



**ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TECOLUCA DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.**

**DECRETO NÚMERO: 01/2011**

**CONSIDERANDO:**

I.- 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 sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

II.- Que el artículo 204 de la Constitución expresa que la autonomía del municipio comprende en gestionar libremente en las materias de su competencia, decretar las ordenanzas y reglamentos locales; y el artículo 206 expresa 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.

III.- Que el artículo 4, numeral 1, del Código Municipal expresa que es competencia de los municipios la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo local, y el numeral 27 expresa que es competencia de los municipios la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.

IV.- Que es necesario para el ordenamiento y gestión del territorio contar con instrumentos técnicos, jurídicos y financieros apropiados para que el municipio logre un desarrollo sustentable y sostenible.

V.- Que este instrumento jurídico pretende compatibilizar la regulación de urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, y la protección de los recursos ambientales con el desarrollo económico del territorio ya que se requiere de parte de los inversionistas o propietarios de proyectos a desarrollar en el Municipio de Tecoluca retribuciones como una forma de compensar el impacto que este soporta.

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales,

DECRETA la siguiente:

**ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TECOLUCA DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Objeto de la Ordenanza**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los instrumentos de planificación y gestión del territorio en estricto cumplimiento al “Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz”; regular el uso del territorio y las actuaciones urbanísticas en los ámbitos urbano y rural, con el fin de conservar los recursos naturales y del patrimonio cultural; establecer los procedimientos a seguir y los requisitos a cumplir por los proyectos de urbanización, parcelación y construcción ubicados en este Municipio; establecer las infracciones y sanciones a que se sujetaran las personas naturales o jurídicas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente Ordenanza.



### **Oficina de Planificación y Gestión del Territorio**

**Art. 2.-** La entidad encargada de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza es el Concejo Municipal a través de la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz en coordinación con la unidad o departamento municipal responsable del tema territorial. Para su funcionamiento La OPLAGEST cobrará por los servicios que preste según se detalle en el TITULO VIII.

La Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas **OPLAGEST La Paz**, es una entidad eminentemente técnica de planificación, gestión territorial, control del suelo, de trámites de requisitos previos y emisión de dictámenes técnicos de urbanización, parcelación y construcción.

La OPLAGEST La Paz y la unidad o departamento municipal responsable podrán hacer inspecciones a todo tipo de obras que se desarrollen en el municipio, los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en esta ordenanza.

### **Alcaldía Municipal**

**Art. 3.-** La Alcaldía Municipal otorgará los permisos de urbanización, parcelación y/o de construcción que se desarrollen en este municipio una vez el proyecto obtenga el Dictamen Técnico favorable emitido por la OPLAGEST La Paz y el propietario del mismo haya realizado el pago de las tasas correspondientes; la Alcaldía también emitirá observaciones técnicas al trámite previo de revisión vial y zonificación, por lo cual cobrará la tasa correspondiente.

### **Alcances**

**Art. 4.-** 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 urbanización, parcelación, construcción o transformación física del suelo dentro del municipio.

## **TÍTULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO I DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA REGION LA PAZ**

#### **Plan de Desarrollo Territorial La Paz**

**Art. 5.-** El Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas **PDT La Paz**, aprobado por el Concejo Municipal de esta jurisdicción, como un instrumento de Planificación Regional que orienta el desarrollo regional y local; y comprende los siguientes:

- a. El Plan de Desarrollo Urbano
- b. El Esquema de Desarrollo Urbano
- c. Planes Parciales de sectores específicos en suelo urbano e urbanizable
- d. Planes Especiales para la conservación de los recursos naturales o del patrimonio cultural

El PDT La Paz, establece las áreas de intervención especial por su patrimonio arqueológico y las no urbanizables en atención a su valor ecológico, ambiental y riesgos así como las zonas de reserva marina, diferenciándolas según las causas porque deban preservarse y normar las actividades que puedan autorizarse en cada una de éstas.



### **Mapa Normativo de Zonificación**

**Art.6.-** El PDT La Paz, como instrumento de actuación y regulación del suelo, establece un mapa Normativo de Zonificación Regional Integrado, que forma parte de esta Ordenanza y puede ser consultado en la OPLAGEST La Paz, ver anexo 1.

### **Zonificación de Usos del Suelo**

**Art.7.-** La zonificación del mapa Normativo establece la categoría de usos del suelo siguiente:

- a. Suelo Urbano
- b. Suelo Urbanizable
- c. Suelo No Urbanizable
- d. Suelo Rural

## **CAPÍTULO II DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO**

### **Plan de Desarrollo Urbano**

**Art.8.-** El Plan de Desarrollo Urbano es un instrumento de planificación y gestión urbana que integra las propuestas de desarrollo territorial a escala regional con la escala local. Que regula el territorio a través de directrices y disposiciones normativas técnicas y legales y con una matriz de compatibilidad de usos del suelo.

### **Categorías de Usos del Suelo**

**Art. 9.-** La zonificación a escala municipal establece la categoría de usos del suelo siguiente:

- a. Suelo Urbano
- b. Suelo Urbanizable

### **Mapa Normativo de Usos, Función y Equipamiento**

**Art. 10.-** El Plan de Desarrollo Urbano, como instrumento de planificación y gestión del suelo, establece un mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento a escala municipal y que forman parte de ésta Ordenanza. Los mapas y sus respectivos estudios técnicos pueden ser consultados en la OPLAGEST La Paz que es la oficina técnica responsable de la planificación urbanística y gestión territorial de este municipio.

## **CAPÍTULO III DE LOS ESQUEMAS URBANOS**

### **Esquema de Desarrollo Urbano**

**Art.11.-** El Esquema de Desarrollo Urbano es un instrumento de planificación que contiene una definición básica de planificación para los centros urbanos de los municipios con menor dinámica de urbanización, que orienta la expansión y consolidación de los núcleos urbanos.

### **Contenido del Esquema de Desarrollo Urbano**

**Art.12.-** El contenido de los Esquemas de Desarrollo Urbano es el siguiente:

- a. Delimitación del perímetro urbano, que tendrá la consideración de zona urbana consolidada, permitiendo una extensión limitada del mismo,
- b. Delimitación del Centro Histórico, en el caso de los centros urbanos que lo tienen,



- c. Delimitación de las áreas protegidas por norma o planes de ámbito superior,
- d. Localización de la red viaria urbana básica
- e. Localización de la infraestructura y equipamientos de interés urbano al servicio de los núcleos.

### **Mapa de Zonificación Urbana**

**Art.13.-** El mapa de Zonificación Urbana propuesta a escala de núcleo urbano municipal establece la categoría de zonificación siguiente:

- a. Comercio y servicios
- b. Equipamiento urbano
- c. Suelo urbano consolidado
- d. Suelo urbanizable de uso residencial
- e. Suelo no urbanizable

## **CAPÍTULO IV DE LOS PLANES PARCIALES**

### **Planes Parciales**

**Art.14.-** Los Planes Parciales son de ámbito municipal, y tienen por objeto detallar la zonificación mediante la ordenación detallada y completa de una porción de suelo ya sea éste de un polígono o un bloque. Detallan el contenido de los Planes Urbanos de Desarrollo Territorial.

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en suelo:

- a) Urbano
- b) Urbanizable

La **OPLAGEST La Paz**, podrá solicitarle al propietario del proyecto o desarrollista un plan parcial cuando considere que el proyecto de urbanización, parcelación o construcción a desarrollarse, tendrá una alta incidencia en el municipio, ya sea por la dimensión física del proyecto o por la topología especial de este.

### **Planes Parciales en Suelo Urbano**

**Art.15.-** Los planes parciales en suelo urbano. Son conocidos como Planes Parciales de Mejora 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:

- 1) Planes de Rehabilitación de Centros Históricos
- 2) Planes de Renovación Urbana.

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

- Planes de Renovación Urbana de Densificación.
- Planes de Mejoramiento de Barrios.
- Planes de Intervención en Espacio Público e Infraestructura.

### **Planes Parciales de Rehabilitación de Centros Históricos**

**Art.16.-** Los planes parciales de rehabilitación de centros históricos, son planes a través de los cuales se han de regular, en aplicación de la normativa sectorial o específica correspondiente, los usos y las transformaciones urbanísticas en el ámbito del plan. El ámbito de estos planes será el que se determine por el Plan de Desarrollo Territorial de La Paz, el que se establezca en aplicación o desarrollo de legislación específica, o el que justificadamente se determine por el propio plan.



### **Planes Parciales de Renovación Urbana**

**Art.17.-** Los planes parciales de renovación urbana, son planes a través de los cuales se han de ordenar las actuaciones de reforma, rehabilitación o renovación urbana que fuesen necesarias para mejorar la calidad de vida de la población y la funcionalidad urbanística de determinados ámbitos de la ciudad. El ámbito de estos planes será el que se establezca por el Plan de Desarrollo Territorial, o el que justificadamente se determine por el propio plan de renovación a partir de la extensión y localización de los tejidos urbanos a reformar, de acuerdo a criterios de oportunidad y conveniencia en orden a favorecer la viabilidad de la operación. Dentro de su ámbito estos planes habrán de resolver el ordenamiento detallado de usos, equipamientos e infraestructuras. El índice global de edificabilidad no podrá superar  $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ , sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 60% del área total de la parcela.

### **Planes Parciales de Densificación**

**Art.18.-** Los planes parciales de renovación urbana de densificación, son planes dirigidos a aumentar la densidad o consolidar una zona, incluyendo las edificaciones en altura, en algunos sectores de la ciudad, que se consideren convenientes para concentrar población en torno a zonas consolidadas y con adecuados servicios o dotaciones básicas.

Están previstos también en suelos urbanos no consolidados, carentes de ordenamiento detallado de usos y de los equipamientos e infraestructuras urbanísticas. Estos planes podrán formularse para los ámbitos que justificadamente se establezcan. A través de los mismos se resolverá el ordenamiento detallado de usos, infraestructuras y equipamientos urbanísticos. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá ser inferior a una relación  $2.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 70% del área total de la parcela.

### **Planes Parciales de Mejoramiento de Barrios**

**Art.19.-** Los planes parciales de renovación urbana para el mejoramiento de barrios, son planes dirigidos a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población de algunos barrios o sectores de la ciudad, con adecuaciones de vivienda, infraestructura y/o servicios básicos. Estos planes se pueden desarrollar también para zonas no consolidadas ocupadas por parcelaciones escasamente ocupadas, que requieren consolidación u ordenamiento detallado de su estructura urbana. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá ser inferior a una relación de  $2.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 80% del área total de la parcela.

### **Planes Parciales en Espacios Públicos**

**Art.20.-** Los planes parciales de renovación urbana de intervención en espacios públicos e infraestructura, son planes a través de los cuales se ha de resolver la integración y funcionalidad urbanística de las infraestructuras o espacios públicos en cuestión. El ámbito y la edificabilidad de estos planes será el que justificadamente se establezca.

### **Planes Parciales en Suelo Urbanizables**

**Art.21.-** Los Planes parciales en suelo urbanizable quedarán delimitados por el Mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento del PDT La Paz. Para tales fines, se clasifican en 5 tipos:

1. Planes de Uso Residencial. Destinados a cubrir las necesidades de habitación, recreación y dotaciones básicas de la población.
2. Planes de Uso Comercio-servicios-oficinas. Destinados a cubrir las necesidades productivas.
3. Planes de Uso Industrial
4. Planes de Uso Logístico
5. Planes de Uso Turístico



Se utilizarán las disposiciones contenidas en el PDT La Paz, para las especificaciones y contenidos del Plan Parcial en suelo urbanizable, que se le solicite al propietario o desarrollista del proyecto.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS PLANES ESPECIALES**

#### **Planes Especiales**

**Art.22.-** Se podrán formular Planes Especiales con la finalidad de proteger, mejorar y conservar el paisaje natural del medio urbano y rural; para desarrollar zonas de protección y del sistema de espacios libres y reservas naturales y/o históricas y culturales; y para ordenar ámbitos arquitectónicos, históricos y culturales.

El Plan de Desarrollo Territorial establece una propuesta para el patrimonio cultural, en los diferentes centros históricos, que deben preservarse por su valor cultural, arquitectónico y de tradición, donde deben formularse planes especiales.

#### **Plan especial de Conservación al Patrimonio**

**Art.23.-** Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, y bellezas naturales, identificará los elementos naturales y urbanos que caracteriza la zona de estudio; plazas, calles, y edificios de interés cultural; construcciones con valor cultural que deban ser objeto de medidas especiales de protección; y uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

El Plan Especial, podrá contener normas especiales para la conservación, restauración y mejora de las edificaciones o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, indicando las limitaciones incompatibles con su carácter. En la tramitación de dichos Planes y normas especiales se requerirá la aprobación de la Secretaria de Cultural, SECULTURA.

## **CAPÍTULO VI**

### **FORMULACIÓN APROBACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES**

#### **Formulación de Planes Parciales**

**Art.24.-** Se deberán formular planes parciales en las áreas de suelo urbano y urbanizable, que estén establecidos en el Mapa Normativo de los Usos, Función y Equipamiento del Municipio, los que podrán ser formulados por el municipio a través de la OPLAGEST La Paz, o personas de derecho público o privado, a través de profesionales idóneos.

Cuando la intervención sea en un inmueble de menos del 25% del área total sujeta a un plan parcial en suelo urbanizable, se podrá obviar este requerimiento debiendo establecer únicamente el trazado y características de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y de su enlace con el sistema de vías de circulación regional, municipal y local. La OPLAGEST La Paz podrá exigir determinaciones adicionales a lo aquí establecido con la finalidad de realizar las reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social.

#### **Supervisión y Aprobación de los Planes Parciales**



**Art. 25.-** Los planes parciales se formularán bajo la supervisión de la OPLAGEST La Paz, será el Concejo Municipal de este Municipio quien dará la aprobación a través de un acuerdo municipal basándose en un informe técnico elaborado por la OPLAGEST La Paz.

### **Contenidos del Plan Parcial**

**Art.26.-** Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un bloque, un polígono o un determinado cuadrante.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos,
- c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social, atendiendo los estándares establecidos,
- d) Trazado y características de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y de su enlace con el sistema de vías de circulación regional, municipal y local,
- e) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que en su caso, prevea el Plan Parcial,
- f) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de las edificaciones,
- g) La dimensión Ambiental.

### **Red vial del plan parcial**

**Art.27.-** El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del sector y su conexión con las vías de circulación regional, municipal y local existente y prevista. Se determinarán las alineaciones de la red vial, de la normativa técnica de accesibilidad, de la movilidad peatonal segura, definiéndose su trazado en planta y rasantes definidos.

### **Densidades**

**Art.28.-** El Plan Parcial establecerá las densidades habitacionales del área de planeamiento según las características urbanísticas y ambientales de la localidad.

### **Clasificación del uso del suelo**

**Art.29.-** La Clasificación del suelo en zonas según los usos predominantes se harán para la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, pudiendo corresponder a cada zona más de un uso de suelo siempre que estos usos sean compatibles. Si establece para su ejecución la división de su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

**Art.30.-** Se expresarán en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a equipamientos y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

### **Espacios libres y equipamiento**

**Art.31.-** Las reservas de suelo que se prevean para espacios libres y equipamiento social, de dominio y uso público, se realizarán en proporción al número y rango de la población prevista para su ámbito territorial y se establecerá considerando la red vial existente y proyectada, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

### **Documentos de los planes parciales**

**Art.32.-** Las determinaciones de los Planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa
- b) Planos de información
- c) Planos de Proyectos



- d) Normas técnicas
- e) Evaluación de impactos territoriales
- f) Programa de actuación
- g) Unidades de actuación.

### **Memoria Justificativa**

**Art.33.-** Deberá de justificar la relación entre el Plan de Desarrollo Territorial y la propuesta a presentar. Y deberá contener lo siguiente:

- a) Justificación del Plan parcial
- b) Información urbanística, que incluye: características naturales del territorio, usos de suelo existentes y estructura de la propiedad.
- c) Objetivos y criterios.
- d) Propuesta de zonificación de usos de forma integrada con la trama urbana colindante y como una unidad funcional.

### **Planos de información**

**Art.34.-** Los planos deberán contener la siguiente información cartográfica en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa, y deberá ser entregada en formato digital Arc:

- a) Plano de usos de suelo actuales.
- b) Plano de estructura vial existente.
- c) Plano topográfico.
- d) Plano de vegetación existente.
- e) Plano de estructura de la propiedad.

### **Planos de proyectos**

**Art.35.-** Los planos deberán contener la siguiente información cartográfica, en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa y deberá ser entregada en formato digital Arc:

- a) Zonificación de usos de suelos propuesta, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el VMVDU.
- b) Propuesta de red vial de acuerdo a la jerarquía, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el pdt la paz y vmvdu.
- c) Planos de detalles.

### **Normas técnicas**

**Art.36.-** Normas técnicas que regulen las disposiciones del Plan Parcial y deberán desarrollar en detalle, las determinaciones generales de los Planes de Desarrollo Territorial de escala Regional, contenidas en las fichas de los planes parciales conteniendo:

- a) Densidades
- b) Usos del suelo
- c) Altura de las edificaciones
- d) Red vial
- e) Manejo de aguas lluvias
- f) Manejo de infraestructura de servicios
- g) Cesión de suelo para equipamiento regional.

### **Plan de Etapas**

**Art. 37.-** El plan de etapas deberá establecer el orden de ejecución la cual debe prever las dotaciones de equipamiento y servicios necesarias a cada una de las etapas.

### **Evaluación de impactos territoriales**

**Art. 38.-** La evaluación de impactos territoriales deberá evaluar los principales impactos de la propuesta



del Plan, las medidas de compensación como contribución de las distintas unidades de actuación para desarrollar el Plan. Las variables a evaluar son:

- a) Impactos al transporte e infraestructura vial;
- b) Impactos al sistema de aguas superficiales y de drenajes;
- c) Impacto urbanístico;
- d) Impactos ambientales.

### **Programa de actuación**

**Art.39.-** el programa de actuación deberá definir la ejecución por fases de las unidades de actuación del Plan Parcial o área definida en el instrumento normativo integral de clasificación del suelo. Y contendrá las estrategias de desarrollo, plazo de ejecución e instrumentos de gestión del emprendimiento.

### **Unidades de actuación**

**Art.40.-** Las Unidades de actuación deberán identificarse una o varias unidades de actuación y desarrollarse de manera detallada en el Plan Parcial y en coherencia a la propuesta general de la zona de intervención.

Las unidades de actuación son partes de la totalidad de un determinado Plan Parcial o área definida en el mapa normativo integral de clasificación del suelo a fin de facilitar el proceso de transformación urbanística.

## **CAPÍTULO VII DE LA APROBACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL**

### **Aprobación del Plan de Desarrollo Territorial**

**Art.41.-** La OPLAGEST La Paz elaborará un documento conteniendo las políticas urbanas, de vivienda, de espacios públicos y de movilidad del Plan para su presentación a la Asociación de Municipios Los Nonualcos, una vez aprobadas la OPLAGEST La Paz realizará los ajustes y/o actualización necesaria para aprobar por parte de los Concejos Municipales la actualización del PDT La Paz o de una de sus partes.

## **CAPÍTULO VIII DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **Mecanismo para habilitar la Infraestructura y Equipamientos Urbanos**

**Art.42.-** El Concejo Municipal podrá establecer acuerdos, acciones y orientaciones con actores públicos y privados para habilitar la infraestructura urbana y equipamientos necesarios para dotar a los suelos rurales que el Concejo Municipal ha establecido como urbanizables, con el objeto de desarrollar el territorio de manera sostenible y competitiva, y cumplir con lo establecido en los Planes de Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio.

### **Contribución Especial Municipal**

**Art. 43.-** La municipalidad podrá realizar obras de infraestructura vial o de servicios públicos o de los proyectos establecidos en el Banco de Proyectos del Plan, las que podrá recuperar su inversión total o parcial, a través de una contribución especial Municipal que se le cobrará a los propietarios de inmuebles comprendidos dentro de una unidad de actuación, según se establece en la Ley General Tributaria Municipal.

## **TÍTULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE**



## CAPÍTULO I DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Clasificación del Suelo

**Art.44.-** Las categorías de los suelos en el ámbito regional son:

**a) Suelo Urbano, b) Suelo Urbanizable, c) Suelo No Urbanizable, d) Suelo Rural.**

Cuando las diferentes clases de suelo descritas en el primer inciso del presente artículo, constituyan zonas representativas en el municipio deberán indicarse en los mapas de uso del suelo del municipio, con el objeto de reglamentar las actuaciones de transformación del suelo y la dotación de equipamiento e infraestructura que deberán cumplir los asentamientos.

### Suelo Urbano

**Art.45.-** El Suelo Urbano, está constituido por terrenos consolidados o no por la edificación, y que cuentan con servicios de agua potable, aguas negras, aguas lluvias y energía eléctrica, propios de los núcleos urbanos o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

Los suelos urbanos se dividirán en las siguientes sub-categorías:

**1) Suelo urbano consolidado:** Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona.

**2) Suelo urbano no consolidado:** Tendrán esta naturaleza las que cuenten con edificación cuando, a pesar de no disponer de las infraestructuras y servicios a que se refiere el epígrafe anterior, los usos residenciales, industriales y de servicios sean claramente dominantes en el ámbito considerado, con un porcentaje de superficie edificada superior al 50 por ciento.

### Suelo Urbanizable

**Art.46.-** El Suelo Urbanizable, comprende las áreas que el PDT La Paz, ha identificado como susceptibles y apropiadas para su transformación urbanística, en atención a las necesidades de desarrollo urbano de la población, aptitud constructiva de los suelos, de los valores y recursos naturales del territorio y de los riesgos ambientales.

- 1. Suelos urbanizables para usos urbanos-habitacionales.** Incluye todas las funciones urbanas de carácter habitacional, de densidad alta, media y baja.
- 2. Suelos Urbanizables para actividades económicas.** Incluye todas las funciones de carácter industrial, logístico, comercio-servicio- oficinas y turísticos.

### Suelo No Urbanizable

**Art.47.-** El Suelo No Urbanizable, está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización o transformación territorial en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, de protección o reserva de infraestructuras, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por la ley o justificadamente por los instrumentos de planificación urbano o territorial. Comprende las siguientes 3 sub categorías:

- 1. Suelos identificados como área natural protegida:** Están constituidas por aquellas áreas



identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales como parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de Desarrollo Territorial se identifican como área natural a proteger, incluyéndose los bosques salados o manglares.

2. **Suelos identificados como susceptibles a riesgos:** Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y los elaborados por las municipalidades como susceptibles a riesgo, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de escala subregional identificase como susceptible a riesgo.
3. **Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional y regional:** Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación nacional o regional, en los cuáles se han de ubicar a corto, mediano o largo plazo, infraestructuras de interés nacional o regional, tales como: rellenos sanitarios, plantas de tratamiento, ampliaciones y aperturas de red vial prioritaria, aeropuertos y puertos.

### **Suelo Rural**

**Art.48.** – El Suelo Rural, comprende los terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística a mediano plazo en razón a su potencial agropecuario.

Comprende las siguientes 3 sub categorías:

1. **Suelos con aptitud forestal.** Comprenden las áreas que el PDT La Paz clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícola, correspondiendo a las pendientes superiores al 45% o que aún presentando pendientes menores presenten dicha aptitud; así mismo, se excluyen las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícola y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.
2. **Suelos con aptitud para la agricultura intensiva.** Comprenden las áreas que PDT La Paz clasifique de esta forma, y se entiende por tales los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrologicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable.
3. **Suelos para la agricultura extensiva.** Comprenden las áreas que PDT La Paz clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ESPECIAL**

#### **Zonas de Protección**

**Art.49.-** Los suelos no urbanizables también incluyen aquellas porciones de terreno ubicadas al interior de cualquiera de las categorías de suelo en los cuales, se deberá excluir toda posibilidad de intervención, en razón a las características de protección de los recursos hídricos o de protección arqueológica y cultural que deben de protegerse por su valor patrimonial. Dentro de las zonas de protección se reconocerán dos tipos:

- a) Zona de Protección Arqueológica y cultural.
- b) Zona de Protección de los recursos hídricos.

#### **Zona de Protección Arqueológica y cultural**

**Art.50.-** Las zonas de protección arqueológica y cultural, son las identificadas por el PDT La Paz, y se complementan con la información proporcionada por la Secretaria de Cultura de El Salvador.

#### **Zona de Protección de los Recursos Hídricos**



**Art.51.-** Las zonas de protección de los recursos hídricos, de acuerdo al tipo de recurso hídrico que protegen se dividen en 5 tipos:

1. Nacimientos de agua o manantiales;
2. Quebradas de invierno;
3. Ríos y quebradas caudalosas;
4. Lagos, lagunas, esteros y embalses artificiales;
5. Mar.

Las zonas de protección antes enumeradas, podrán ser destinadas de manera adicional a los usos definidos como espacio público urbano, siempre y cuando se garanticen las obras de protección necesarias y no cause un riesgo o peligro a los alrededores. Si se encuentran forestadas se permitirá el mantenimiento forestal y de saneamiento ambiental; si se encuentran como zonas de recuperación y reforestación sólo se permitirán intervenciones compatibles con los ecosistemas, tales como reforestación y obras de protección.

Este tipo de intervenciones, no podrá contabilizarse de ninguna manera como parte de la zona verde reglamentaria o áreas de cesión para equipamiento regional; sin embargo, la normativa incentivara este tipo de adecuaciones a través del incremento en la intensidad del uso del suelo.

## **TÍTULO IV DE LA ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN**

#### **Instrumentos de Regulación**

**Art.52.-** Los Instrumentos técnicos y de regulación de los usos del suelo que utilizará la OPLAGEST La Paz, además de la presente Ordenanza, son los siguientes:

- a. El Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Paz
- b. El Plan de Desarrollo Urbano o Esquema de Desarrollo Urbano
- c. Mapa Normativo Municipal
- d. Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo
- e. Ordenanzas y Acuerdos Municipales relacionados

### **CAPÍTULO II DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **Usos Prioritarios**

**Art.53.** Se determinan usos prioritarios en cada una de las zonas establecidas en el Plan de conformidad a las condiciones vocacionales del uso del suelo y limitantes ambientales, descritas a continuación:

1. Uso Habitacional,
2. Uso Institucional,
3. Uso Comercio, servicios y oficinas,
4. Uso Industrial,
5. Uso Logístico,
6. Uso Infraestructura,
7. Uso Turístico,
8. Uso Parque Urbano y Áreas Abiertas.



### **Matriz de Compatibilidad de Usos**

**Art.54.-** La Matriz de Compatibilidad de Usos establece los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos, y forma parte integral de esta Ordenanza, anexo 2.

### **Usos Permitidos**

**Art.55.-** Los Usos Permitidos son aquellos que están indicados dentro del mapa normativo y en la Matriz de Compatibilidad de Usos.

### **Usos Condicionados**

**Art.56.-** Los Usos Condicionados son los que serán permitidos dentro de una zona específica, con condiciones de requerimiento especial. En todo caso deberán respetar y garantizar el buen funcionamiento de las diferentes actividades en la zona a implantarlo.

### **Usos Prohibidos**

**Art.57.-** Los Usos prohibidos son aquellos usos del suelo que por su incompatibilidad no podrán ubicarse en una zona determinada.

### **Usos en Zona Habitacional**

**Art.58.-** La zona Habitacional comprende actividades de uso residencial, dividida en:

1. Habitacional de Baja Densidad (< 125 Hab/Ha)
2. Habitacional Media Densidad (de 125-250 Hab/Ha)
3. Habitacional de Alta Densidad (>250 Hab/Ha)

Los usos permitidos serán: educación y salud. Los usos del suelo condicionados serán comercio, servicio y oficinas. Los usos prohibidos serán almacenamiento e industrias de todo tipo; centros de entretención como discotecas, barras show, y otros que impliquen ruidos estridentes que perturben la tranquilidad de la zona.

En la zona Habitacional se permitirá vivienda en altura con comercios y servicios en un primer nivel, pudiendo combinarse con vivienda unifamiliar.

### **Usos en Zona Institucional**

**Art.59.-** La zona Institucional comprende actividades de equipamiento con vocación de beneficio público destinado al servicio de la población.

Los usos permitidos serán: educación, salud, cultura y recreativo. Los usos prohibidos serán habitacional, de almacenamiento, industrial e infraestructura.

### **Usos en Zona de Comercio y Servicios-oficinas**

**Art.60.-** La zona de Comercio y Servicios, es aquella que comprende el intercambio de bienes y servicios, ya sean tiendas, almacenes o establecimientos comerciales.

Los usos permitidos serán: comercio, servicios e industria ligera. Los usos del suelo condicionados serán institucionales y habitacional como uso mixto. Los usos prohibidos serán: industria aislada.

Las edificaciones comerciales y de servicios contarán con un área de carga y descarga y área de estacionamiento y maniobras dentro de los límites de propiedad.

### **Usos en Zona Industrial**

**Art.61.-** La zona Industrial es aquella que comprende actividades de almacenamiento, producción, transformación y distribución de productos. Dividida en: vecina o artesanal y aislada.



Industria vecina o artesanal, son aquellas cuyos medios y procedimientos de transformación no generan desechos, fluidos, entre otros; que por su contaminación pueden causar molestias a los otros usos de la zona.

Industria Aislada son aquellas en las que predominan las actividades industriales, cuyos medios y procedimientos de transformación producen desechos, ruidos, entre otros; causando molestias a los otros usos de la zona, y que genera contaminación ambiental.

Los usos permitidos serán: almacenamiento y logístico. Los usos del suelo condicionados serán institucionales; los usos de comercio y servicios será condicionados para la industria vecina o artesanal y prohibidos para la aislada. Los usos prohibidos serán habitacional.

El área de lote mínimo para la industria aislada será de 1500 metros cuadrados.

Las edificaciones industriales contarán con un área de carga y descarga, de estacionamiento y de maniobras dentro de los límites de propiedad. Se deberá establecer una zona de amortiguamiento a las colindancias.

#### **Usos en Zona Logística**

**Art.62.-** La zona Logística, es la destinada a los servicios que se pueden prestar entre el comprador y el vendedor de materias primas, productos intermedios y productos finalizados; tales como: transporte y almacenamiento de mercancías, embalaje y distribución de mercancías, servicios aduanales, entre otros.

Los usos permitidos serán: almacenamiento e industrial. Los usos del suelo condicionados será institucional y los usos prohibidos serán habitacional.

Las edificaciones de uso logístico deberán tener un área de carga y descarga, de estacionamiento y de maniobras dentro de los límites de propiedad. Se deberá establecer una zona de amortiguamiento a las colindancias.

#### **Usos en Zona de Infraestructura**

**Art.63.-** Las Zonas de Infraestructura son las destinadas a los sistemas de almacenamiento de agua potable, plantas de tratamiento, estaciones de transferencias, plantas de bombeo, drenaje de aguas negras, entre otras.

Los usos permitidos serán: agrícola. Los usos condicionales serán: industrial. Los usos del suelo prohibidos serán habitacional e institucional.

#### **Usos en Zona Turística**

**Art.64.-** Las zonas Turísticas, son las destinadas a la recreación y esparcimiento, las cuales el Plan establece para tal fin.

Los usos permitidos son: recreativos de sol, playa y montaña; de comercio y servicios; vivienda de segunda residencia; así como senderos, ciclo vías y actividades al aire libre. Los usos condicionados son: institucional y equipamiento social. Los usos prohibidos son: industrial, logístico, agrícola.

En estas zonas se deberá mantener la vegetación natural existente y propiciar acciones de reforestación en donde sea requerido. Está prohibido, en esta zona la terracería masiva y cambios en la topografía del lugar, por lo que el diseño debe adaptarse al terreno natural.

#### **Usos en Parque Urbano y Áreas Abiertas**



**Art.65.-** Los Uso en Parque Urbano, Áreas Abiertas, es aquella de uso público destinada al esparcimiento y el equilibrio ecológico. Estos usos son permitidos en todos los usos antes mencionados.

## TÍTULO V DE LAS PARCELACIONES

### CAPÍTULO I CLASE DE PARCELACIONES

#### **Instrumentos regulatorios**

**Art.66.-** La planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación se regirá por lo establecido en esta Ordenanza y por el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

#### **Parcelación Habitacional**

**Art.67.-** Parcelación Habitacional, se clasificarán según su densidad y grado de urbanización, de la manera siguiente:

Según su densidad

Parcelación	Lote tipo (m <sup>2</sup> )	Densidad (Hab/Ha)
Habitacional de baja densidad	500.00	< a 125
Habitacional de media densidad	200.00	De 125-250
Habitacional de alta densidad	75.00	> 250

Según su grado de urbanización

Grado de urbanización	Área de lote mínima permitida
U1 urbanización completa	75.00 m <sup>2</sup>
U2 urbanización completa	100.00m <sup>2</sup>
U3 urbanización progresiva	200.00m <sup>2</sup>

No se permitieran parcelaciones con grado de urbanización U4 y U5 que establece el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

#### **Obras por Grados de Urbanización**

**Art. 68.-** Las obras de infraestructura para cada grado de urbanización será la siguiente:

Grado de urbanización	U1	U2	U3
Calles, aceras, cordón y cunetas	RCA	RCB	RSA
Aguas negras	AL	AL	FS <sup>1</sup>
Agua potable	DO	DO	DO
Aguas lluvias	CT	CT	CR
Alumbrado público	TV	VP	AC

La clasificación por tipo de obras es la que establece el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, y se identifica de la manera siguiente:

RCA- revestimiento completo tipo A

AC- accesos

AL- alcantarillado



RCB- revestimiento completo tipo B  
FS- fosa séptica  
CR- canal recubierto

RSA- revestimiento simple tipo A  
DO- domiciliario  
TV- todas las vías

CT- con tubería  
VP- vías principales

Cuando no exceda más de 600 lotes; cuando supere ésta cantidad se deberá implementar un sistema de tratamiento colectivo que deberá cumplir con los parámetros establecidos por el MINSAL, ANDA y Norma Especial de Aguas Residuales así mismo autorizado por la entidad competente; será construida por el propietario del proyecto.

### **Tamaño de lote mínimo según pendiente**

**Art.69** Las parcelaciones que no cuenten con sistema de drenaje de aguas negras por alcantarillado, dependiendo de las pendientes de los terrenos podrán ser de las siguientes extensiones:

1. Hasta 15% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 140 m<sup>2</sup>
2. Hasta 20% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 200m<sup>2</sup>
3. Hasta 25% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 400 m<sup>2</sup>
4. Hasta 30% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 800 m<sup>2</sup>

### **Declaratoria de Interés Social**

**Art.70.-** Los proyectos de Interés Social son los declarados como tal por las Municipalidades teniendo a la vista el informe técnico favorable de la OPLAGEST La Paz. Para el caso de parcelaciones habitacionales declaradas de interés social solo se permitirán un grado de urbanización mínimo U3.

Los proyectos de Interés Social deberán cumplir al menos con uno de los siguientes requisitos:

1. Que sean programas o proyectos impulsados por una institución estatal u organismos sin fines de lucro,
2. Que obedecen a una emergencia por desastre natural,
3. Que sean proyectos municipales de beneficio para la población,
4. Que sea dirigido a grupos familiares de escasos recursos.

## **CAPÍTULO II DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ESPACIOS LIBRES**

### **Equipamientos Urbanos**

**Art.71.-** Los Equipamientos Urbanos son las dotaciones destinadas al servicio público que se constituyen como importantes en la configuración del espacio urbano en la ciudad. La adquisición de terrenos para equipamientos es por cesión de suelo de uso público resultante del aprovechamiento urbanístico de los proyectos en ámbitos de suelo urbano y urbanizable.

Los equipamientos en suelos urbanizables serán los que el PDT La Paz establezca como estructurantes y estratégicos para la sostenibilidad del municipio.

### **Equipamiento Urbano en Parcelaciones Habitacionales**

**Art.72.-** Las parcelaciones habitacionales deberán prever espacios para equipamiento urbano equivalente a 8 m<sup>2</sup> por lote a parcelar o urbanizar para la instalación de edificios públicos donde se desarrollen actividades sociales fundamentales, tales como: educación, salud y abasto.

Por su naturaleza más estratégica estos equipamientos podrán ubicarse dentro o fuera del perímetro del



proyecto los que deberán ser de uso y acceso público y deberán ser cedidos a la municipalidad. En el caso de ser ubicados fuera del proyecto de parcelación se localizarán en aquellas zonas donde los municipios tengan previsto el desarrollo de grandes núcleos de población, según las previsiones del PDT La Paz. Estos espacios deberán cumplir con niveles de calidad que garanticen su uso y funcionalidad.

### **Equipamiento Social**

**Art.73.-** El equipamiento social para los asentamientos mayores a 800 lotes, deberán distribuir los 8 m<sup>2</sup> de la manera siguiente: 4 m<sup>2</sup>/lote para equipamiento en salud o educación; y 4 m<sup>2</sup>/lote para equipamiento de abasto. En todo caso dichas instalaciones deberán quedar construidas.

### **Espacios Libres**

**Art.74.-** Todo tipo de proyecto debe destinar un área de espacios libres para jardines y parque públicos equivalente al 10% de su área útil a urbanizar o parcelar, cuando se ubique en el área urbana del municipio y el 12.5 m<sup>2</sup> como mínimo por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes.

### **Área Verde Recreativa en Parcelaciones Habitacionales**

**Art.75.-** Las áreas verdes recreativas serán calculadas y ubicadas según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y no podrán ser ubicadas en zonas de difícil acceso. Cuando el área verde sea dividida no podrán ser menores a lotes de 500 m<sup>2</sup>, las cuales no podrán exceder más de tres módulos.

### **Área Verde Ecológica**

**Art.76.-** El área verde ecológica, podrá comprender redondeles, zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse contiguo al área verde recreativa.

### **Área Verde Recreativa en Parcelaciones Industriales**

**Art.77.-** Las parcelaciones industriales con una extensión mayor a 2 Ha, deberán dejar una porción de terreno equivalente el 10% del área total para área verde, la cual será destinada para el esparcimiento y recreación de los trabajadores. Esta área deberá quedar equipada y con instalaciones deportivas, servicios públicos y vestidores.

### **Lotes aledaños a zonas verdes**

**Art. 78.-**Para los lotes ubicados aledaños a las zonas verdes deberá construir aceras de un metro de ancho.

### **Donación de Áreas de Equipamiento Social y Espacios Públicos**

**Art.79.-** Las áreas de equipamiento social y espacios públicos, no podrán ser ocupadas para otro fin que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal, y deberán ser trasladadas en propiedad al municipio previo a la Recepción Final del proyecto, por lo que se prohíbe venderlas o utilizarlas para otra actividad que las deteriore.

### **Espacios para desechos sólidos.**

**Art. 80.-** Todo proyecto deberá ubicar un espacio adecuado para la colocación de casetas cerradas o contenedores de basura con dispositivos de cerramiento accesible al Tren de Aseo; con área mínima de 24.00m<sup>2</sup> por cada 50 lotes, deberán estar ubicados de forma estratégica.

### **Área para planta de tratamiento.**

**Art. 81.-**La planta de tratamiento de las aguas negras deberá tener una distancia mínima de 50 metros lineales a la vivienda más próxima o a la línea de colindancia, deberá aislarse con cerca de malla ciclón y postes de concreto de una altura mínima de 1.80 mts; además deberá establecer una barrera natural en su perímetro.



### **CAPÍTULO III DEL SISTEMA VIAL**

#### **Sistema Vial**

**Art.82.-** El sistema vial y movilidad peatonal en parcelaciones habitacionales o cualquier intervención urbanística deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, con el PDT La Paz, y por la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

#### **Parcelas frente a Vía Expresa**

**Art.83.-** Las parcelas frente a vía expresa o arteria primaria deberán contar con una calle marginal de acceso restringido con una entrada y una salida a través de un carril de aceleración y desaceleración a dicha vía, por lo que no se permitirá su acceso directo en ese punto al rodaje principal.

#### **Pasajes Peatonales**

**Art.84.-** Los pasajes peatonales únicamente se permitirán cuando las parcelaciones habitacionales tengan grado de urbanización U1 ó U2, y con un ancho mínimo de 5.00m.

Los pasajes peatonales no podrán convertirse en pasajes vehiculares, por lo que deberá proyectarse pared de obstáculo en los accesos de un metro de altura por el ancho del arriate central.

Los lotes ubicados frente a pasajes peatonales deberán contar con un espacio destinado para estacionamiento colectivo de vehículos.

#### **Señalización y Nomenclatura Vial**

**Art.85.-** Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas de acuerdo al Manual Centroamericano de Dispositivos para el Control de Tránsito de Calles y Carreteras.

### **CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS**

#### **Normas Técnicas para los Servicios Públicos**

**Art.86.-** El urbanizador o constructor dotara de la infraestructura del sistema de agua potable, drenaje de aguas negras y aguas lluvias; y deberá regirse por las normas técnicas de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA, Ministerio de Salud, MINSAL y el Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción.

#### **Descarga de aguas lluvias fuera del proyecto.**

**Art.87.-** Si el punto de descarga de las aguas lluvias se localiza fuera de la extensión del proyecto, se deberá establecer la servidumbre legal respectiva, a efecto de desalojarla en el punto de donde proceda.

#### **Normas Técnicas para el Sistema Eléctrico**

**Art.88.-** El Urbanizador o constructor dotara de la infraestructura para el sistema eléctrico y deberá regirse por las normas técnicas de la compañía del servicio eléctrico.  
Todo tendido eléctrico deberá ubicarse sobre los arriates de la vía pública.

### **CAPÍTULO V ZONAS DE PROTECCION**



### **Zona de Protección para Accidentes Naturales**

**Art.89.-** Todo accidente natural ya sea río, quebrada o ladera, debe contar con una zona de protección, con la finalidad de prevenir cualquier posible inundación y/o inestabilidad del suelo.

El ancho de la zona de protección para ríos, quebradas o laderas, se medirá a partir del borde superior del cauce o corona del talud y a todo lo largo del inmueble en la parte afectada. Debiéndose conservar en dicha zona de protección la vegetación y el perfil natural.

Cuando colinde con una quebrada, la zona de protección se regirá por lo establecido en el Art. 50 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Cuando el inmueble colinde con ríos, el ancho de la zona de protección será de 50 metros lineales, casos especiales será analizado por esta oficina.

Por ningún motivo se podrá reducir el ancho natural del cauce de las quebradas o ríos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, ni se permitirá la tala de árboles existentes.

### **Reconsideraciones de Zona de Protección para Accidentes Naturales**

**Art. 90.-**En casos de reconsideraciones a la zona de protección mencionadas en el artículo anterior el profesional responsable deberá presentar un Estudio Hidrológico con un periodo de retorno de 50 años y las obras de protección necesarias con sus detalles y características correspondientes, así como las obras de mitigación para compensar los impactos al medio ambiente.

En caso de reconsideraciones de zonas de protección en taludes el interesado deberá presentar un Estudio Geotécnico que determine la estabilidad de los taludes y establezca las obras de protección necesarias en base a las características propias del suelo y el tipo de proyecto a desarrollar.

### **Lotes colindantes con zonas de protección**

**Art. 91.-** Todo lote que colinden con zonas de protección de ríos, quebradas deberán establecerse que por los menos 100m<sup>2</sup> del área del mismo estará fuera de esta zona de protección, siempre y cuando esta extensión no representen menos del 50% del área total del lote. Los propietarios de esta zona no podrán realizar obras que destruyan la flora existente, alteren la estabilidad del terreno y/o construcciones vecinas, así mismo tendrán la obligación de mantener en buen estado las obras de protección con que cuente la misma.

## **TÍTULO VI DE LAS CONSTRUCCIONES, RESPONSABILIDAD PROFESIONAL Y ÁREAS DE DISEÑO**

### **CAPÍTULO I CONSTRUCCIONES**

#### **Inmuebles dentro del centro histórico**

**Art. 92.-**Los propietarios de bienes inmuebles que estén declarados con valor patrimonial y los que se encuentren dentro de los centros históricos determinados en el PDT La Paz, deben conservarse en buen estado y cumplir con la Legislación aplicable.

#### **Elementos estructurales o arquitectónicos**

**Art. 93.-**No se permitirán elementos estructurales o arquitectónicos que salgan de la Línea de Construcción; excepto los voladizos hasta de 1.00 mt. de ancho y a 3.00 mts. De altura cuya función será como cortasol o marquesina; en las viviendas se permitirá hasta 2.50 mts.de altura

#### **Altura de paredes**



**Art. 94.-**La altura mínima de las construcciones será de 3.00 metros a partir del nivel del piso terminado excepto para viviendas que podrá ser de 2.50 metros.

### **Ventilación e iluminación**

**Art. 95.-**Todos los ambientes de una edificación deberán ser dotados de luz y ventilación natural; en las edificaciones que sea necesario mantener cerrada puertas y ventanas deberá instalarse ventilación mecánica. Las áreas de ventilación serán calculadas en base a lo siguiente:

1. Para espacios habitables, 1/5 del área del piso como mínimo.
2. Para espacios no habitables, 1/8 del área del piso como mínimo.

Éstas deberán dar directamente a patios y nunca estar a menos de 2.00 metros de las colindancias; o a la vía pública.

### **Artefactos sanitarios**

**Art.96.-** La dotación mínima de artefactos sanitarios en edificaciones se hará en función de lo siguiente:

a) **Templos religiosos:**

Hombres: un inodoro, dos urinarios y dos lavados por cada 250 concurrentes

Mujeres: dos inodoros, un lavado por cada 250 concurrentes.

b) **Establecimiento Industrial:**

Hasta 100 trabajadores: un inodoro, un urinario y un lavado por cada 50 trabajadores, fracc. 25

Hasta 500 trabajadores: un inodoro, un urinario y un lavado por cada 70 trabajadores, fracc. 35

Más de 500 trabajadores: un inodoro, un urinario y un lavado por cada 90 trabajadores, fracc.45

c) **Establecimiento comercial:** un inodoro, un lavado por cada 2000.00 m<sup>2</sup> de área útil.

d) **Establecimiento educativo:** bebederos o grifos por cada 75 alumnos;

Hombres: un inodoro, un urinario y un lavado por cada 20 alumnos

Mujeres: dos inodoros, un lavado por cada 20 alumnas.

En todos los edificios para equipamiento social, administración pública o destinado a congregarse personas, deberán contar al menos con uno de sus servicios para el uso de personas con discapacidad, tal como lo establece la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

### **Descargas de aguas residuales**

**Art. 97.-** Cuando los proyectos no cuenten con factibilidad al sistema de alcantarillado sanitario deberá presentar un sistema de tratamiento para sus aguas residuales aprobado por la autoridad competente, por lo que no se permitirá descarga directa de éstas a ningún cuerpo receptor sin que sean tratadas previamente y cumplan con los estándares establecidos por el MINSAL, ANDA y la Norma Especial de Aguas Residuales.

### **Accesibilidad**

**Art.98.-**Todas las edificaciones que se realicen en este municipio deberán cumplir con la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones.

### **Estacionamientos**

**Art. 99.-**Las áreas de estacionamiento en las edificaciones, deberán tener una capacidad mínima para el número de espacios que se determine:

a) **Templos religiosos:** 1 plaza por cada 100.00m<sup>2</sup>

b) **Establecimiento Industrial:** 1 plaza por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción; 1 plaza para furgones en área de carga y descarga por cada 750.00 m<sup>2</sup> de construcción para bodega o producción con entradas y salidas controladas



- c) **Cementerio:** para usuarios de la zona de enterramiento 1 plaza por cada 100 nichos; área administrativas 1 plaza por cada 100.00m<sup>2</sup> de construcción.
- d) **Establecimiento comercial:** 1 plaza por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción; 1 plaza para furgones en área de carga y descarga por cada 750.00 m<sup>2</sup> de construcción para bodega o producción con entradas y salidas controladas

En edificios públicos o privados destinados a la concentración de gran número de personas deberán destinar el 3% de sus plazas para el estacionamiento de vehículos que transportan a personas con discapacidad.

Las áreas de estacionamiento en las edificaciones de todo tipo deberán contar con un árbol por cada tres plazas de estacionamiento, deberán estar recubiertas con material permeable.

### **Seguridad en las edificaciones**

**Art. 100.-**Toda edificación deberá contar con: medidas que garanticen la seguridad de sus ocupantes, la dotación de mecanismos de seguridad para prevenir incendios y controlar la propagación, señalización y salidas de emergencia con un ancho mínimo de 1.00 mt, abatibles hacia afuera y sin obstrucción.

Las edificaciones de tres o más plantas deberán contar con escaleras de emergencia, su ubicación deberá permitir la salida a espacios abiertos.

### **Servidumbre**

**Art. 101.-**No se permitirá ningún tipo de construcción sobre servidumbres que comprendan instalaciones de aguas lluvias, de aguas negras, de agua potable y de energía eléctrica.

### **Memoria de cálculo estructural**

**Art. 102.-**Será requisito indispensable presentar para el trámite de dictamen técnico de proyecto memoria de cálculo estructural en los siguientes casos:

1. Edificaciones de 2 plantas con techo de losa en la 2ª Planta.
2. Edificaciones de 3 o más plantas.
3. Edificaciones de una planta o más, con claros libres entre apoyos iguales o mayores de 5.00 mts.
4. Edificaciones con paredes con alturas libres mayores de 4.00 mts. y claros mayores de 5.00 mts.
5. Edificaciones con estructuras metálicas.
6. Edificaciones con estructuras especiales: losas pretensadas, losas reticulares, losas plegadas, cascarones, paredes de carga y otros.
7. Muros de contención con alturas iguales o mayores de 5.00 mts. o cuando soporte edificaciones.
8. Obras especiales como tanques, silos, chimeneas, piscinas, cisternas
9. Edificaciones de una planta o más donde existan concentraciones frecuentes de público.

### **Memoria de cálculo hidráulico**

**Art 103.-** Presentar para el trámite de Dictamen técnico de proyecto memoria de cálculo hidráulico (aguas lluvias, aguas negras y agua potable), urbanizaciones, parcelaciones, edificaciones de tres o más plantas, centros comerciales, complejos industriales y edificaciones de una o dos plantas donde existan concentraciones frecuentes de público.

### **Estudio de Suelos**

**Art 104.-** Presentar para el trámite de dictamen técnico de proyecto estudio de suelo para los proyectos de urbanización, edificaciones de tres o más plantas, centros comerciales, complejos industriales y edificaciones de una planta o más donde existan concentraciones frecuentes de público, parcelación cuando se requiera.

## **CAPITULO II RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**



### **Profesionales autorizados**

**Art 105.-** Todo proyecto de urbanización, parcelación y construcción, u obra pública o privada, a excepción de las señaladas en la Ley de Urbanismo y Construcción, para ser construida deberá estar planificada por profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura graduado de cualquiera de las universidades reconocidas por el Estado o incorporado a la Universidad de El Salvador, inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

### **Credenciales profesionales**

**Art 106.-** Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano establece.

### **Profesional responsable**

**Art 107.-** Los proyectos de construcción o ampliaciones menores de 100.00m<sup>2</sup> serán firmados y sellados por un solo profesional responsable sea Arquitecto o Ingeniero Civil, para proyectos de construcción o ampliaciones igual o mayores a 100.00 m<sup>2</sup> serán firmados y sellados por tres profesionales Arquitecto, Ingeniero Civil e Ingeniero Eléctrico, según sea su especialidad y responsabilidad.

### **Obras de sistema mixto**

**Art 108.-**Para las obras de sistema mixto o similar, de un solo piso, techos de lámina, para fines habitacionales y con un área de hasta 50.00 m<sup>2</sup>de construcción se requiere que sea presentado por un técnico de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura debidamente autorizado.

### **Responsabilidad profesional**

**Art 109.-** Todo el proceso de la obra deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional quien responderá en todo tiempo de cualquier infracción a las disposiciones de esta Ordenanza, la que compartirá con el propietario de la parcelación y/o construcción.

El constructor de la obra será el responsable de mantener una bitácora donde se anotarán las observaciones fechadas y firmadas, también será el responsable de comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia del suelo sea la adecuada.

## **CAPITULO III ÁREAS DE DISEÑO**

### **Áreas de diseño**

**Art 110.-** Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cuatro áreas de diseño: (mayor de 100 metros cuadros, habitacional).

- 1) El diseño arquitectónico:** comprenderá la distribución espacial de las zonas, áreas y recintos que conforman el edificio; así como el diseño de todos los componentes que conforman su superestructura o sean aquellos que delimitan o que conforman los recintos. **Esta área será responsabilidad de un Arquitecto.**



- 2) **El diseño estructural:** comprenderá el cálculo de los componentes que conforman la estructura y la infraestructura del edificio. Es decir aquellos que son necesarios para soportarlo y transmitir sus cargas al suelo. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.**
- 3) **El diseño eléctrico:** comprenderá el cálculo relativo al sistema del suministro, transformación y distribución de energía eléctrica desde el punto de entrega del servicio público. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Eléctrico.**
- 4) **El diseño hidráulico:** comprenderá el cálculo relativo a los sistemas de agua potable, el drenaje de aguas servidas y el drenaje de aguas lluvias, desde el punto de conexión a las redes públicas correspondientes. **Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.**

### **Superestructura e infraestructura urbana**

**Art 111.-** Los juegos de planos de toda parcelación a ejecutar deberán contener dos áreas básicas de diseño: La superestructura urbana que será responsable de un Arquitecto, y la infraestructura urbana, que será responsable de un Ingeniero Civil, y se subdivide en diseño civil, eléctrico e hidráulico

El diseño de la superestructura urbana, comprenderá todo lo relativo a uso del suelo y circulación vial, en la infraestructura urbana el diseño civil comprenderá las obras de estabilización de suelo y obras de protección; y los diseños eléctrico e hidráulico comprenderán lo relativo a dichos sistemas.

### **Profesional Responsable según área de diseño**

**Art 112.-** Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño, de los proyectos, deberán ser firmados y sellados por un profesional responsable idóneo a cada área de diseño, atendido a la siguiente distinción:

- 1) **Diseño de la edificación profesional**
  - a) Arquitectónico - Arquitecto
  - b) Estructural - Ingeniero Civil y/o Estructural
  - c) Eléctrico - Ingeniero Electricista
  - d) Hidráulico - Ingeniero Civil y/o Hidráulico
- 2) **Diseño urbano profesional**
  - a) Superestructura Urbana - Arquitecto
  - b) Infraestructura Urbana: Civil – Ingeniero Civil
  - c) Eléctrico - Ingeniero Electricista
  - d) Hidráulico- Ingeniero Civil y/o Hidráulico.

## **TÍTULO VII**

### **TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y APROBACIONES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

### **TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y APROBACIONES**

#### **Trámites en Instituciones Sectoriales**

**Art.113.-** Todo propietario de un proyecto de urbanización, parcelación, y/o construcción a desarrollarse en este municipio deberá realizar los trámites correspondientes en las instituciones sectoriales del Gobierno Central cuando así sea requerido. La OPLAGEST La Paz exigirá estos permisos previos a la resolución del Dictamen Técnico de urbanización, parcelación y/o construcción.



### Trámites a realizar en la OPLAGEST La Paz

**Art.114.-** Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee ejecutar un proyecto de urbanización, parcelación y/o Construcción deberá solicitar en la OPLAGEST La Paz los trámites en el siguiente orden:

- 1ro.) Factibilidad de Proyecto;
- 2do.) Dictamen Técnico de Proyecto; y
- 3ro.) Recepción de Obras.

#### 1ro.) La Factibilidad de Proyecto comprende:

- a) **Trámite de Calificación de lugar:** Es el trámite mediante el cual se define los usos de suelo a un inmueble, de acuerdo al mapa Normativo de Usos del Suelo, a la Matriz de Compatibilidad de Usos y demás leyes de la materia.
- b) **Trámite de Línea de Construcción:** Es el trámite mediante el cual se señalan los derechos de vía a un inmueble, de acuerdo con un plan general de vialidad y demás leyes y reglamentos de la materia.
- c) **Trámite de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias:** Es el trámite mediante el cual se señala la posibilidad de conexión y sitio de descarga de las aguas lluvias a un inmueble, de acuerdo con un plan de manejo y demás leyes de la materia.
- d) **Trámite de Revisión Vial y Zonificación:** Es el trámite mediante el cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos de suelos y la integración adecuada a la red vial de acceso con las vías de circulación mayor y en general con las vías y zonas existentes.

Los trámites de Factibilidad de Proyectos a), b) y c) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial.

#### 2do.) El Dictamen Técnico de Proyecto comprende, según sea el caso:

- a) **Dictamen técnico para la Aprobación de urbanización o Parcelación:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o división de lotes establecida.
- b) **Dictamen técnico para la Aprobación de Construcción, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes (habitacionales) iguales o mayores a 100.00 metros cuadrado;** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

#### 3ro.) La Recepción de Obras Comprende según sea el caso:

- a) **Trámite de Recepción de Obra de Parcelación:** Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de parcelación establecidos en la aprobación de la parcelación y está listo para funcionar o ser comercializado.
- b) **Trámite de Recepción de Obra de Construcción:** Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de construcción establecidos en la aprobación de la construcción y está listo para funcionar y ser habitado.

Las solicitudes para efectuar los trámites antes mencionados se harán en los formularios correspondientes, en los cuales se establecerá los requisitos a cumplir en cada uno de éstos, y deberán presentarse en original. Para realizar cualquier tipo de trámite deberá presentar la Solvencia Municipal del inmueble donde se realizará el proyecto.

### Calificación del Lugar



**Art. 115.-** Toda nueva actividad que se realice en este municipio deberá tramitar la Calificación del Lugar en la OPLAGEST La Paz, como requisito para poder construir una nueva edificación o realizar un cambio de uso del suelo.

#### **Línea de Construcción**

**Art.116.-** Toda persona natural o jurídica pública o privada deberá tramitar la Línea de Construcción en la OPLAGEST La Paz cuando el proyecto se ubique frente a una vía de circulación vehicular, cuando se ubique sobre vía y/o servidumbre de paso o cuando se ubique en el centro histórico del municipio.

#### **Revisión Vial y Zonificación**

**Art.117.-** Para el trámite de Revisión Vial y Zonificación la OPLAGEST La Paz, enviará a la Alcaldía un juego completo del expediente para que el Concejo Municipal analice y envíe en un plazo de 10 días hábiles el Acuerdo Municipal con las observaciones técnicas las que deberán estar enmarcadas en el PDT La Paz.

#### **Permiso de Parcelación y/o Construcción**

**Art.118.-**Cuando el Dictamen Técnico sea favorable, la OPLAGEST La Paz entregara una notificación al propietario o profesional responsable del proyecto para que proceda a cancelar el pago respectivo de la tasa del permiso del proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción en la Alcaldía previo a la emisión del Permiso y posteriormente el interesado podrá retirar el dictamen técnico con el permiso correspondiente de la alcaldía en la OPLAGEST La Paz.

El permiso de urbanización, parcelación y/o Construcción consistirá en la firma y sello del Alcalde en los planos correspondientes.

#### **Proyectos que no requieren Dictamen Técnico**

**Art.119.-** Los proyectos de ampliación, remodelación o mejoras de las edificaciones existentes (habitationales) menores a 100.00 m<sup>2</sup>, que sea en primer nivel, que no concentre público, que sea solo una unidad, que no sea uso comercial ni industrial, que la estructura de techo sea de madera o metálica, deberán tramitar el Permiso de Construcción extendido por la Alcaldía Municipal de esta localidad, por lo que no se requiere el Dictamen Técnico de la OPLAGEST La Paz.

#### **Recepción de Obras**

**Art.120.-** Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee habilitar un proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción deberá tramitar la Recepción de Obras en la OPLAGEST La Paz, debiendo presentar el constructor la escritura de donación de áreas verdes y de equipamiento social a favor de la Alcaldía Municipal si corresponde, la bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores y profesionales responsables, los certificados de los laboratorios de suelos y materiales, la constancia de recepción de los servicios públicos, y otros documentos requeridos por la OPLAGEST La Paz.

#### **Entidades que Financian Proyectos**

**Art.121.-** Las entidades gubernamentales y no gubernamentales o privadas que financien proyectos de urbanización, parcelación o de construcción deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de Recepción Parcial o Total de las Obras y la escritura de donación del área recreativa y área de equipamiento social si así fuera el caso, previo a la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas para la formalización de escrituras de cada lote deberá presentarse la constancia de Recepción Parcial correspondiente y para escriturar la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento del número total de lotes, deberá presentarse constancia de recepción



total de las obras de urbanización, de la cual se dará el aviso respectivo a la Oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal.

### **Permiso de Habitar para proveer servicios**

**Art.122.-** Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, deberán exigir para la conexión de dichos servicios, la recepción de obras emitido por la OPLAGEST La Paz y el Permiso de Habitar o de funcionamiento extendido por la Alcaldía Municipal.

### **Permiso Ambiental**

**Art.123.-** Será obligatorio para toda persona natural o jurídica, públicas o privadas que soliciten el dictamen técnico favorable para obras de urbanización parcelación y construcción, de usos y actividades que pueden causar impacto al ambiente, presentar la resolución del Permiso Ambiental emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) o en su defecto presentar la resolución que lo exima de dicho requisito. La OPLAGEST La Paz, únicamente exigirá dicha resolución.

### **Declaración Jurada**

**Art.124.-** Todo propietario de una obra o proyecto que desee desarrollar, para poder realizar trámites previos para obtener el dictamen técnico de la OPLAGEST La Paz, deberá presentar una declaración jurada debidamente autenticada por un notario donde manifieste que la información presentada en los planos y documentos es congruente a los elementos físicos existentes en el inmueble donde se proyectará la obra; y declara a su vez el compromiso de construir las obras o proyectos de acuerdo a las regulaciones y especificaciones establecidas en el PDT La Paz, de este municipio; y de acuerdo a las Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, Normas Técnicas y demás disposiciones legales en la materia. Sometiéndose a responder ante las instancias judiciales correspondientes en caso de contravención a falsedad de los mismos.

### **Vigencia de los Trámites**

**Art.125.-** Toda resolución favorable de trámites previos de Calificación del Lugar, Línea de Construcción, Revisión Vial y Zonificación, Factibilidad de Aguas Lluvias, tendrá una validez de dos años desde la fecha de su otorgamiento, concluido dicho plazo, el interesado deberá iniciar nuevamente los trámites, sin obligación para la OPLAGEST La Paz de mantener lo otorgado en el trámite anterior.

El Dictamen técnico favorable de la urbanización, parcelación y construcción tendrán una validez de dos años desde la fecha de su otorgamiento.

Los tiempos de vigencia de todos los trámites, incluyendo los dictamen técnicos favorables de urbanización, parcelaciones o construcciones, podrán disminuirse cuando en la zona de intervención de cada proyecto surgieran eventos naturales o desastres de gran magnitud a nivel nacional, regional o local, como terremotos, movimientos de laderas, inundaciones, erupciones volcánicas o proyectos constructivos de gran envergadura como carreteras, pasos a desnivel y otros similares, que afecten o pudiesen afectar proyectos otorgados. Para lo cual el Concejo Municipal deberá emitir un Acuerdo de modificación del tiempo definido del o los expedientes o trámites afectados, previo informe técnico de la OPLAGEST La Paz.

La OPLAGEST La Paz, se reserva el derecho de emitir Memorándums 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



memorándum y notificado al profesional responsable o propietario y no es retirado, éste será archivado sin responsabilidad de la OPLAGEST La Paz.

## TÍTULO VIII TASAS POR SERVICIOS DE LA OPLAGEST LA PAZ

### CAPITULO UNICO

#### Tasas por servicios que presta la OPLAGEST La Paz

**Art.126.-** Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto de urbanización, parcelación y construcción deberá cancelar en concepto de tasas por los servicios en la oficina de la OPLAGEST La Paz, las tasas vigentes de acuerdo a la tabla siguiente por tipo de trámite:

#### FACTIBILIDAD DE PROYECTOS

##### CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES HABITACIONALES

a)	Calificación de lugar, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.018
b)	Línea de construcción, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.03
c)	Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.11
d)	Revisión vial y zonificación, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.055

##### CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES NO HABITACIONALES

a)	Calificación de lugar (hasta 200.00 m <sup>2</sup> ), tasa única	\$25.00
b)	Calificación de lugar (más de 200.00 m <sup>2</sup> ), por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.13
c)	Línea de construcción (hasta 200.00 m <sup>2</sup> ), tasa única	\$25.00
d)	Línea de construcción (más de 200.00 m <sup>2</sup> ), por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.13
e)	Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.22
f)	Revisión vial y zonificación (hasta 200.00 m <sup>2</sup> ), tasa única	\$28.00
g)	Revisión vial y zonificación (más de 200.00 m <sup>2</sup> ), por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.14

#### DICTAMEN TÉCNICO

##### URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCION HABITACIONAL

a)	Urbanización o Parcelación, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.15
b)	Construcciones y/o reparaciones, ampliaciones y remodelaciones, por cada m <sup>2</sup> del área total de construcción	\$ 0.30
c)	Construcciones de muros y tapiales, por cada m <sup>2</sup> del área de pantalla	\$ 0.26

##### PARCELACION Y CONSTRUCCION NO HABITACIONAL

a)	Parcelación, por cada m <sup>2</sup> del área total del terreno	\$ 0.20
b)	Construcciones y/o reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y reconstrucciones mayores de 50.00M2, por cada m <sup>2</sup> del área total de construcción	\$ 0.40
c)	Construcciones de muros y tapiales, por cada m <sup>2</sup> del área de pantalla	\$0.30

#### RECEPCIÓN DE OBRAS DE PROYECTOS

##### URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCION HABITACIONAL

a)	Recepción de obras de construcción, por cada m <sup>2</sup> del área total de construcción	\$0.23
----	--	--------



- b) Recepción de obras de urbanización o parcelación, por cada m<sup>2</sup> del área total de construcción \$0.29

#### **PARCELACION Y CONSTRUCCION NO HABITACIONAL**

- a) Recepción de obras de construcción, por cada m<sup>2</sup> del área total de construcción \$0.28  
 b) Recepción de obras de parcelación, por cada m<sup>2</sup> del área total de construcción \$0.36

#### **TRÁMITES MICELANEOS**

- a) Reconsideración de trámites previos, cancelara de la tasa vigente por el tramite 50%  
 b) Reforma de revisión vial y zonificación, cancelara de la tasa vigente por el tramite 50%  
 c) Reforma de dictamen técnico de urbanización o parcelación, cancelara de la tasa vigente por el tramite 50%  
 d) Reforma de dictamen técnico de construcción, cancelara de la tasa vigente por el tramite 50%  
 e) Certificación de trámites previos, por unidad \$11.43  
 f) Certificación de dictamen técnico, por unidad \$57.14  
 g) Reposición de trámites previos, por unidad \$11.43  
 h) Reposición de dictamen técnico, por unidad \$57.14  
 i) Constancia de no afectación vial, por unidad \$11.43  
 j) Constancia de compatibilidad de uso (precalificaciones), por unidad \$11.43  
 k) Informe técnico para Denuncias, por unidad \$10.00  
 l) Venta de Formulario, ordenanza , por hoja \$0.25  
 m) Venta de mapas tamaño doble carta, por unidad \$7.50  
 n) Venta de mapas tamaño 1.0mts X 1.0mts , por unidad \$40.00  
 o) Sellado de bitácora, unidad \$20.00

#### **Tasa para Proyectos de Interés Social**

**Art.127.-** El Concejo Municipal de este municipio, podrá rebajar el cobro de tasas para los proyectos declarados de Interés Social a través de un acuerdo municipal, de acuerdo a los siguientes criterios:

#### **REBAJA DE TASAS**

Un nivel	- 15 % de la tasa
Entre 2 a 4 niveles o pisos	- 30% de la tasa
De 5 a más niveles o pisos	- 40% de la tasa

#### **Tasa para Proyectos ejecutados por la Alcaldía**

**Art.128.-** Todo proyecto ejecutado directamente por la alcaldía pagara una tasa cero en trámites para la obtención del dictamen técnico favorable.

## **TÍTULO IX**

### **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Infracciones**

**Art.129.-** Serán consideradas infracciones a esta Ordenanza, el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos correspondientes.

#### **Clasificación de las Infracciones**



**Art.130.-** Las infracciones que ponen en serio peligro la seguridad y/o salubridad de las parcelaciones, edificaciones, u obras de infraestructura y/o a las personas que las habitan o usan se clasifican en leves, graves y muy graves.

1) Son infracciones leves:

- a. Iniciar actividades de comercialización o de funcionamiento sin haber obtenido permiso correspondiente;

2) Son infracciones graves:

- a. Iniciar actividades, obras o proyectos de urbanización, parcelación y construcción sin haber obtenido el permiso correspondiente según sea el caso.
- b. Transgresión a las normas estipuladas en el PDT La Paz, Plan de Desarrollo Local del Municipio, la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, la presente Ordenanza y otras disposiciones de la materia.
- c. Transgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.
- d. Transgresión a normas y procedimientos técnicos de construcción dictados por entidades Registradas y Autorizadas.

3) Son infracciones muy graves las que ponen en situación de riesgo las parcelaciones y las edificaciones de terceros; las obras del estado y/o que constituyan una amenaza de riesgo muy grave para el medio ambiente en general. Estas son:

- a) Finalización de obras o proyectos de urbanización, parcelación y construcción sin haber obtenido el permiso correspondiente.
- b) Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación y/o construcción, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales.
- c) Daños y perjuicios a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.
- d) Realizar tala de árboles y/o terracería sin el permiso municipal correspondiente. Sin perjuicio, que el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, dar en compensación por cada árbol talado sin permiso, 5 árboles que deberá sembrar en donde indique la municipalidad.

### **Medida cautelar de Suspensión de obra**

**Art.131.-** En los casos en que una obra de urbanización, parcelación o construcción no cuente con los permisos correspondientes o contando con éste incumple las normativas técnicas, la Municipalidad podrá en cualquier momento emitir resolución ordenando suspender la obra y no continuar con la actividad que se realiza. Esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio.

En caso de que las urbanización, parcelación o construcciones, se realicen en usos de suelo no aptos para ese tipo de proyectos, como lo establece el Mapa Normativo de Zonificación, el propietario del inmueble o el desarrollista de la obra, estará en la obligación de demoler el proyecto y dejar el inmueble en su estado original, en un plazo de tiempo que el Concejo Municipal establecerá y que en ningún caso podrá



ser mayor a noventa días calendarios. Si la acción ejecutada constituye delito, la Municipalidad deberá denunciarlo ante la Fiscalía General de la República de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

### **Circunstancias agravantes**

**Art.132.-** Son circunstancias agravantes de la responsabilidad de los infractores a la presente Ordenanza las que se enumeran a continuación:

- a) Por la reincidencia en el cometimiento de infracciones previstas en la presente Ordenanza según resolución firme emitida por la autoridad competente.
- b) Persistir en la infracción iniciado el procedimiento sancionatorio si se ha ordenado la suspensión de la obra.

En caso de configurarse estas circunstancias agravantes la multa se incrementará hasta en dos salarios mínimo mensual vigente para el sector comercio y servicios.

### **Multas**

**Art.133.-** La autoridad competente para sancionar de oficio es el Alcalde o funcionario delegado por el Concejo Municipal para tal efecto, tomando en cuenta las denuncias de la OPLAGEST La Paz, de funcionarios, empleados municipales y/o particulares, sancionando con multas que ingresaran al fondo municipal de acuerdo a lo siguiente:

Para las Infracciones Leves: cinco salarios mínimo mensual vigente para el sector comercio y servicios.

Para las Infracciones Graves: siete salarios mínimo mensual vigente para el sector comercio y servicio.

Para las Infracciones Muy Graves: una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor comercial actual del terreno donde se desarrolla la obra de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción, para el caso de finalización de obras de proyectos será el 10% del valor del proyecto.

### **Procedimientos**

**Art.134.-** Para la imposición de las sanciones antes mencionadas, se procederá de conformidad a lo establecido en el artículo 131 del Código Municipal.

### **Recurso de Apelación**

**Art.135.-** De la Resolución que pronuncie el Alcalde, se admitirán los recursos de apelación ante el mismo Concejo, según se establece en los artículos 137 del mismo Código Municipal.

### **Recursos**

**Art.136.-** De la resolución que se pronuncie, se admitirán los recursos que establece el Código Municipal.

## **TÍTULO X**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

### **Especialidad de la norma**

**Art.137.-** La presente Ordenanza tiene carácter especial, por lo que se aplicará con preferencia a cualquier otra normativa técnica en caso de duda.

### **Ámbito de aplicación por la materia**



**Art.138.-** Se aplicarán en este Municipio todas las disposiciones en lo que no contradigan a la presente Ordenanza.

**Instrumentos adicionales**

**Art.139.-**Todos los documentos o instructivos que se requieren para operativizar la presente Ordenanza deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

**Aplicación de normativa supletoria**

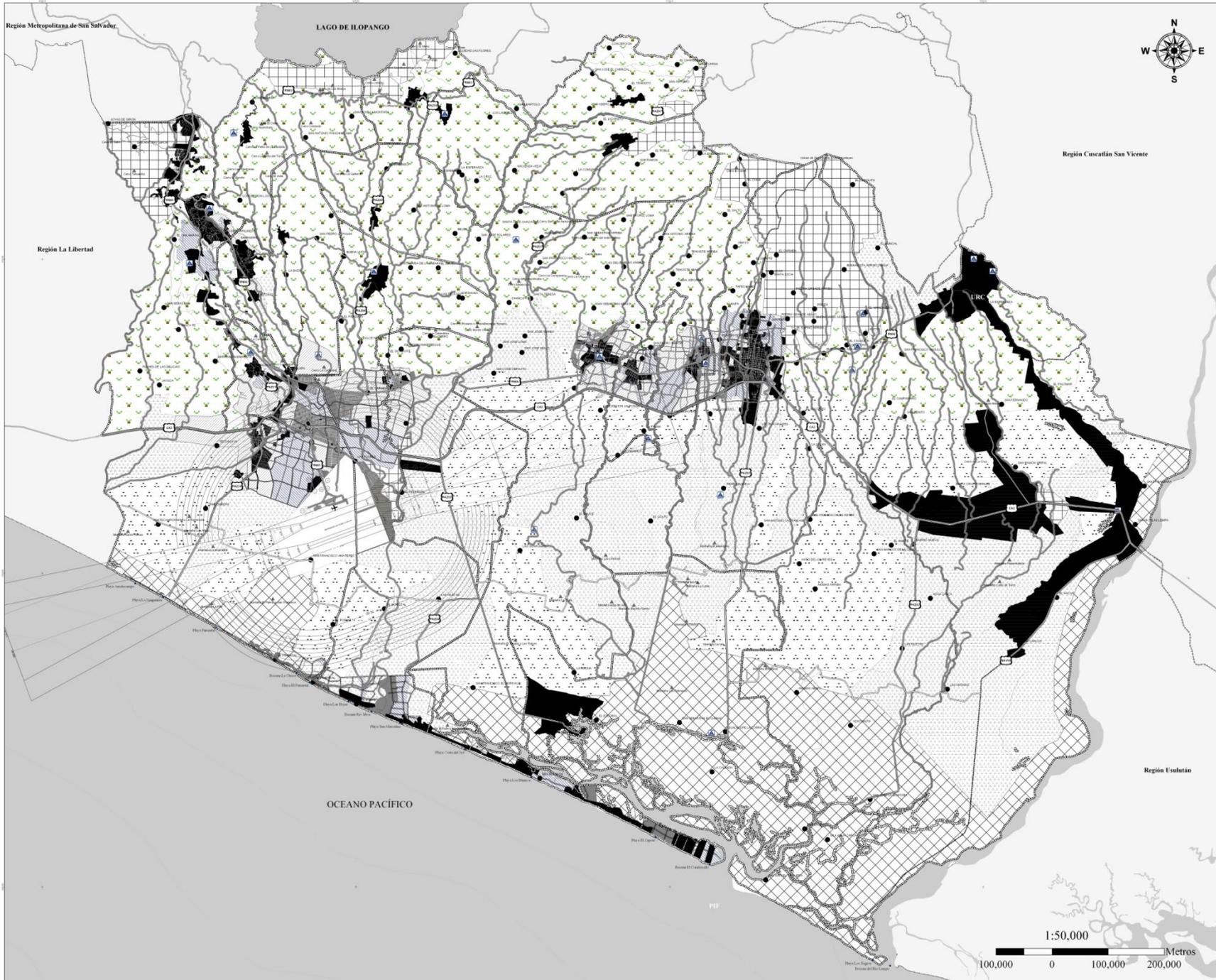
**Art.140.-** De lo no establecido en esta Ordenanza, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos y otras leyes que puedan ser aplicables, así como las normas del derecho común pertinentes.

**Art.141.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente a los nueve días del mes Junio del año dos mil once.

SIMON ANTONIO AMAYA  
ALCALDE MUNICIPAL

ANA MERCEDES BELLOSO RAMIREZ  
SERETARIA MUNICIPAL



**MAPA NORMATIVO DE ZONIFICACIÓN REGIONAL INTEGRADO**

- Legenda**
- Puntos
  - Caciones
  - ▲ Elevaciones
  - ▲ Patrimonio Arqueológico
  - Red Hídrica
  - Cuerpos de Agua
  - Límites Municipales
  - Límite Regional
  - Regiones Contexto
- Aspectos Ambientales de la Región**
- Áreas Protegidas
  - Anillo Regional
- Red Vial**
- Red Nacional Básica
  - Ejes de conexión con el exterior
  - Carreteras no pavimentadas
  - Línea Ferrea
  - Red Vial a mejorar en lo Regional
  - No Pavimentada
  - Pavimentada
- Red Vial Propuesta de los Sistemas de Ciudades**
- Red Vial Existente Sin Modificación Propuesta
  - A. Especial, Troncal Combinada con Calle Marginal de Autopista
  - B. Arteria Sub Urbana, Primaria con Ciclovía Central y Marginal para el Transporte Público
  - C. Arteria Sub Urbana, Secundaria con Ciclovía Lateral Bidireccional
  - D. Colectora, Con Ciclovía Central Bidireccional
  - E. Local, Con Ciclovía Central Bidireccional
  - F. Local, Sin Ciclovía
  - G. Interconector Vial
  - Boulevard Oriente
  - Boulevard Poniente
- Zonificación Regional**
- Suelo Urbano (UR)**
- CO Consolidado
  - NC No Consolidado
- Suelo Urbanizable (SU)**
- HA Actividades Habitacionales
  - HC Actividades Económicas
- Suelo No Urbanizable (LNU)**
- AN Suelos identificados como Área Natural Protegida
  - RI Suelos identificados como susceptibles a riesgos
  - IR Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional o regional
- Suelo Rural (SR)**
- AI Suelos con aptitud para agricultura intensiva
  - AE Suelos con aptitud para agricultura extensiva
  - FO Suelos con aptitud forestal
- Zonas de protección (ZP)**
- RH Zonas de protección de recursos hídricos

Elaborado por:  
**Proyecto PROA-GTZ**

Por encargo de:  
 Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano  
 Asociación de Municipios Los Naranjos

Proyección: Lambert Cónica  
 Conforme Datum:  
 Norte América 1927

Mapa Normativo Final

Fecha de Elaboración:  
 Enero 2009

Fuente: Elaboración Propia





ANEXO 2

<b>MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO</b> Cualquier uso no especificado en esta matriz, deberá ser consultado al municipio, el cual evaluará la conveniencia de realizar una consulta ciudadana.		ZONIFICACION DEL SUELO													
		Habitacional de Densidad Baja	Habitacional de Densidad Media	Interes social	Habitacional de Densidad Alta	Habitacional Parcela Agrícola	Centro Urbano	Comercio-servicios- oficinas	Institucional y equipamiento	Recreativo Municipal y zona verde	Zona turística	Centro de Transporte Terrestre y Zona de Actividad Logística	Industria Vecina o artesanal	Industria Aislada	
o Uso Permitido   † Uso condicionado   • Uso prohibido															
USOS CONSIDERADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL HABITACIONAL- INSTITUCIONAL-EQUIPAMIENTO-INFRAESTRUCTURA	HABITACIONAL	Parcela Agrícola	†	•	†	•	o	•	•	•	•	•	•	o	o
		Vivienda Individual Aislada	o	o	o	o	•	†	†	†	•	•	•	•	•
		Condominio vertical	o	o	o	o	•	†	†	†	•	•	•	•	•
		Parcelación Habitacional	o	o	o	o	•	†	†	†	†	•	•	•	•
		Habitacional de segunda residencia	o	†	•	•	•	•	†	†	o	o	•	•	•
	ADMINISTRACION PUBLICA	Oficinas de Gobiernos	•	•	•	•	•	o	o	o	•	†	†	†	•
		Tribunales o Juzgados	•	•	•	•	•	o	o	o	•	†	†	†	•
		Sucursales de Bancos	•	•	•	•	•	o	o	o	•	†	†	†	•
	ADMINISTRACION PRIVADA	Pequeñas Oficinas en Viviendas	†	†	†	†	•	o	o	o	•	•	•	†	•
		Oficina Privada Mediana y Grande	•	•	•	•	•	o	o	o	•	•	o	o	o
	SEGURIDAD	Puesto de Policía	†	†	†	†	o	o	o	o	†	†	†	o	o
		Estaciones de Bomberos	•	•	•	•	•	†	†	†	•	†	†	†	o
	SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	Hospital	•	•	•	•	•	o	o	o	•	•	•	•	•
		Centro de Salud y asistencia social	†	†	†	†	†	†	o	o	•	†	•	•	•
		Laboratorio dental hasta 250m	†	†	†	†	•	o	o	†	†	•	•	•	•
		clínica con vivienda que ocupe el 30% del area	†	†	†	†	•	o	o	•	•	•	•	•	•
	Asilo	•	•	•	•	•	o	o	o	•	•	•	•	•	
	EDUCACION	Educacion Elemental	o	o	o	o	o	o	o	o	†	†	•	•	•
		Educacion Media y Superior	†	†	†	†	•	o	o	o	•	†	•	•	•
		Guardería, jardín de niños	o	o	o	o	†	†	†	o	†	†	•	•	•
		Academias (escuelas)	†	†	†	†	o	o	o	o	†	o	•	•	•
		instituciones tecnicas y Centros de Capacitacion	†	†	†	†	†	o	o	o	•	o	•	•	•
	CULTURA Y RELIGION	Centro de Exposiciones	†	†	†	†	†	o	o	o	o	o	•	•	•
		Bibliotecas	†	†	†	†	†	o	o	o	o	†	•	•	•
		Instituciones Religiosas	†	†	†	†	o	o	o	o	•	†	•	•	•
		Centros Comunitarios y Culturales	†	†	†	†	†	o	o	o	•	†	•	•	•
	RECREACION Y DEPORTES	Centros o Canchas Deportivas	†	†	†	†	†	o	o	o	o	o	•	o	o
		gimnasio privado	†	†	†	†	†	o	o	o	o	o	o	o	o
		Locales de Entretenimiento	†	†	†	†	†	o	o	o	o	o	•	•	•
		Estadios o polideportivo	•	•	•	•	•	o	o	o	o	o	•	•	•
		Albercas	•	•	•	•	•	o	o	o	o	o	•	•	•
	MORTUORIO	Cementerio	•	•	•	•	•	o	†	•	o	•	•	•	•
		Servicios Funerarios	•	•	•	•	•	†	†	†	•	•	•	•	•
	TRANSPORTE	Terminales de Transporte Urbano	•	•	•	•	•	†	†	†	•	•	o	o	o
		Terminales de Transporte Inter Urbano	•	•	•	•	•	†	o	†	•	•	o	o	o
		Terminales de Carga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	o	o	o
		Estacionamiento Publicos	•	•	•	•	•	o	o	o	†	•	o	†	†
	COMUNICACIÓN	Agencias de Correos y Telefonos	†	†	†	†	†	o	o	o	•	•	o	†	†
		Centrales de Correos y Telefonos	•	•	•	•	•	†	•	•	•	•	o	†	†
		Estaciones de Radios o Television	•	•	•	•	•	†	†	†	•	•	†	†	•
INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	Antenas o Torres de comunicación 1/	•	•	•	•	†	†	•	†	•	•	o	o	o	
	Estaciones y Subestaciones de Energia Electrica	•	•	•	•	†	†	•	†	•	•	o	o	o	
	Plantas de Tratamiento de Agua o de Transferencia de Basura	•	•	•	•	†	•	•	•	•	•	o	o	o	

