

INSTITUCIONES AUTONOMAS**ALCALDÍAS MUNICIPALES**

DECRETO No. 6.-

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MEJICANOS,

CONSIDERANDO:

Que en el inciso primero del Art. 103 de la Constitución de la República de El Salvador, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, lo que determina que es de interés social el uso y destino que se dé a las tierras de lo contrario no cumplirían su función.

II. Que la propiedad privada de conformidad a nuestra Constitución no solamente se encuentra enmarcada por el interés y función social, sino además en ocasiones limitada cuantitativamente y cualitativamente como se establece en el Art. 105.

Que la parcelación de las tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto convertirlas en tierras ociosas, por su reducida extensión, para su vocación natural.

IV. Que el Art. 117 de la Constitución de la República de El Salvador declara de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales y tal regulación será objeto de leyes especiales.

Que el Art. 203 de la Constitución de la República inciso primero, declara que los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

Que en consecuencia, corresponde en su jurisdicción a cada Concejo Municipal de conformidad al Art. 4, numeral 1 del Código Municipal, reconocer el uso actual de la tierra como una realidad y decidir sobre el cambio de calificación de rústica a urbana para usos futuros, debiendo quedar establecido en los planes de desarrollo urbano y rurales de su respectiva localidad y en el numeral 10 del mismo artículo establece además como competencia el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.

V. Que el Art. 30 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, señala de interés social, la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos y el medio ambiente.

VIII. Que en el crecimiento físico del Área Metropolitana de San Salvador, ejerce una fuerte presión sobre los recursos naturales cuyo efecto principal se manifiesta en el deterioro del suelo, la reducción de la capacidad de infiltración hacia los mantos acuíferos y en la contaminación del aire y las corrientes de agua superficiales, por lo que provoca graves daños en la salud de la población y afecta la productividad de la economía,

POR TANTO:

uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en sus artículos 203, 204, ordinales 3ª y 5ª y 206, y con base al artículo numeral 5, del Código Municipal.

DECRETA la siguiente:

ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES DEL MUNICIPIO DE MEJICANOS.

Art. 1.- Objeto.

La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer en este municipio las Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales, sobre la base de los análisis técnicos establecidos en la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (AMADUR-AMSSA), así como también determinar los tipos de actuación urbanística y valorización del suelo no urbanizable, los requisitos que deberán cumplir y el procedimiento a seguir para obtener un permiso.

Art 2.- Alcances

Se regirán por esta Ordenanza:

Todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de la construcción ubicados en las zonas de protección y conservación de los recursos naturales en este municipio.

Art. 3.- Del Ambito Espacial de Aplicación.

Los límites que establece la jurisdicción de la presente Ordenanza, son:

Al Poniente, del municipio de Mejicanos, partiendo del límite que colinda con el municipio de San Salvador, Arenal de Mejicanos, siguiendo sobre la cota Ocho Cientos Cincuenta, hasta interceptar con la Calle Los Bordes, continuando con la cota ochocientos hasta interceptar con la Calle San Roque, siguiendo la Calle Callejas, pasando por el límite de las lotificaciones Guadalupe y Chancala, y de la Colonia Vista Hermosa; interceptando con la Quebrada Chicaguasta y cerrando con los límites de los Municipios de Ayutuxtepeque y Apopa. Al noreste se establece una franja entre la Calle a Mariona, continuando con la Calle San Pablo, hasta llegar al final del Pasaje El Cubo, pasando por el límite de la Comunidad Primavera, hasta interceptar con el eje de la Quebrada Siete Pilas, continuando sobre el mismo eje en dirección Norte cerrando finalmente con el límite del Municipio de Delgado.

Art. 4.- Instrumentos de Regulación

La resolución de los usos del suelo del municipio de Mejicanos, en zonas de protección y conservación de los recursos naturales será aprobada por el Concejo Municipal en base a los siguientes instrumentos:

- 1- La presente Ordenanza
- 2- El Plano General de Zonificación del AMSS
- 3- Los Planes Especiales.

Art. 5.- Plano General de Zonificación del AMSS

La localización e identificación de las zonas referidas en el artículo anterior, es la indicada en el mapa, llamado "Plano General de Zonificación".

La clasificación del suelo según el uso indicado en el Plano es normativa, a excepción de las zonas al interior de los Planes Especiales que podrán ser modificados en la fase de desarrollo de los planes mismos.

Art. 6.- Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales.

Son Zonas que por sus características no pueden cambiar su cualidad y es necesario preservarlas para la conservación y restauración de áreas boscosas y para la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la previsión y control de procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas del sistema de áreas protegidas, en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y en la determinación de áreas de riesgo como resultado de los análisis técnicos. No se permitirá ningún desarrollo urbano en estas zonas.

Las zonas de protección y conservación de los recursos naturales, se subdividen en las siguientes zonas homogéneas:

+	Zonas de Máxima Protección	MP
+	Zonas de Desarrollo Restringido	DR
+	Zonas de Desarrollo Agropecuario	DA
+	Zonas de Desarrollo Turístico Ecosostenible	DTE

El municipio de Mejicanos, por su ubicación geográfica, solamente cuenta con zonas de máxima protección y zonas de desarrollo restringido.

Art. 7.- Zonas de Máxima Protección (MP)

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

En esta zonas las actividades no permitidas son las siguientes:

- a) Urbanización y Lotificación habitacional, Industriales y de servicios.
- b) Obras de explotación minera (pedreras y/o de tierras), y de explotación de arena en los rios, así como la realización de obras de regulación del caudal de los rios mismos.
- c) Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y los hábitat de la fauna.
- d) Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otras vegetaciones alrededor.
- e) Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales.

Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos: construcción típica, caminos y trazo original.

- f) El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad para todos los tipos de procesos y productos.
- g) Sistemas de drenaje de aguas negras con desalojo a rios y quebradas.
- h) Obras de terracería mecanizadas.

En estas zonas las actividades permitidas son las siguientes:

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

Estas construcciones aisladas estarán sujetas a las siguientes condiciones:

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

Art. 8.- Zonas de Desarrollo Restringido (DR)

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

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

- + DR1- Desarrollo Restringido de tipo 1
- + DR2- Desarrollo Restringido de tipo 2.

En estas zonas las actividades no permitidas son las siguientes:

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

En estas zonas las actividades permitidas son las siguientes:

- a) Las construcciones individuales y quintas habitacionales unifamiliares que se adapten a la morfología del sitio, que respeten sus características paisajísticas y naturales, manteniendo los sitios y cultivos presentes, debiendo obtener el resultado favorable del EIA.
- b) Estas quintas unifamiliares estarán sujetas a las siguientes condiciones:
 - * Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas u otros semejantes a las características del sitio).
 - * Las cercas deberán ser del tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
 - * Los drenajes de aguas lluvias deberán ser superficiales, con las obras de protección necesarias. En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrán que prever medidas mitigatorias adecuadas, como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de aguas lluvias etc.
 - * Las aguas negras deberán ser drenadas a sistemas de tratamiento (de PVC o concreto armado con estrato impermeable) que garanticen la seguridad de impermeabilidad y que la calidad de los efluentes cumpla con la normatividad vigente en esta materia.
 - * La infraestructura eléctrica y telefónica deberán ser canalizadas subterráneamente.
 - * En el caso de nuevos caminos o adecuación de los existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras de corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico. La terracería deberá de ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existentes, los caminos deberán ser revestidos con material permeable No se permitirán cortes mayores de un metro de altura.
- c) Las construcciones aisladas deberán cumplir con los siguientes índices mínimos:

ZONA	Lote Min	Frente Mínimo	Altura Máxima	Area		Retiro		Rodaje de la vía vehicular	Infraes Urbana
				Techada Máxima	Imperm Máxima	Perim de colind	Retiro del derecho de vía		
	M2	mts	# pisos	% área de lote	% área de lote	mts	mts	mts	% área
DR1	15,000	60	2	3	4	10	6	7	10
DR2	5,000	50	2	4	5	10	6	7	10

- d) Las quintas individuales habitacionales en zonas de Desarrollo Restringido no requerirá de áreas verdes ni áreas de equipamiento social.
- Art. 9.- Zonas de Desarrollo Agropecuario (DA)

Son zonas que por sus características físicas, hidrológicas, geográficas, agronómicas y pedológicas, son aptas para un desarrollo agrícola sostenible y compatible con los usos y la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables.

En las Area Desarrollo Agropecuario están prohibidas las siguientes actividades:

- a) Cualquier tipo de nueva construcción o infraestructura (pública o privada) que no esté estrechamente relacionado con el uso agropecuario del territorio.
- b) Los planes de Urbanización y Lotificación habitacional, industrial y de servicios en contraste con lo establecido por la presente Ordenanza.
- c) Obras de explotación minera (pedreras y/o tierra) y de extracción de arena en los ríos, así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
- d) Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y el hábitat de la fauna.
- e) Implantación de cultivos intensivos y extensivos que necesitan fuertes cantidades de agroquímicos y plaguicidas, en zonas de alta infiltración o recarga de mantos acuíferos, capaces de afectar y poner en riesgo los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que puedan afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.

- g) Cualquier obra que pueda modificar y/o alterar el régimen hidrológico subterráneo y superficial, y que afecte al abastecimiento hídrico en la cuenca hídrica de pertenencia, sin que se establezcan oportunas reglas de manejo de la cuenca misma. En este caso los propietarios (individuales o asociados) tendrán que comprometerse, bajo un estudio hidrológico, para lograr la cantidad de agua utilizable hasta no afectar los balances hidrológicos de las Subcuencas o manantiales.
- h) Las modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, individuales o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje rural, incluidas: construcción típica, caminos rurales, recubrimientos y trazo original.

En todas las áreas de Desarrollo Agropecuario no afectadas por proyectos especiales, se permitirán exclusivamente las construcciones que albergarán a los propietarios que pueden demostrar que trabajan o dirigen la labranza de sus campos y/o de los campesinos empleados, respetando los siguientes índices:

Lote	Mínimo	Frente	Altura	Area techada	Area	Retiro mínimo	Infraes.
habitacional		Mínimo	Máxima	Máxima	Imperm. Máxima	perimetral de la colindancia	Urbana
M2		mts	# pisos lote	% área lote	% área de lote	mts	% área total
3,000		20	2	5	6	5	10

Las nuevas realizaciones siempre tendrán que adaptarse a la morfología del sitio y respetar sus características paisajísticas y naturales; además, se tendrán que utilizar lineamientos arquitectónicos y materiales típicos de los paisajes rurales locales, incluyendo especies vegetales autóctonas.

Art. 10.- Zonas de Desarrollo Turístico Ecosostenible (DTE)

Son aquellas zonas que por sus características paisajísticas y ambientales y por su gran posibilidad de uso recreativo, se les deberá redactar un Plan Especial de Desarrollo Turístico Ecosostenible específico. En ausencia de dicho Plan se permitirá la realización de quintas recreativas, por intervención individual, hotel en cabañas y clubes deportivos y recreativos.

Art. 11.- Estudio de Impacto Ambiental

Las actividades que se permitan en las zonas de Máxima Protección (MA), Desarrollo Restringido (DR1 y DR2), requerirán de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), el cual deberá tomar en consideración lo dispuesto en el Capítulo III de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños como los lineamientos contenidos en el libro de consulta para la evaluación ambiental editado por el Banco Mundial, en lo que no contraríe lo dispuesto en la Ley del Medio Ambiente; así mismo deberá contener el informe del servicio forestal del MAG. En el estudio de impacto ambiental se identificarán además los recursos forestales del terreno, así como las medidas de mitigación.

Art. 12.- De los Trámites

Las actividades permitidas en las zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales, requerirán de los trámites de Resolución de factibilidad del Comité Ejecutivo de Protección de los Recursos Hídricos "CEPRHI", Revisión Vial y Zonificación y del Permiso de Construcción, según corresponda y la aprobación de cada trámite está reservada a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador "OPAMSS" y al Concejo Municipal.

Art. 13.- Sanciones: El que ejecutare una obra de construcción y/o parcelación en las zonas que esta Ordenanza protege, será sancionado con la suspensión de las obras hasta el otorgamiento del permiso, si fuere procedente.

Si la obra ya estuviere realizada, y se encontrare dentro de las actividades no permitidas; la sanción será una multa equivalente al cincuenta por ciento de la obra realizada y la demolición de la misma.

Si la actividad fuere de las permitidas por esta Ordenanza, y se estuviere ejecutando con modificaciones a lo aprobado en la resolución respectiva, la sanción será la suspensión de la obra y la aplicación de multa equivalente al 10% del valor de la misma, según su estado.

El que para obtener una resolución favorable, presente documentos que contengan datos falsos, será sancionado con suspensión de la obra y revocatoria de los permisos otorgados.

El que efectuare una obra, destinándola para uso diferente al otorgado, será sancionado con suspensión de la misma; y si la obra ya estuviere finalizada se sancionará además con multa equivalente al 50% de su valor.

Las sanciones señaladas en este artículo, serán impuestas sin perjuicio de las demás sanciones en que el infractor incurriere, conforme a otras normas prohibitivas.

Art. 14.- Procedimiento

La autoridad competente para sancionar, previo debido procedimiento administrativo, será el Alcalde o Funcionario Delegado de la Municipalidad, delegación que recaerá en un Miembro del Concejo Municipal.

El proceso administrativo se podrá iniciar de oficio, por aviso o por denuncia; en cualquier caso el proceso iniciará con inspección de la obra.

Si hubieren aspectos que se consideraren de urgencia, se ordenará suspender temporalmente las obras que se estuvieren realizando debiendo hacerse efectiva en un plazo de Veinticuatro horas. Caso contrario dicha orden podrá hacerse efectiva coactivamente.

Obtenida la prueba, se citará al infractor, para que dentro de tres días ejerza su defensa, la citación tendrá carácter de emplazamiento.

Las citas y notificaciones se harán personalmente, a menos que el infractor tenga su domicilio fuera de la comprensión del municipio.

Podrán notificarse además, al representante legal y a los empleados o dependientes en el lugar de la obra.

Si compareciere el infractor o en su rebeldía, se abrirá el procedimiento a prueba por ocho días previa notificación.

El infractor que haya sido declarado rebelde, podrá intervenir en el procedimiento en cualquier momento hasta antes de la resolución final.

Transcurrido el término de prueba, y no estando pendiente ninguna diligencia, se pronunciará resolución definitiva en el término de tres días, debiendo estar fundamentada.

La certificación de la resolución final tendrá fuerza ejecutiva.

El dinero proveniente de las multas, ingresará al fondo común de esta municipalidad.

De lo no establecido en esta ordenanza, se atenderá lo dispuesto en el Código Municipal, Ley Tributaria Municipal o en el Derecho común.

Art. 15.- Derogaciones

Derógase todas aquellas ordenanzas, acuerdos o reglamentos así como todas aquellas disposiciones cuyos preceptos estuvieren en contra de la aplicación de esta Ordenanza.

Art. 16.- Vigencia

El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Mejicanos, a los cuatro días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

María Tomasa Flores de Del Cid,

Alcaldesa.

Obed Nathán Campos Crespin,
Síndico.

José Francisco Román,
Segundo Regidor Propietario.

Concepción Pereira de Sotelo,
Cuarta Regidora Propietaria.

Consuelo Elena Guevara de Rodríguez,
Sexta Regidora Propietaria.

Roberto Marroquín,
Octavo Regidor Propietario.

Adrián Mendoza,
Décimo Regidor Propietario.

Rafael Américo Barrera,
Duodécimo Regidor Propietario.

Antonio Fernando de Paz Archila,
Segundo Regidor Suplente.

Alejandro Usberto Manzano,
Cuarto Regidor Suplente.

José Manuel Mejía,
Primer Regidor Propietario.

Medardo González,
Tercer Regidor Propietario.

Ángel Dagoberto Cuéllar,
Quinto Regidor Propietario.

Oscar Danilo Meléndez Villalta,
Séptimo Regidor Propietario.

Ramón Aristides González,
Noveno Regidor Propietario.

Celia Rosa González Echeverría,
Undécima Regidora Propietaria.

René Santiago Linares Mejía,
Primer Regidor Suplente.

Trinidad Hernández Juárez,
Tercer Regidor Suplente.

Nelson Ovidio Arevalo Alvarado,
Secretario.