Municipio de Soyapango y otros insumos que aporten criterios a los POT SOYAPANGO.

En los Sectores Urbanos donde el uso habitacional sea predominante se procurará conservar éste y definir las áreas que podrán ser afectadas por usos no residenciales.

Para cada categoría de uso del suelo proyectado y constituido deberá existir por lo menos una opción de uso del suelo alternativo o complementario a fin de garantizar el libre goce de la propiedad, sin que esto vaya en detrimento del bienestar colectivo y de los objetivos y criterios de ordenamiento, y con el fin de diversificar y potenciar las diferentes zonas.



Art. 19. Criterios de Ordenamiento Ambiental.

Se consideran los siguientes criterios para determinar las correspondientes regulaciones del ambiente natural:

- a) Caracterización y análisis de la estructuración, estado, condicionantes, potencialidades y limitantes del soporte natural del sector urbano y/o rural sujeto a ordenamiento o planificación.
- b) Identificación de actividades que generan impactos ambientales negativos significativos sobre el medio ambiente. Es decir, más allá de la capacidad de absorción y/o recuperación de este último.
- c) Identificación de elementos o sistemas ecológicos bióticos y/o abióticos en peligro de degradación o daño permanente y/o por acciones o actividades ambientalmente degradantes, por abandono o usos o transformación negligentes, y que deban ser sujetos a protección, recuperación o revitalización.
- d) Identificación de usos del suelo en conformidad con las condicionantes, vocaciones y limitantes ambientales del soporte natural biótico y abiótico.
- e) Identificación de elementos bióticos o abióticos que constituyan rasgos distintivos del paisaje natural de la ciudad y/o de la zona sujeta a planificación.
- f) En el sector rural se debe de hacer un inventario de los recursos naturales y evaluar sus potencialidades y limitantes.
- g) Revisión de insumos técnicos existentes y análisis de criterios establecidos en diferentes mapas temáticos.

Art. 20. Criterios de identificación y clasificación para determinar el valor Patrimonial.

Se consideran los siguientes criterios:

- a) Aquellas identificaciones o conjuntos urbanos que sean representativos de un período histórico, artístico o tecnológico relevante en la historia
- b) del Municipio.
- c) Aquellas edificaciones o conjuntos urbanos que hayan albergado personajes ilustres o hayan sido sede de eventos trascendentales en la
- d) historia del Municipio.
- e) Aquellas edificaciones, conjuntos arquitectónicos o urbanos que sean representativos de cambios significativos en las concepciones y/o prácticas constructivas, de planificación y diseño urbano o arquitectura de paisaje.
- f) Aquellas edificaciones o espacios urbanos que tengan valor simbólico colectivo para un grupo social determinado del Municipio o para la Sociedad en su conjunto y que por iniciativa de estos grupos sea solicitada su protección, según las formas de participación ciudadana vigentes.
- g) Aquellas edificaciones o redes de infraestructura que hayan constituido cambios tecnológicos y sean contribuciones significativas a las comunicaciones y desarrollo del Municipio.

Art. 21. Documentación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los POT SOYAPANGO, podrán contener al menos la siguiente documentación:

- a) Diagnósticos, memorias y/o estudios complementarios.
- b) Planos de información, de ordenamiento y/o de proyectos de intervención.
- c) Criterios de Ordenamiento Urbanísticos y Ambientales aplicables al plan.
- d) Inventario de edificios y/o elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger cuando el interés del suelo urbano así lo requiera y fuera declarado como tales previamente por las



autoridades correspondientes.

- e) Mapas Temáticos y/o relacionados con información y/o base de datos necesaria que refuercen el análisis y situación de las zonas.

## **CAPITULO II**

### **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO.**

Art. 22. Fundamentación Técnica de los Planes.

Los instrumentos urbanísticos mencionados en el presente Capítulo son la fundamentación técnica de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Art. 23. Diagnósticos Urbano y Rural.

Los Diagnósticos Urbano y Rural deberán elaborarse con anterioridad a la formulación de los Planes de Desarrollo, teniendo como finalidad identificar las necesidades y potencialidades del ordenamiento en el territorio. Estos deberán contener al menos:

- a) El levantamiento de los usos del suelo de la zona.
- b) La Morfología y estructura urbana de la zona.
- c) Condiciones, limitaciones y problemática ambiental de la zona.
- d) Condiciones, potencialidades ambientales de la zona.
- e) Identificación, condiciones y limitan tés de barreras u obstáculos arquitectónicos y urbanos para personas con discapacidad física.
- f) El acervo patrimonial arquitectónico urbano de la zona.
- g) Condiciones, limitan tés y potencialidades sociales y económicas.
- h) Condiciones y necesidades de ordenamiento del espacio público.
- i) Condiciones y necesidades de ordenamiento de vialidad y transporte.
- j) Estudios específicos de imagen urbana; referentes culturales, históricos o simbólicos de la memoria histórica y colectiva, en los casos que se requieran.
- k) Información y/o Bases de datos de la mayoría de aspectos que puedan ser digitalizados y manipulados mediante herramienta del sistema de información Geográfica SIG.
- l) Estudios específicos de participación ciudadana como eje del Desarrollo local en la Zona Rural y Urbana.
- m) Estudios específicos, caracterización del Riesgo; Amenaza y Vulnerabilidad.

Este último será presentado cuando se requiera un estudio al detalle de la zona y así lo determinen los criterios establecidos en Manuales de los Mapas existentes de amenaza por deslizamiento e inundación del Municipio y otros insumos técnicos que aporten en la implementación de los planes dentro de la Gestión Ambiental.

Art. 24. Proyectos de intervención con apoyo o interés Municipal en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los proyectos de intervención con apoyo Municipal tienen por finalidad proveer los servicios y facilidades establecidas en los POT SOYAPANGO, si así lo estipulare.

No podrán modificar las prevenciones LOS POT SOYAPANGO, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.



Los POT SOYAPANGO, establecerán este tipo de intervención únicamente a nivel indicativo para que posteriormente se desarrollen éstos. Estos podrán ser ejecutados por la AMSS, sociedades mixtas, público-privadas o por iniciativa bajo supervisión Municipal.

Art. 25. Inventarios de bienes inmuebles con valor Patrimonial.

Para efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales de valor Patrimonial, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, incluirá en los casos necesarios, un inventario comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Las determinaciones de los POT SOYAPANGO, impedirán en el entorno de dichas edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.

Estos inventarios serán incluidos dentro de los POT SOYAPANGO, cuando se cumplan con los criterios que esta Ordenanza consigna y cuando sean categorizados los inmuebles de interés y cuidados especiales por la Institución encargada de preservar el Patrimonio Cultural. Cualquier persona interesada podrá solicitar a la Municipalidad la inclusión en los POT SOYAPANGO, de una determinada edificación o conjunto urbano que se considere con valor Patrimonial y la Municipalidad analizará la inclusión o exclusión del mismo.

Las modificaciones de los inventarios serán aprobadas por el Concejo Municipal con el Visto Bueno de la Institución encargada de preservar el Patrimonio Cultural.

### **CAPITULO III**

#### **INICIATIVA, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN.**

Art. 26. Iniciativa de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

La selección y priorización de los POT SOYAPANGO, será determinada por el Concejo por medio de Acuerdo, y podrán ser mocionados por el mismo Concejo o por Iniciativa Particular.

Art. 27. Elaboración de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los POT SOYAPANGO, se elaborarán según la Tipología y jerarquización detallados en Art. 14 de esta Ordenanza y en función de la extensión territorial y complejidad del plan y será el Concejo Municipal que asignará y aprobará el proceso de elaboración. El proceso de elaboración del plan se podrá hacer por la misma Municipalidad individual o conjuntamente, por contratación de empresa o persona natural idónea, por ONG'S o cualquier otra Institución previa aprobación del Concejo Municipal, asimismo, los POT SOYAPANGO, serán coordinados y evaluados a través de las



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO  
ORDENANZA PARA INICIATIVA, CREACIÓN, APROBACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y REFORMAS DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE SOYAPANGO

dependencias encargadas y/o comisión que el mismo Concejo Municipal asigne teniendo en cuenta los lineamientos y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

Los POT SOYAPANGO, serán presentados al Concejo Municipal para su aprobación, una vez hayan cumplido el respectivo proceso de consulta ciudadana con los interesados y afectados por los POT SOYAPANGO.

Art. 28. Tramitación de los POT SOYAPANGO, para su aprobación.

El Concejo emitirá un Acuerdo de iniciativa de elaboración de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, para que sea desarrollado plenamente, el cual no condiciona ni obliga a su aprobación y podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes. Cuando el plan esté terminado y se haya realizado el proceso de consulta ciudadana establecido en esta Ordenanza, deberá ser presentado al Concejo para su aprobación e implementación por medio de un Acuerdo Municipal.

Art. 29. Iniciativa Particular.

Las personas naturales o jurídicas podrán presentar al Concejo Municipal, para su tramitación, la iniciativa de elaboración de un plan de cualquiera de las categorías detalladas en el Art. 14 de esta Ordenanza, el cual será desarrollado por la Municipalidad con participación ciudadana. Sin embargo, el plan de la categoría de MICRO PLANES podrá ser desarrollado por particulares de forma conjunta con la Municipalidad.

Art. 30. Documentos de los planes por iniciativa Particular.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, elaborados por iniciativa particular deberán contener toda la documentación exigida en esta Ordenanza.

**CAPITULO IV**  
**URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO. IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y**  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA**

Art. 31. Ejecutividad de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio. Los POT SOYAPANGO, serán ejecutados una vez aprobados por el Concejo Municipal, cuando las estipulaciones de los mismos, determinen diferentes actuaciones o proyectos de intervención urbana y rural que deban hacerse por momentos o etapas, deberá consignarse la forma de emprendimiento; y de no existir tal consignación se realizará por decisión del Concejo Municipal.

Los particulares, la Municipalidad y OPAMSS, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenamiento urbano contenidos en las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas de materia urbanística aplicable, y en los instrumentos de ordenamiento aprobados.

Serán nulas de pleno derecho cualquier excepción o contravención a las disposiciones regulatorias establecidas en esta Ordenanza y los Planes.

Art. 32. Administración de usos del suelo conservados como “existentes” en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.



Los usos del suelo que los planes conserve bajo categoría de “EXISTENTES” pero que no correspondan a sus objetivos de Ordenamiento y/o se definan como prohibidos, podrán mantenerse en su uso actual, a menos que soliciten modificaciones a dichos usos o permisos para hacer ampliaciones físicas, verticales u horizontales; en tales casos se aplicará el uso del suelo de los inmuebles colindantes.

Art. 33. Financiamiento para la ejecución de proyectos de intervención urbana y rural.

El Concejo Municipal deberá adjudicar fondos para financiar parcial o progresivamente la ejecución de los proyectos de intervención urbana contemplados en los Planes.

Asimismo, las personas naturales o jurídicas podrán también realizar aportes financieros, con este propósito, sin que esto signifique algún tipo de concesión de privilegios en el plan.

## **CAPÍTULO V**

### **VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO.**

Art. 34. Vigencia de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los POT SOYAPANGO, entrarán en vigencia treinta días después de su aprobación por el Concejo Municipal.

Los Planes podrán ser consultados por la zona correspondiente y por los medios que el Concejo Municipal designe especialmente en su aprobación.

Las observaciones recibidas serán evaluadas en base a los objetivos generales y específicos de los Planes, los criterios de ordenamiento urbano- rural y en base al bienestar colectivo y el mejor interés de la ciudad.

Si las observaciones hechas fueren incorporadas a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio, se mandarán a ratificar por el Concejo Municipal antes de finalizar el término que señala el inciso primero de este Artículo.

Los POT SOYAPANGO, tendrán vigencia indefinida, hasta que sean sustituidos por otro de igual naturaleza y contenido.

Los POT SOYAPANGO, podrán ser revisados de acuerdo a lo estipulado en la presente Ordenanza.

Art. 35. Revisión de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Se entiende por revisión el proceso mediante el cual se validan, modifican parcialmente o se sustituyen los planes.



Son causales de revisión: Cuando se presenten circunstancias sobrevenidas de carácter social, económico, ambiental y urbano-rural que indican sustancialmente sobre las necesidades de ordenamiento del territorio; las cuales pueden resultar en la adopción de nuevos criterios u objetivos de ordenamiento o simplemente en modificaciones parciales de algunas de sus disposiciones regulatorias que no cambien los objetivos y criterios en sí mismos.

En el caso de una sustitución de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural, se observarán las reglas de formulación y aprobación que esta Ordenanza establece.

Art. 36. Períodos de revisión de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Los POT SOYAPANGO, serán revisados de oficio: cada cinco años y cuando las circunstancias lo exigiesen por motivos de caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 37. Iniciativa de Revisión de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio.

Tendrán iniciativa de revisión, bajo las circunstancias estipuladas en los Artículos anteriores, las personas naturales o jurídicas que sustenten su moción.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSICIONES COMUNES.**

#### **Art. 38. Competencias y Potestades.**

Las Instituciones Públicas o Privadas que menciona la presente Ordenanza, o las que intervengan en la dinámica de ordenamiento territorial que los POT SOYAPANGO, requieran para su implementación, actuarán dentro de sus competencias y potestades legales para colaborar con la Municipalidad en el desarrollo de los mismos.

#### **Art. 39. Procedimientos y metodología de consulta ciudadana.**

Los procedimientos y metodología de consulta ciudadana sobre planes de ordenamiento territorial Municipal consisten en la presentación y consulta de estos últimos a las personas interesadas y/o afectadas.

En tal sentido las personas que residen o tienen intereses en las zonas que quedarán sujetas a ordenamiento territorial podrán informarse sobre los planes, opinar al respecto, haciendo las observaciones y modificaciones que consideren necesarias a fin de que dichos planes respondan a sus expectativas de desarrollo de su territorio.

La Municipalidad por su parte asesorará a las personas en los procesos de consulta y velará que las observaciones y modificaciones vayan en función del bienestar colectivo por el mejor interés de la ciudad.

El procedimiento a llevar a cabo para la participación ciudadana se hará a través de consulta vecinal sectorial de acuerdo a los Arts. 115 y 116 del Código Municipal



**Art. 40. Lo no previsto en la presente Ordenanza.**

Los procedimientos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural de Municipio que no estén regulados en esta Ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal por medio de acuerdo.

**Art. 41. Vigencia de la Ordenanza**

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

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Soyapango, a los siete días del mes de febrero del año dos mil siete. PUBLÍQUESE.

CARLOS ALBERTO GARCIA RUIZ,  
ALCALDE MUNICIPAL.

SR. JOSE GUILLERMO RIVERA ESCOBAR,  
1o REGIDOR PROPIETARIO.

LICDA. MARTA CONCEPCION MEJIA M,  
2ª REGIDORA PROPIETARIA.

PROF. SALVADOR VIDAL ASCENCIO AGUILAR,  
3º REGIDOR PROPIETARIO.

FIDELIA DE LOURDES TOVAR DE LOPEZ,  
4ª REGIDORA PROPIETARIA.

LIC. FELIX GONZALEZ VASQUEZ,  
5º REGIDOR PROPIETARIO.

TOMAS FRANCISCO ALEGRÍA SOLORZANO,  
7º REGIDOR PROPIETARIO.

SR. ADAN ROSALES ZALDAÑA,  
8º REGIDOR PROPIETARIO.

RIGOBERTO ANTONIO GUADRON VALENCIA,  
9º REGIDOR PROPIETARIO.

JOSE SANTANA LOPEZ AREVALO,  
11º REGIDOR PROPIETARIO.

BEATRIZ EUGENIA NUILA,  
12º REGIDORA PROPIETARIA.

LIC. JOSE SALVADOR CORTEZ ASCENCIO,  
SECRETARIO MUNICIPAL.

(Registro No. F030012)