

DECRETO NUMERO CINCO.-

El Concejo Municipal de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad

CONSIDERANDO:

- I. Que el inciso primero del artículo 103 de la Constitución de la República reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.
- II. Que de conformidad al inciso primero del artículo 105 de la Constitución de la República, el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece la Constitución.
- III. Que el artículo 117 de la Constitución de la República, declara de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales.
- IV. Que el artículo 203 de la Constitución de la República, inciso primero, declara que los municipios serán 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.
- V. Que en consecuencia, corresponde en su jurisdicción a cada Concejo Municipal de conformidad al artículo 4 numeral 1 del Código Municipal, la elaboración, aprobación y ejecución de Planes de Desarrollo Urbanos y Rurales de la localidad. Que en tal sentido reconoce 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 rural de su respectiva localidad. Y que los numerales 8, 10 y 28 del mismo artículo establecen como competencia el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.
- VI. Que de conformidad con el artículo 2 literal a) de la Ley de Medio Ambiente, todos los habitantes tienen derecho a un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado y que el literal b) del mismo artículo establece que el desarrollo económico y social debe ser compatible y equilibrado con el medio ambiente, tomando en consideración el interés social señalado en el artículo 117 de la Constitución.
- VII. Que la Ley de Medio Ambiente, en su artículo 15 literal f) regula con toda precisión que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, deben tomar como base entre otros parámetros, la elaboración de planes municipales de ordenamiento y desarrollo del territorio lo que debe entenderse como parte de los planes de desarrollo urbano y rural, así como la necesaria incorporación de la dimensión ambiental en los mismos.
- VIII. Que Nuevo Cuscatlán es un municipio que está siendo frecuentemente presionado por el crecimiento urbano del Área Metropolitana de San Salvador.
- IX. Que el crecimiento urbano del Municipio de Nuevo Cuscatlán, debe canalizarse de tal manera que no constituya una amenaza para sus recursos naturales ni para sus pobladores.
- X. Que la población de Nuevo Cuscatlán necesita nuevos centros de trabajo y nuevos centros de servicio que propicien su desarrollo social y económico y que contribuyan a mejorar su calidad de vida.
- XI. Que el desordenado y descontrolado crecimiento urbanístico impone a los municipios la ineludible responsabilidad de regular los usos del suelo, como una forma de rectoría y gerencia del bien común local.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en sus artículos 203, 204 numerales 3 y 5, artículo 206 y con base al artículo 4 numerales 1, 5, 10, 19 y 22, artículo 6, artículo 30 numeral 6, todos del Código Municipal, que igualmente le confiere **DECRETA** la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN.

Art. 1. Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas, estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todas las parcelaciones, urbanizaciones y construcciones, en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, para obtener como resultado un desarrollo sostenible que tenga como centro el ser humano y su bienestar social, económico y ambiental, sin olvidar a las futuras generaciones, en coherencia con los principios de preservación del paisaje, el clima, los recursos naturales, protección de los recursos hídricos, y gestión preventiva del riesgo, en beneficio de sus pobladores,

Art. 2 Alcances. Los alcances de la siguiente ordenanza son:

- a) Establecer la zonificación territorial del municipio y el régimen de uso de cada una de ellas.
- b) Determinar los usos predominantes y las actuaciones urbanísticas permitidas y prohibidas en los diferentes usos del suelo.
- c) Determinar las normas de parcelación, urbanización y construcción para las diferentes zonas de usos del suelo, en las diferentes configuraciones topográficas de los suelos urbanizables.
- d) Establecer incentivos para el desarrollo territorial sostenible con criterios ecológicos.
- e) Establecer la cuota de responsabilidad social que permita un desarrollo urbano más equilibrado.
- f) Asignar responsabilidades en el control del desarrollo urbano.

Art. 3. Definiciones. Para el mejor entendimiento de los términos usados en la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Antropogénico: se refiere a los riesgos originados por las actividades humanas sobre el medio ambiente. Ejemplo: Destrucción indiscriminada de cobertura vegetal en las zonas altas que originan procesos de erosión y posteriores riesgos a deslizamientos en las comunidades ubicadas en la parte baja de las laderas.

Ecoturismo: Forma de turismo responsable de la conservación del medio ambiente, que tiene como premisa fundamental minimizar los impactos negativos, para el ambiente y para la comunidad que genera la actividad.

Parcela agrícola: División simultánea o sucesiva de dos o más lotes para fines agrícolas, forestales o pecuarios.

Residencia vacacional: Casa de habitación de segunda residencia, es decir, que no representa la residencia principal y usualmente es habitada únicamente en los periodos vacacionales, así mismo, conserva características propias de las casas de campo de antiguas fincas y se adapta a su entorno natural.

Impacto hidrológico cero: Se considerará "impacto hidrológico cero" cuando el pico del hidrograma generado con el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) y Factor de Impermeabilización Total (FIT) propuestos no superen el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes.

FIS (Factor de Impermeabilización del Suelo): Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

FIT (Factor de Impermeabilización Total): Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente total. Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno. Para el cálculo de la superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.

Compensación social: Son áreas de equipamiento social complementarias y adicionales a las establecidas por el artículo 65 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, de acuerdo a lo establecido por los artículos 32 y 33 de la presente ordenanza. (1)

OPAMUR: Oficina de Planificación de la Región La Libertad.

Actividades científico culturales: Se refiere a la utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión de conocimientos en orden a la cultura de masas e iniciación a la naturaleza. Suponen una cierta modificación del medio y, en muchos casos (centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc.), la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura, si bien de superficie y volumen reducido en relación con la zona a que se aplica.

Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo ésta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural; se trata de una actividad de escasa incidencia, que casi consiste en "no hacer nada".

Conservación activa: Continuidad del uso actual, mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre.

Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Se refiere a aquellos tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Esta regeneración puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.) pudiendo especificarse éstas en el propio plan o dejarlo al criterio del responsable en la fase de ejecución. Esta actividad comprende también la repoblación forestal con fines protectores, es decir, la plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas prioritariamente por criterios ecológicos y/o paisajísticos, pasando los productivos a un segundo plano. No significa que los espacios a que se asigne esta actividad se sustraigan al aprovechamiento económico, sino que éste queda supeditado a la conservación de la naturaleza y del paisaje. Puede considerarse esta actividad como un caso particular de la regeneración del ecosistema o del paisaje. También incluye la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración/acondicionamiento de canteras.

Recolección de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc.: Recolección manual de este tipo de plantas, sin comprometer las tasas de renovación.

Ganadería extensiva: Aprovechamiento de los recursos pastables por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.

Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.

Explotación forestal tradicional: Explotación de recursos forestales tradicionales: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.

Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.

Repoblación forestal: bosque productor: Repoblación forestal con las especies más, adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de "producción sostenida" Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias a esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria. No incluye los invernaderos.

Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.

Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.

Cafetales: Cultivos de café.

Industria extractiva y elementos auxiliares: Incluye todo tipo de extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones necesarias (plantas de tratamiento, naves, etc.). Se incluyen las instalaciones e edificaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

Recreo concentrado: Consiste este uso en la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras etc., alguna edificación de pequeña entidad para el servicio de la zona.

Circuitos deportivos: se refiere a la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento.

Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.

Cementerios: Inhumación de cadáveres humanos; incluye instalaciones propias de este tipo de equipamientos: crematorio, capilla, etc. Vías de transporte: Incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

Conducciones y tendidos: Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

Aeropuertos y helipuertos: Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

Vertederos de residuos inertes: Acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica. Emplazamientos de eliminación de residuos inertes, según definiciones de la legislación específica Vertedero de residuos no peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos no peligrosos.

Vertedero de residuos peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos peligrosos.

CAPITULO I

DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES Y RURALES

Art. 4. Se consideran como suelos no urbanizables los identificados en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo al que se hace referencia en los artículos 16 y 17 de la presente ordenanza, los cuales se dividen en las siguientes zonas:

- a) Zona de máxima protección (ZOMA)

- b) Zona con susceptibilidad muy alta a deslizamiento y riesgos en invierno (ZOSR).
- c) Zona de riesgo por inundación (ZORI).

Art. 5.- De igual manera, se considerarán como suelos no urbanizables todos aquellos que aunque no estén identificados por el respectivo Plano de Zonificación de Usos de Suelo, cumplan las siguientes condiciones:

- a) Sean declarados por la Secretaría de Cultura, como de protección cultural por su valor arqueológico o patrimonial.
- b) Sean declarados como de reserva forestal o agrícola por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, de acuerdo a lo establecido por el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.
- c) Sean declarados por decreto como Área Natural Protegida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- d) Sean identificados por estudios de detalle, en los cuales se determine que su desarrollo implica riesgos para la población del municipio de Nuevo Cuscatlán.

CAPÍTULO II

DE LOS SUELOS URBANIZABLES, RURALES, DE INTERES SOCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL

Art. 6.- Se considerarán Suelos Rurales los identificados en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo al que se hace referencia en el artículo 16 de la presente ordenanza, como Zona de Desarrollo Agroforestal (ZODA).

Los suelos de Desarrollo Agroforestal, se ubican en los suelos destinados predominantemente para las actividades agrícolas basadas en cultivos permanentes como el café y los árboles frutales, pudiéndose localizar en ellos proyectos de ecoturismo o proyectos de urbanizaciones con alto porcentaje de arborización y conservación de la fauna y flora existe, que preserven el perfil natural del terreno, la flora y los cauces naturales de los ríos y proyectos de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la presente ordenanza.

Art. 7.- Los suelos urbanizables, son los suelos reservados para la localización de los asentamientos humanos destinados al desarrollo económico y social del municipio, los cuales son identificados en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo al que se hace referencia en los artículos 15 y 16 de la presente ordenanza, y se listan a continuación:

- a) Zona Institucional (ZOIT)
- b) Zona de Comercio y Servicios urbano Tipo 1 (ZOCS-T1)
- c) Zona de Comercio y servicios Vecinales Tipo 2 (ZOCS-T2)
- d) Zona Habitacional en terrenos con pendientes menores del 20% (ZOHA-20)
- e) Zona Habitacional en terrenos con pendientes entre el 20% y el 45% (ZOHA-45)
- f) Zona de interés social (ZOIS)
- g) Zona de equipamiento social (ZOES)

Art. 8.- Zona Institucional (ZOIT). Son los suelos destinados a las actividades administrativas, como oficinas gubernamentales y al equipamiento de servicios públicos de carácter social.

Art. 9.- Zona de Comercio y Servicios urbanos Tipo 1 (ZOCS-T1). En esta zona serán permitidos todos los usos económicos de intercambio de bienes y servicios terciarios al por mayor y al por menor o escala regional, así como también servicios profesionales y actividades relacionadas al almacenaje y bodegaje de productos. Serán prohibidos en esta zona todo tipo de actividad industrial.

Art. 10.- Zona de Comercio y servicios vecinales Tipo 2 (ZOCS-T2). En esta zona serán permitidos todos los usos económicos de intercambio de bienes y servicios terciarios al por menor o escala de barrio, así como también servicios profesionales y actividades relacionadas al almacenaje y bodegaje de productos. Serán prohibidos en esta zona todo tipo de actividad industrial.

Art. 11.- Zona Habitacional (ZOHA-20 Y ZOHA-45). Son los suelos destinados a la actividad habitacional, complementada con actividades recreativas de tipo comunitario y actividades que promueven el desarrollo social y cultural. El suelo habitacional se ha clasificado acorde a la gestión ambiental que requiera el lugar donde se ubiquen, en lo referente al manejo de las pendientes, las aguas superficiales, cobertura vegetal y riesgos.

En términos generales, todo desarrollo habitacional ha de contribuir a la preservación de la cobertura vegetal, de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, del perfil natural del suelo y de la capacidad de infiltración del mismo y a mejorar con sus patrones de asentamiento las condiciones ambientales de aquellos lugares de mayor fragilidad. Con esa finalidad se establece la normativa para cada tipo de suelo habitacional distinguiendo dos categorías.

- a) Suelo habitacional en terrenos con pendientes menores del 20% (ZOHA-20).
- b) Suelo habitacional en terrenos con pendientes entre el 20% y 45%. (ZOHA-45)

Art. 12.- Zona de interés social (ZOIS). Son las zonas identificadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la municipalidad y por el Concejo Municipal como de interés para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, dirigidas a disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo existente, realizar proyectos de reubicación de familias habitando en situación de riesgo, equipamiento social, infraestructura de servicios, y mejora en general de la calidad de vida de los habitantes.

Para el municipio de Nuevo Cuscatlán se considerarán ZOIS los terrenos identificados para proyectos de reubicación o de interés social por la Municipalidad o por el Gobierno Nacional a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, como aptos para la reubicación de las comunidades Zamora Rivas, El Milagro, El Pajarito y Mirapueblo, en atención a la situación de riesgo en la que habitan. En este tipo de desarrollos será aplicable el marco normativo para la Ventanilla única del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

Art. 13.- Zona de equipamiento social (ZOES), son las zonas identificadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad y por el Concejo Municipal como de equipamiento social y son complemento de la zona de actividad habitacional para el desarrollo de actividades recreativas de tipo comunitario y promoción del desarrollo social y cultural. Su ubicación deberá ser en terrenos con pendientes no mayores del 15 al 25%, su parcelación no tiene más restricciones que aquellas que establece el reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Su desarrollo podrá ser en forma de parcelas o de complejos urbanos y sus instalaciones deberán contar con un área no menor del 20% del terreno total, para la cobertura vegetal o área verde.

CAPÍTULO III

DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN Y DE INTERÉS ESPECIAL

Art. 14.- Zona de Protección Hídrica (ZOHI). Son las identificadas como tal, por el Plano de zonificación de Usos de Suelo al que hacen referencia los artículos 16 y 17 de la presente ordenanza, y su delimitación responde a los criterios de: áreas identificadas como de recarga hídrica y radios de protección de fuentes de agua como pozos y manantiales.

Para tal efecto, en esta zona quedan prohibidos todos los usos y actividades potencialmente contaminantes, las cuales se listan a continuación:

- a) Disposición final de desechos sólidos de tipo doméstico, industrial o peligroso;
- b) Descargas industriales a cuerpos de agua, al suelo o al subsuelo;
- c) Terminales de buses y estaciones de cambio de aceite.
- d) Gasolineras y tuberías de conducción de combustibles.
- e) Cementerios.
- f) Incineradores.

Art. 15.- Zona de interés eco turístico (ZOECO). Son las identificadas como tal, por el Plano de Zonificación de Usos de Suelo al que hacen referencia los artículos 16 y 17 de la presente ordenanza. En esta zona, los usos: permitidos (P), no permitidos (NP) y limitados (L), estarán determinados por la capacidad de acogida del suelo en el que se ubica, de acuerdo a lo establecido por el artículo 25 de la presente ordenanza, estando terminantemente prohibidas en esta zona los usos habitacionales.

CAPÍTULO IV

DE LOS INSTRUMENTOS REGULADORES DE LOS USOS DEL SUELO.

Art. 16.- Se reconoce como instrumentos reguladores de los Usos del Suelo, los cuales se adjuntan como anexos integrantes de la presente ordenanza:

- a) Anexo 1: “Mapa de Zonificación de usos de suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- b) Anexo 2: “Mapa de referencia de pendientes del municipio de Nuevo Cuscatlán”
- c) Anexo No. 3: “Matriz de Capacidad de Acogida del suelo”. (Ver Artículo 25)
- d) Anexo 4: “Matriz de Actuaciones Urbanísticas Permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán”. (Ver Artículo 17)
- e) Anexo 5: “Mapa Resumen de amenazas naturales y zonas de riesgo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- f) Anexo 6: “Mapa de Red vial del Municipio de Nuevo Cuscatlán.
- g) Los Planes Parciales emanados de la presente Ordenanza, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con base a sus requerimientos y aplicación de la presente ordenanza formando un solo cuerpo con el articulado de la misma.

Art. 17.- Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán. (Anexo 1). Es un plano del Municipio de Nuevo Cuscatlán en escala 1:10.000 que contiene las diferentes zonas en que ha sido dividido su territorio, identificados con los siguientes códigos y colores, el cual se adjunta a la presente ordenanza (ver anexo 1) y del cual se obtiene la siguiente Matriz de actuaciones urbanísticas permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán:

MATRIZ DE ACTUACIONES URBANISTICAS PERMITIDAS EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN			
COLOR	CODIGO	ZONA	CATEGORÍA
SUELOS NO URBANIZABLES Y RURALES			
Verde Oscuro	ZOMA	Zona de Máxima Protección	Suelo no urbanizable y rural
Gris	ZOSR	Zona con susceptibilidad muy alta a deslizamiento y riesgo en invierno	Suelo no urbanizable y rural
Azul oscuro	ZORI	Zona de riesgo por inundación	Suelo no Urbanizable y rural
SUELOS URBANIZABLES, RURALES DE INTERES SOCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL			
Verde Claro	ZODA	Zona de Desarrollo Agroforestal	Suelo urbanizable y rural
Azul	ZOIT	Zona Institucional	Suelo urbanizable Institucional
Rojo	ZOCS- T1	Zona de comercio y servicios urbanos Tipo 1	Suelo Urbanizable y de comercio y servicio
Rosa	ZICS-T2	Zona de Comercio y Servicios vecinales Tipo T-2	Suelo urbanizable y de comercio y servicio
Naranja	ZOHA-20	Zona habitacional en terrenos con pendientes menores del 20%	Suelo urbanizable habitacional
Amarillo	ZOHA-45	Zona habitacional en terrenos con pendientes entre el 20% y el 45%	Suelo Urbanizable habitacional
Morado	ZOIS	Zona de interés social	Suelo urbanizable y de interés social
Celeste	ZOES	Zona de equipamiento social	Suelo urbanizable y de equipamiento social
SUELOS DE PROTECCIÓN Y DE INTERÉS ESPECIAL			
Cuadrícula gris claro	ZOHI	Zona de protección Hídrica	Suelos con Protección hídrica
Simbología de pinos color negro	ZOECO	Zona de interés ecoturístico	Suelos de interés eco turístico

Art. 18.- “Mapa de referencia de pendientes del municipio de Nuevo Cuscatlán”. (Anexo 2). Es un mapa de referencia a escala 1:20,000, generado a partir de curvas de nivel a cada 10 metros, con intervalos que van del 0 al 15%, del 15-20%, del 20 al 25%, del 25% al 30%, del 30 al 45%, y pendientes mayores de 45%, el cual constituye un mapa base de referencia para la aplicación de la normativa de parcelación y urbanización contenida en la presente ordenanza.

Art. 19.- Matriz de Capacidad de acogida del suelo. (Ver artículo 25 y anexo 3). La matriz a la que hace referencia este artículo determina los usos permitidos, no permitidos y los limitados o condicionados a un Estudio de Impacto Ambiental, y forma parte integrante del régimen para los suelos no urbanizables y rurales para el municipio de Nuevo Cuscatlán detallados en el artículo 24 de la presente ordenanza.

Art. 20.- Matriz de Actuaciones Urbanísticas Permitidas. (Anexo 4). En virtud de lo establecido en la presente Ordenanza se construye la matriz de actuaciones urbanísticas permitidas en las diferentes zonas en atención al uso prioritario del suelo y los usos compatibles con el mismo, identificando las actuaciones urbanísticas permitidas en las diferentes zonas de uso del suelo.

Art. 21.- “Mapa Resumen de amenazas naturales y zonas de riesgo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”. (Anexo 5). Es un mapa de referencia que contiene las áreas identificadas como de susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones, los sitios críticos de riesgo y las zonas de riesgo a deslizamiento e inundación para el municipio de Nuevo Cuscatlán.

Art. 22.- “Mapa de Red Vial del Municipio de Nuevo Cuscatlán (Anexo 6): Es un mapa de referencia que contiene identificada la red vial del Municipio claramente identificada tanto a nivel interno como la red vial que comunica con poblaciones vecinas al Municipio teniéndose así: Vías principales, Vías especiales, Vías primarias, Calles vecinales, Calles principales, Pasajes Vehiculares, Vías Secundarias y Vías terciarias.

Art. 23.- “Planes Parciales” tienen por objeto desarrollar la zonificación, mediante la ordenanza detallada y completa de una parcelación del suelo urbanizable, ya sea ésta un polígono, un bloque o una porción de terrenos y son todos aquellos desarrollos que se produzcan a solicitud del Concejo Municipal o de otras instancias los cuales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con base a sus requerimientos y aplicación de la presente ordenanza formando un solo cuerpo con el articulado de la misma.

CAPITULO V

DE LA NORMATIVA DE LA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Art. 24.- Requerimiento General. Las actuaciones urbanísticas en el Municipio de Nuevo Cuscatlán deberán asegurar la preservación del entorno natural y del clima que goza en la actualidad, absteniéndose de alterar significativamente el perfil de su territorio, de alterar y contaminar sus vertientes de agua, de alterar los cursos fluviales de los ríos y nacimientos de agua, delimitar o disminuir perjudicialmente la vegetación de las partes altas de las montañas y de poner en situación de riesgos los asentamientos humanos existentes y futuros.

Los estudios de impacto ambiental, tal cual lo estipula la Ley del Medio Ambiente en los artículos del 21 al 24, deberán incluir un análisis de riesgos y deberán contemplar obras de mitigación y compensación de impactos, orientados a mejorar la calidad de vida de la población en general y en especial de las comunidades de familias de escasos recursos.

Las compensaciones ambientales que podrá aceptar el Municipio en concordancia al marco legal y regulatorio del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, son las siguientes:

- Reforestación de zonas de máxima protección,
- Reforestación por parte de los urbanizadores de las áreas de lotes contemplados en los artículos 28 y 29 de la presente ordenanza.
- Dotación de agua apta para el consumo humano.
- Sistemas de disposición y/o tratamiento de excretas
- Sistemas de disposición y/o tratamiento aguas grises.
- Sistemas de drenaje de aguas lluvias, todo ello en beneficio de las comunidades con menos recursos.
- Obras de mitigación y protección en zonas de alto riesgo.

Esto no limita otro tipo de compensaciones que puedan identificarse en los Estudios de Impacto Ambiental, (AESIA) respectivos.

Durante la ejecución de los proyectos, de acuerdo al artículo 27, numeral 4 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, serán consideradas infracciones, por parte de propietarios y urbanizadores, los daños y perjuicios a la persona o propiedad pública o privada, derivadas de la negligencia o deficiencia con que se ejecute el proceso de urbanización.

Todo urbanizador deberá rendir fianza de buena obra, con vigencia de cinco años a partir de la recepción final del proyecto, con el objeto de garantizar la buena calidad de los trabajos realizados. Dicha fianza será entregada a la Municipalidad conjuntamente al presentar la solicitud del permiso de recepción final del proyecto.

Por ningún motivo se permitirá parcelaciones o proyectos de interés social, en el Municipio de Nuevo Cuscatlán sin servicio de agua apta para el consumo humano, tratamiento de excretas, sistema de energía eléctrica y recubrimiento del sistema vial.

Art. 25.- Normas de Parcelación de la Zonas Máximas de Protección (ZOMA), y Zonas susceptibles a riesgos (ZOSR y ZORI).

El régimen de uso para estas zonas, estará determinada por la capacidad de acogida del suelo, para tales efectos se hará uso de las determinaciones de la "Matriz de capacidad de acogida para los suelos no urbanizables y rurales", en la que puntualiza cuáles son las actividades permitidas (P), no permitidas (NP) y limitadas (L), requiriéndose para estas últimas el respectivo Estudio de Impacto Ambiental.

Para efectos de interpretaciones de los conceptos de actividades a las que hace referencia la matriz, se hará uso de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la presente ordenanza, aquellas zonas identificadas adicionalmente como de interés eco turístico por el "Mapa de Usos de suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán", que deberán atender de forma adicional a las disposiciones establecidas en el artículo 15 de la presente ordenanza:

Tabla 1: Matriz de capacidad de acogida del suelo:

	ACTIVIDADES CIENTÍFICO-CULTURALES SIN EDIFICACIONES	EXCURSIONISMO Y CONTEMPLACIÓN	PRESERVACIÓN Estricta DE FLORA Y FAUNA	CONSERVACIÓN ACTIVA DEL PAISAJE	REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA Y/O PAISAJE PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE AMENAZAS	RECOLECCIÓN DE ESPECIES SILVESTRES	GANADERÍA	OBRAS ESTRUCTURALES DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS	AGRICULTURA EXTENSIVA	EXPLOTACIÓN FORESTAL TRADICIONAL	APICULTURA Y REPOBLACIÓN DE BOSQUE DE FAUNA Y FLORA EN GENERAL	AGRICULTURA INTENSIVA	INVERNADEROS	CAFETALES	RECREO CONCENTRADO	CEMENTERIOS	VERTEDEROS DE RESIDUOS INERTES, URBANOS O PELIGROSOS	VIVIENDA AISLADA	VÍAS DE TRANSPORTE	LINEAS AERIAS DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA, TELEFÓNICA, ANTENAS	AEROPUERTOS/HELIPUERTOS	INDUSTRIA EN GENERAL	HOTELES, VIVIENDA DE MONTAÑA E INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA (CANOPIAS, CABAÑAS, SENDERISMO, CICLOVÍAS, MINI ZOOLOGICOS, ENTRE OTROS) DISEÑADA CON CRITERIOS ECOLÓGICOS
ZONA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	NP	L	P	P	NP	NP	L	L	L	NP	NP	L
ZOSR	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	NP	NP	P	NP	NP	NP	NP	L	L	NP	NP	NP
ZODA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	L	P	P	L	NP	L
NP: NO PERMITIDO P: PERMITIDO L: LIMITADO																							

Art. 26.- Normas de Parcelación de las Zonas de Desarrollo Agroforestal, rural, urbanizable (ZODA).

La Subdivisión de las propiedades particulares que se ubican en estas zonas protegidas, solamente se permitirá en formas de parcelas agrícolas o residencias vacacionales no menores de 5,000 m² en terrenos con pendientes no mayores del 50% , en las cuales el porcentaje máximo de impermeabilización podrá ser menor o igual al 5% y de 3,500 m² para terrenos con pendientes mayores, en las cuales el porcentaje máximo de impermeabilización podrá ser menor o igual al 3% y deberá contar con un estudio de factibilidad geológica ambiental que determine la capacidad del suelo de soportar las cargas de las edificaciones antes de iniciar los trámites de permisos de urbanización y construcción y deberá diseñarse en concordancia del perfil natural del terreno.

En este tipo de actuaciones no se permitirá la construcción de infraestructura que perturba la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto, ni que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno en más de 10% de su superficie.

Art. 27.- Normas de parcelación de la Zonas de equipamiento social institucionales (ZOIT), Zonas de Comercio y Servicios Urbanos (ZOCST1), Zonas de Comercio y Servicios vecinales (ZOCST-2), Zona de equipamiento social (ZOES) Y Las Zonas de interés social (ZOIS) Por estar estas zonas ubicadas en terrenos con pendientes no mayores del 15 al 25%, su parcelación no tiene más restricciones que aquellas que establece el reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Su desarrollo podrá ser en forma de parcelas o de complejos urbanos y sus instalaciones deberán contar con un área no menor del 20% del terreno total, para la cobertura vegetal o área verde.

Todas estas zonas deberán ser dotadas con sus respectivas zonas de carga y descarga, un área de estacionamiento para vehículos de carga y para usuarios, resguardo para vehículos del transporte colectivo y un área para el consumo de alimentos del personal que laborará en sus instalaciones.

Todos los accesos deberán contar con el diseño adecuado, para evitar conflictos al tráfico de paso y al tráfico de las pasarelas vecinas, el cual deberá estar respaldado con un estudio de tráfico vehicular. La infraestructura vial y de servicios de estas parcelaciones, deberá cumplir con los requisitos exigidos por el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción para las urbanizaciones U1 y el marco regulatorio vigente relacionado con la red de vías interurbanas o con las vías urbanas primarias relacionadas con esta red.

Art. 28.- Normas de parcelación habitacional en suelos con pendientes iguales o menores al 20%.

- a) Lote mínimo 250 m²
- b) El área impermeable máxima del área del lote será del 30%.
- c) Máxima altura permitida: 3 niveles.
- d) Área verde total no menor del 20% del área útil urbanizada del proyecto, dispuesta en arriates, redondeles, zonas de protección, taludes, áreas verdes recreativas, etc.
- e) Las áreas recreativas tendrán como mínimo una extensión de terreno totalmente equipada equivalente al 12,5 m² por lote o vivienda, estas áreas verdes forman parte del área total.
- f) Área de equipamiento social mínima equivalente a 8 m² por lote, estos terrenos podrán localizarse contiguo al área verde municipal dentro de los proyectos habitacionales o en zonas institucionales cuando el municipio así lo requiera, así como en el caso de las parcelaciones escrituradas en forma de condominio, siempre y cuando se garantice el acceso público a toda la población.
- g) Sistema vial jerarquizado de conformidad a las normas establecidas en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción para parcelaciones habitacionales en su capítulo V artículos del 69 al 87, las vías de distribución, deberán mantenerse en todo los casos como vías públicas no consideradas dentro del régimen de condominio, en concordancia con lo relacionado al concepto de bloque urbano, establecido en el artículo 76, del Reglamento antes mencionado
- h) Servicios públicos de agua potable, aguas negras, lluvias, energía eléctrica y telefonía de conformidad a las normas establecidas en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- i) El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no realizando terracería masiva que modifique la configuración natural del terreno sino; solamente la huella de construcción; para lo cual, deberá presentar un plano de estudio de cortes y rellenos al momento de presentar el trámite de revisión vial. En este tipo de actuaciones no se permitirá la construcción de infraestructura que perturba la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto, ni que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno en más de 10% de su superficie
- j) El manejo de aguas lluvias y de drenajes deberá plantearse bajo el concepto de Impacto hidrológico cero, Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela.

Art. 29.- Normas de parcelación en zonas habitacionales con pendientes mayores al 20% y menores del 45%.

Toda parcelación en suelos con pendientes mayores del 20%, deberá contar con un estudio de factibilidad geológica ambiental que determine la capacidad del suelo de soportar las cargas de las edificaciones a gran escala antes de iniciar los trámites de permisos de urbanización y construcción y deberá

diseñarse en concordancia del perfil natural del terreno, para tal fin deberá contemplar los siguientes componentes:

- a) Derecho de vía de acceso a las viviendas paralelo a las curvas de nivel, rodajes de sentido único dispuestos en terrazas separadas, si fuere necesario para adaptarse al terreno natural con las secciones siguientes:
 - Arriate central arborizado con un mínimo de 10 metros de ancho, siguiendo la pendiente natural del terreno y adaptaciones por medio de taludes en proporción 1/1.5 y muros de piedra u otro sistema aceptado no mayores de 2 metros, salvo que un estudio Geológico demuestre la estabilidad de los taludes con pendientes más pronunciadas.
 - Rodaje mínimo en un solo sentido de 5 metros.
 - Arriate Lateral de 4.50 metros contiguo al lote. En él se dispondrá un sendero peatonal de características geométricas libres con ancho no mayor a 1.2 metros.
- b) Terraza edificable con corte relleno compensado, con cortes no mayores de 6 metros y adaptaciones al terreno mediante taludes en proporción 1/1.5, salvo que un estudio geológico demuestre la estabilidad de los taludes con pendientes más pronunciadas; y muros de piedra u otro sistema aceptado no mayores de 3 metros. Esta terraza conformará una franja paralela a las curvas de nivel, con un ancho máximo de 30 metros en pendiente de 45% pudiendo ser mayores en terreno con pendientes menores de 45% siempre y cuando los cortes no excedan los 6 metros de alto. En ella podrán disponerse edificaciones como viviendas en altura con máximo de tres niveles y vivienda aislada de baja densidad.
- c) Parque lineal biológico, franja de terreno con cobertura vegetal de 20 metros de ancho como mínimo, dispuesta en forma paralela entre dos terrazas edificables. Este corredor podrá ser de propiedad privada ya sea de asociaciones de vecinos, de condominios o cualquier otra forma de administración comunitaria legalmente establecida. Podrá utilizarse como jardines para el goce y uso de los propietarios de las viviendas del bloque urbano al que corresponda en forma individual o colectiva, pero no podrán construir en él ningún tipo de edificación, ni barreras como tapiales o cualquier otro elemento diferente a setos vivos, árboles y dispositivos para la canalización de las aguas lluvias del subsuelo.
- d) Área verde recreativa mínima será equivalente a 6% del área útil urbanizada.
- e) Área de Equipamiento social mínima será equivalente 8 m² por lote o vivienda, estos terrenos podrán localizarse contiguo al área verde municipal dentro de los proyectos habitacionales o en zonas institucionales cuando el municipio así lo requiera, así como en el caso de las parcelaciones escrituradas en forma de condominio, siempre y cuando se garantice el acceso público a toda la población.
- f) Sistema vial jerarquizado de conformidad a las normas establecidas en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción para parcelaciones habitacionales en su capítulo V artículos del 69 al 87, las vías de distribución, deberán mantenerse en todo los casos como vías públicas no consideradas dentro del régimen de condominio, en concordancia con lo relacionado al concepto de bloque urbano, establecido en el artículo 76, del Reglamento antes mencionado.
- g) Servicios Públicos de agua potable, aguas negras, aguas lluvia, energía eléctrica y telefónica, de conformidad a las normas establecidas en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- h) El tamaño del lote mínimo estará determinado por la pendiente natural del terreno, para lo cual el interesado deberá presentar junto con la propuesta de loteo el respectivo Mapa de Pendientes basado en curvas de nivel a cada 1 metro, el análisis de dicho mapa se hará por la Municipalidad a través de la OPAMUR tomando como referencia el "Mapa de referencia de pendientes del Municipio de Nuevo Cuscatlán" del anexo 2.
- i) El área Impermeable máxima del área total del lote será del 30%. El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no realizando terracería masiva que modifique la

configuración natural del terreno sino; solamente la huella de construcción; para lo cual, deberá presentar un plano de estudio de cortes y rellenos al momento de presentar el trámite de revisión vial. En este tipo de actuaciones no se permitirá la construcción de infraestructura que perturba la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto, ni que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno en más de 10% de su superficie

PENDIENTE	ÁREA DE LOTE MÍNIMO
Mayores al 20%, hasta el 25%	400 m2
Mayores al 25%, hasta el 35%	800 m2
Mayores al 35%, hasta el 45 %	1,500 m2

- j) Máxima altura permitida: 2 niveles
- k) El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no realizando terracería masiva que modifique la configuración natural del terreno, para lo cual deberá presentar un plano de estudio de cortes y rellenos al momento de presentar el trámite de revisión vial. En este tipo de actuaciones no se permitirá la construcción de infraestructura que perturbe la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto, ni que requiera obras de terracería que modifiquen el perfil natural del terreno en más de 10% de su superficie.
- l) El manejo de aguas lluvias y de drenajes deberá plantearse bajo el concepto de Impacto hidrológico cero. Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela.

Art. 30.- Normas de parcelación en zonas de interés eco turístico (ZOECO).

Altura máxima: 2 niveles, % de impermeabilización: si se ubica en ZOMA=20%; Si se ubica en ZODA=30%. Criterios de diseño: Adaptación a las condiciones del terreno, uso de materiales ecológicos o con revestimientos ecológicos, integración al paisaje natural, edificaciones aisladas como canopies, kioscos, ciclo vías, piscinas hasta un máximo de 250 m².

CAPITULO VI

APLICACIÓN DE NORMATIVA SUPLETORIA

Art. 31.- La normativa supletoria, es aplicable para las zonas habitacionales ZOHA-20 y ZOHA-45, y contiene los criterios que deberán cumplir las Urbanizaciones, parcelaciones y construcciones individuales de tipo habitacional, para hacerse acreedores a "Bonos de Impermeabilización".

* Aplicable únicamente en proyectos de vivienda nueva a construir, no en ampliaciones ni remodelaciones de vivienda existente. Aplica en urbanizaciones ya aprobadas lote rústico.

A partir de lo anterior, se entiende que en ZOHA-20, a partir del cumplimiento de los criterios establecidos, se podrá obtener una altura máxima de 5 niveles, y en ZOHA-45 de 4 niveles.

Dichas alturas estarán condicionadas al respectivo Estudio de Suelos y Estudio de tráfico, y los desarrollos de más de 4 niveles deberán proveer la edificación con su respectivo sistema de elevadores.

Así mismo, se entiende que tanto en ZOHA-20 como en ZOHA-45, a partir del cumplimiento de los criterios establecidos, se podrá obtener un máximo de hasta el 40% de impermeabilización.

	CRITERIO A CUMPLIR	BONO DE IMPERMEABILIZACIÓN	BONO DE AUMENTO EN HUELLA DE IMPERMEABILIZACIÓN
1	Construcción de obras viales y peatonales utilizando materiales de pavimentos que permitan un porcentaje de infiltración de aguas lluvias	5%	-
2	Cesión de zonas verdes mayores a las establecidas por la Normativa	-	10%
3	Realización de sistemas de captación de aguas lluvias para usos no potables.	-	10%
4	Realización de obras de mitigación de riesgo con base a lo establecido en el Art. 22 de la presente Ordenanza	-	10%
5	Compensación social con base a lo establecido en el Art. 33 (1)	-	10%

CAPITULO VII.

DEL EQUIPAMIENTO Y LA INFRAESTRUCTURA DE LAS ZONAS HABITACIONALES, INSTITUCIONALES Y COMERCIALES.

Art. 32.- Área Verde: Toda parcelación habitacional deberá contar con un área verde según lo dispuesto en los artículos anteriores y en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

Las áreas verdes deberán donarse al Municipio y en el caso en que éstas se ubiquen en régimen de condominio, la Municipalidad podrá darla en comodato a la asociación de vecinos o a la ADESCO constituida, para su mantenimiento, cuidado y conservación.

La donación deberá de realizarse inmediatamente se otorgue la autorización de los planos de la urbanización.

El propietario del inmueble en el cual se realizará la parcelación habitacional, al presentar al CNR, para su inscripción, los planos aprobados, deberá solicitar por escrito, que en la inscripción respectiva de dicho inmueble, se realice la anotación marginal que los inmuebles destinados y aprobados como zonas verdes, pasarán a ser propiedad del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Juntamente con la solicitud de autorización de inicio de obra en la urbanización, se deberá de adjuntar una fotocopia notarialmente certificada del testimonio de la Escritura Pública del contrato de donación otorgado a favor del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Art. 33.- Compensación Social en todo tipo de desarrollo: Todo tipo de desarrollo de uso habitacional, comercio y servicios vecinales y urbanos, deberá donar al Municipio áreas de desarrollo social complementarias y adicionales a las establecidas por el artículo 65 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, las cuales deberán ser equivalentes al valor comercial de venta por vara cuadrada urbanizada, correspondiente al 5% del área útil del proyecto.

Dicha donación, podrá hacerse de la siguiente manera: En forma monetaria, en terrenos ubicados donde el Municipio así lo requiera, en equipamiento o infraestructura urbana, y en obras de construcción acompañados de la respectiva formulación de carpeta técnica y económica.

Cuando la donación sea hecha en dinero en efectivo, éstos ingresarán a una cuenta especial administrada directamente por la Municipalidad, quedando establecido en el Artículo 34 los rubros que podrán ser financiados con dicho Fondo Especial. (1)

Art. 34. La compensación social, descrita en el artículo anterior, podrá destinarse para financiar a través de la municipalidad, la compra de terrenos, construcción o ampliación de la infraestructura descrita a continuación:

- a. Infraestructura educativa, tales como: Escuelas, Institutos de educación superior, guarderías infantiles, entre otros.
- b. Infraestructura de salud, tales como: Dispensarios médicos, unidades de salud, hospitales, entre otros.
- c. Infraestructura comunal y cultural, tales como: Casas comunales, Casas de la cultura, bibliotecas, centros de cómputo (incluido mobiliario y equipo), entre otros.
- d. Infraestructura recreativa, tales como: Plazas, parques, complejos deportivos, entre otros.
- e. Infraestructura urbana, tales como: Dotación de agua potable, distribución y equipo, recolección y tratamiento de aguas negras, saneamiento, camiones recolectores de desechos sólidos, camiones cisternas, estaciones de transferencia.
- f. Infraestructura de mitigación de riesgos, tales como: Bordas de ríos, muros de protección, mantenimiento de taludes, reforestación.
- g. Viviendas de interés social.

Art. 35.- Infraestructura Vial y de servicios públicos: Toda parcelación habitacional deberá contar con la infraestructura vial y de servicios públicos exigida para urbanizaciones U1 en reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. Así mismo, cumplir con las disposiciones establecidas los artículos 28 y 29 de la presente ordenanza.

CAPITULO VIII DE LOS PLANES PARCIALES

Art. 36.- Los Planes Parciales, tienen por objeto desarrollar la zonificación, mediante la ordenanza detallada y completa de una parcelación del suelo urbanizable, ya sea ésta un polígono, un bloque o una porción de terrenos.

Art. 37.- El Concejo Municipal deberá elaborar o supervisar según el caso la formulación de los Planes Parciales en el área del suelo urbanizable dentro de su jurisdicción en las áreas señaladas en el artículo

anterior. Con la elaboración de dichos planes se buscará incidir positivamente en las actividades comerciales, de servicio y la definición de las áreas verdes y de reserva que aseguren la sostenibilidad del medio ambiente.

Art. 38.- El Plan Parcial puede ser formulado por la OPAMUR o por la Municipalidad, ya sea por ejecución directa o contratación de empresas o profesionales idóneos, o puede ser formulado por el interesado. Su aprobación corresponderá al Concejo Municipal, quien resolverá sobre la base de la legislación vigente y sobre las disposiciones propuestas en la presente normativa.

Art. 39.- Los Planes Parciales contendrán al menos las siguientes determinantes:

- a. Delimitación del área del 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 terrenos 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 viario principal y estructural previo.
- e. Trazado y características de las redes del abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso prevean el Plan Parcial.
- f. La Dimensión Ambiental.

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

Art. 40.- La clasificación del suelo según los usos predominantes se harán para la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, debiendo corresponder a cada zona, un mismo uso de suelo. Si establece para su ejecución la división de sus territorios en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponde.

Art. 41.- Las áreas de equipamiento de los Planes Parciales, deberán tener carácter complementario a las previstas en la zonificación de carácter Municipal y Regional.

Art. 42.- Deberá expresarse en Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que destinen a equipamientos y de los correspondientes a espacios libres, así como los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

Art. 43.- Las reservas de suelos que se prevean para espacios libres y equipamientos de Planes Parciales, de dominio y uso público, se realizarán en proporción al número y rango de la población prevista para su ámbito territorial, que detallará el Plan de Desarrollo Municipal correspondiente y no serán inferiores a los estándares vigentes.

Art. 44.- La situación de las áreas destinadas para equipamiento social se establecerá considerando la red vial existente y proyectada, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

Art. 45.- El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del Sector y su conexión con las vías de circulación mayor previstas. Se determinarán las alineaciones de la red vial, incluida la peatonal, definiéndose su trazo en planta y rasantes definitivas.

Art. 46.- Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán mediante los siguientes documentos:

- a. Memoria Justificativa.
- b. Planos de Información.
- c. Planos de Proyecto.
- d. Normas Técnicas.

La Memoria Justificativa se referirá a lo siguiente:

- a. Justificación de la formulación del Plan Parcial.
- b. Información Urbanística, en la cual se establezcan las características naturales del territorio, los usos del suelo existentes, la estructura de la propiedad.
- c. Objetivos y criterios del Plan.
- d. Análisis de las diferentes alternativas que se planteasen y justificación de la que resultase elegida.

Los Planos de Información los cuales reflejen la situación y calificación de los terrenos en el Plano de Zonificación, así como estado de los mismos cuanto a usos existentes, topografía, vegetación y estructura de la propiedad.

Los Planos de Proyectos contendrán:

- a. Zonificación, con la asignación de los usos detallados del suelo, señalamiento de áreas verdes, de equipamiento social, así como zonas de protección.
- b. Red vial definiendo sus respectivas secciones.
- c. Red de abastecimiento de agua potable, red de tratamiento, conducción y conexión de las aguas lluvias y aguas negras.

Las Normas Técnicas que regulen las disposiciones del Plan Parcial, densidades, usos de suelo, alturas de las edificaciones, red vial.

CAPITULO IX

DE LOS TRAMITES DE PARCELACION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION

Art. 47.- El Concejo Municipal podrá promover la constitución o construir por sí un Fideicomiso por los medios legales disponibles, que tenga por objeto la adquisición progresiva de las Zonas de Máxima Protección en exceso de los estándares de dotación de zonas verdes y zona verde ecológica.

Las Compensaciones ambientales y sociales que los diferentes proyectos inmobiliarios harán, podrán ser aportadas en efectivo a dicho Fideicomiso, con lo cual este instrumento podrá invertir en ir comprando proporcionalmente las Zonas de Máxima Protección que constituirán parques regionales; pudiendo concesionar la administración de las mismas fundaciones sin fines de lucro o realizarla la misma Municipalidad.

Art. 48.- De la aprobación de permisos: Todo interesado en realizar un proyecto de parcelación, urbanización y construcción en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, deberá solicitar el permiso correspondiente a la OPAMUR, según los requerimientos y procesos que el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción establece, quien resolverá de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza y las demás leyes y reglamentos vigentes que apliquen al proyecto.

El Concejo Municipal conocerá de la opinión técnica favorable o no que la OPAMUR la emita tanto de urbanizaciones como de proyectos individuales y en general de todos proyectos y urbanizaciones que se vayan a ejecutar en el Municipio de Nuevo Cuscatlán y luego de comprobar el cumplimiento con las exigencias y requerimientos establecidos en esta ordenanza por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano Municipal, el Concejo Municipal emitirá el permiso correspondiente, previo pago de las tarifas establecidas en la ordenanza de control y cobro por servicios para el desarrollo territorial en el Municipio de Nuevo Cuscatlán.

Para que el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano Municipal pueda verificar el cumplimiento con las exigencias y requerimientos establecidos en esta Ordenanza de los proyectos a desarrollarse en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, la OPAMUR deberá remitir a la Municipalidad una copia original en duro y en digital, de toda la documentación del proyecto incluyendo los estudios de suelo, estudios hídricos y estudio de impacto ambiental y cualquier otro estudio involucrado en el proyecto.

CAPITULO X

DE LAS SANCIONES, AUTORIDADES COMPETENTES, PROCEDIMIENTOS Y RECURSOS

Art. 49.- Será competente para aplicar la presente Ordenanza en lo que a las infracciones a la misma se refiera y juzgar a la presunta persona infractora, el Concejo Municipal, Alcalde Municipal o en su caso, el Organismo o Funcionario Delegado para tal efecto por el Concejo Municipal.

Art. 50.- Toda infracción a la presente Ordenanza, dará lugar a una acción pública, para el establecimiento del hecho y la aplicación de la sanción que corresponda de conformidad con la misma.

Art. 51.- La autoridad administrativa competente para conocer de esta materia, deberá motivar su resolución, justificando la sanción a imponer y determinando el tiempo de duración de la misma en su caso. Nadie podrá ser sometido a sanción alguna, si no es mediante resolución firme, dictada como consecuencia del respectivo procedimiento, en el cual se dará estricto cumplimiento a los derechos y garantías de la persona inculpada.

Art. 52.- Se reconoce el derecho de defensa en los términos que señala la Constitución de la República, el Código Municipal y esta Ordenanza.

Art. 53.- El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza, será sancionado de conformidad a la gravedad de la infracción, capacidad económica del infractor y a la reincidencia, así:

- a) Amonestación escrita, cuando no estuviere expresamente sancionada con multa y fuere la primera vez que se cometiere la infracción.
- b) Multa que oscilará entre el diez por ciento (10%) y el cien por ciento (100%) del equivalente a cuarenta y nueve (49) salarios mínimo mensual establecido para el comercio.
- c) Cancelación definitiva de la autorización, permiso o licencia.

- d) Suspensión, temporal o definitiva, clausura de actividades y demolición de obras con que se ocasione daños u obstruya el adecuado ordenamiento y las correctas actuaciones urbanísticas del uso del suelo en los casos que proceda.

La imposición de la multa no exime al infractor o infractora de las demás responsabilidades que correspondan de acuerdo a la Ley.

Art. 54.- La sanción de multa obliga al infractor a pagar una suma de dinero a la Municipalidad del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución en que se imponga, salvo el caso de interposición de un recurso en que la obligación de pago será dentro de los tres días siguientes a la resolución definitiva del Concejo Municipal sobre el recurso planteado. El importe de cada multa se fijará conforme a lo dispuesto en el Art.52.

Art. 55.- El Concejo Municipal, Alcalde Municipal o en su caso, el Organismo o Funcionario Delegado para tal efecto por el Concejo Municipal, al tener conocimiento, por cualquier medio, que una persona ha cometido infracción a las disposiciones de la presente Ordenanza, iniciará el procedimiento y recabará las pruebas que fundamenten dicha infracción.

De la prueba obtenida notificará al infractor para que comparezca a la Alcaldía o al organismo delegado dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a hacer uso de su derecho de defensa y ofrezca la prueba de descargo que considerare pertinente; si transcurrido este término, el infractor no compareciere, se le declarará rebelde.

Si compareciere el infractor o se le hubiere declarado rebelde, se abrirá el Juicio Administrativo, a pruebas por el término de ocho días hábiles, dentro de los cuales deberá producirse las pruebas ofrecidas y confirmar las mencionadas en el informe o denuncia. Concluido el término de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado, se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes. La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva. La Municipalidad notificará la resolución definitiva y la multa deberá ser pagada dentro de tres días siguientes a la notificación de la resolución.

Art. 56.- La resolución emitida por el Concejo Municipal, Alcalde Municipal o en su caso, el Organismo o Funcionario Delegado para tal efecto por el Concejo Municipal, admitirá recurso de revisión, para ante el mismo funcionario que la emitió. Admitido el recurso, Concejo Municipal, Alcalde Municipal o en su caso, el Organismo o Funcionario Delegado para tal efecto por el Concejo Municipal resolverá a más tardar dentro de las siguientes veinticuatro horas, sin más trámite ni diligencias.

Art. 57.- La resolución que resuelve el recurso de revisión, admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, dentro de los tres días hábiles siguientes a su notificación. Interpuesto el recurso de apelación, el Alcalde dará cuenta al Concejo en su próxima sesión, quien designará a uno de sus miembros o algún funcionario para que lleve la sustentación del recurso y lo devuelva oportunamente para resolver. Admitido el recurso por el Concejo, se notificará al apelante y se abrirá a prueba por el término de ocho días hábiles. Transcurrido el término de prueba, el encargado de la sustentación, devolverá el expediente al Concejo para que resuelva en su próxima sesión. La resolución emitida por el Concejo, se notificará al infractor o infractora quien deberá de pagar la multa dentro del plazo establecido en el Art. 53 de esta Ordenanza y/o cumplir con lo ordenado en la resolución definitiva.

Art. 58.- En el caso de demolición de obras con que se ocasione daños u obstruya el adecuado ordenamiento y las correctas actuaciones urbanísticas del uso del suelo en los casos que proceda, si el

infractor no cumpliere con la resolución definitiva, se procederá a realizar dicha demolición por parte de la Municipalidad y a costa del infractor.

Art. 59.- Los fondos provenientes de las multas que se impongan en virtud de lo dispuesto en la presente Ordenanza, ingresarán al patrimonio del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Para los efectos del inciso anterior, se certificará la resolución que imponga una multa y se le entregará al Tesorero Municipal, quien haga sus veces o al funcionario encargado al efecto para hacerla efectiva, cuyo informe tendrá fuerza ejecutiva de conformidad a los Artículos 116 y 100 de la Ley General Tributaria Municipal y Código Municipal, respectivamente.

Art. 60.- Cuando la persona infractora residiere o tuviere bienes inmuebles o negocios en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, la multa que dejare de pagar, será incorporada al registro de tasas e Impuestos Municipales pendiente de cancelar a favor del Municipio, de modo que puedan ser cobradas cuando dicha persona solicite el estado de cuenta o la solvencia respectiva, sin perjuicio de ejecutar las acciones legales correspondiente.

Art. 61.- La Municipalidad llevará un registro actualizado de infractores y multas originarias de la presente Ordenanza.

Art. 62.- Estas sanciones se impondrán de acuerdo a la capacidad económica del infractor o al equivalente del monto del daño causado.

De conformidad al artículo 128 del Código Municipal, las faltas expresamente consignadas en una Ordenanza, el monto de las multas no puede exceder de DIEZ MIL COLONES; pero si la infracción tiene consecuencias que causan impactos negativos al desarrollo y ordenamiento territorial de que trata esta Ordenanza, y hay además impactos negativos a los recursos naturales, a los sistemas ecológicos o al medio ambiente, además de la sanción Municipal por la violación a esta Ordenanza, el infractor incurrirá en la sanción que establezca la Ley del Medio Ambiente, según las infracciones establecidas en el artículo 86.

El monto de las multas que se clasifiquen de graves y menos graves, según el Artículo 87 de la misma Ley del Medio Ambiente se sancionarán con multas equivalentes a ciento uno a cinco mil salarios mínimos, y de dos a cien salarios mínimos respectivamente equivaliendo cada salario mínimo, mensual a treinta salarios diarios urbanos vigentes, según el Artículo 89 de la misma Ley; para cuyo objeto, el Alcalde Municipal, remitirá certificación de lo actuado al Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Las consecuencias civiles y penales a que se refiere el Artículo anterior seguirán, las primeras a instancia de parte, por denuncia de cinco a más ciudadanos de la comunidad a la que se le haya causado daños, o por la Fiscalía General de la República si se tratare de bienes del Estado. Si se refiere a bienes del Municipio, éste será el competente también para interponer dicha denuncia en los Juzgados de lo Civil correspondiente.

Para las consecuencias penales, por el delito contra el ordenamiento de territorio, los recursos naturales y el medio ambiente, de conformidad al título X del Código Penal, los Alcaldes Municipales también remitirán certificación de la infracción de la Fiscalía General de la República para los efectos legales consiguientes.

CAPITULO XI

PROCEDIMIENTOS

Art. 63.- Para hacer efectivas las sanciones se aplicarán los procedimientos establecidos en los Artículos 126 al 137 del Código Municipal.

Art. 64.- La multa se podrá permutar por servicios prestados a la comunidad según el Artículo 14 de la Constitución de la República.

Art. 65.- El producto de las multas, ingresará al fondo Municipal y deberá destinarse exclusivamente para fines del desarrollo del plan o para la conservación y protección del medio ambiente.

CAPITULO XII

RECURSOS

Art. 66.- De la resolución que pronuncie el Alcalde, se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, en forma y términos señalados en el Artículo 137 del Código Municipal.

Art. 67.- De los acuerdos del Concejo Municipal, se admitirán los recursos de revisión y de revocatoria ante el mismo Concejo, según se establecen en los Arts. 135 y 136 del mismo Código Municipal.

CAPITULO XIII

DEROGATORIA

Art. 68.- Derógase la Ordenanza para la Regulación de los Usos del Suelo y las Actuaciones Urbanísticas del Municipio de Nuevo Cuscatlán publicada en el Diario Oficial de fecha 15 de julio de 2004, tomo 364 de las páginas 11 a la 18.

CAPITULO XIV

DISPOSICION FINAL

Art. 69.- La presente Ordenanza incluye los siguientes anexos:

1. Anexo 1: "Mapa de zonificación de usos de suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán"
2. Anexo 2: "Mapa de referencia de pendientes del municipio de Nuevo Cuscatlán"
3. Anexo 3: "Matriz de Capacidad de Acogida del suelo". (Ver Artículo 25)
4. Anexo 4: "Matriz de Actuaciones Urbanísticas Permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán". Ver Artículo 20
5. Anexo 5: "Mapa Resumen de amenazas naturales y zonas de riesgo del Municipio de Nuevo Cuscatlán"
6. Anexo 6: "Mapa de Red vial del Municipio de Nuevo Cuscatlán".
7. Los planes parciales emanados de la presente Ordenanza, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con base a sus requerimientos y aplicación de la presente Ordenanza formando un solo cuerpo con el articulado del mismo Mapa de Usos de suelo del Municipio.

Art. 7.- 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, Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil once.

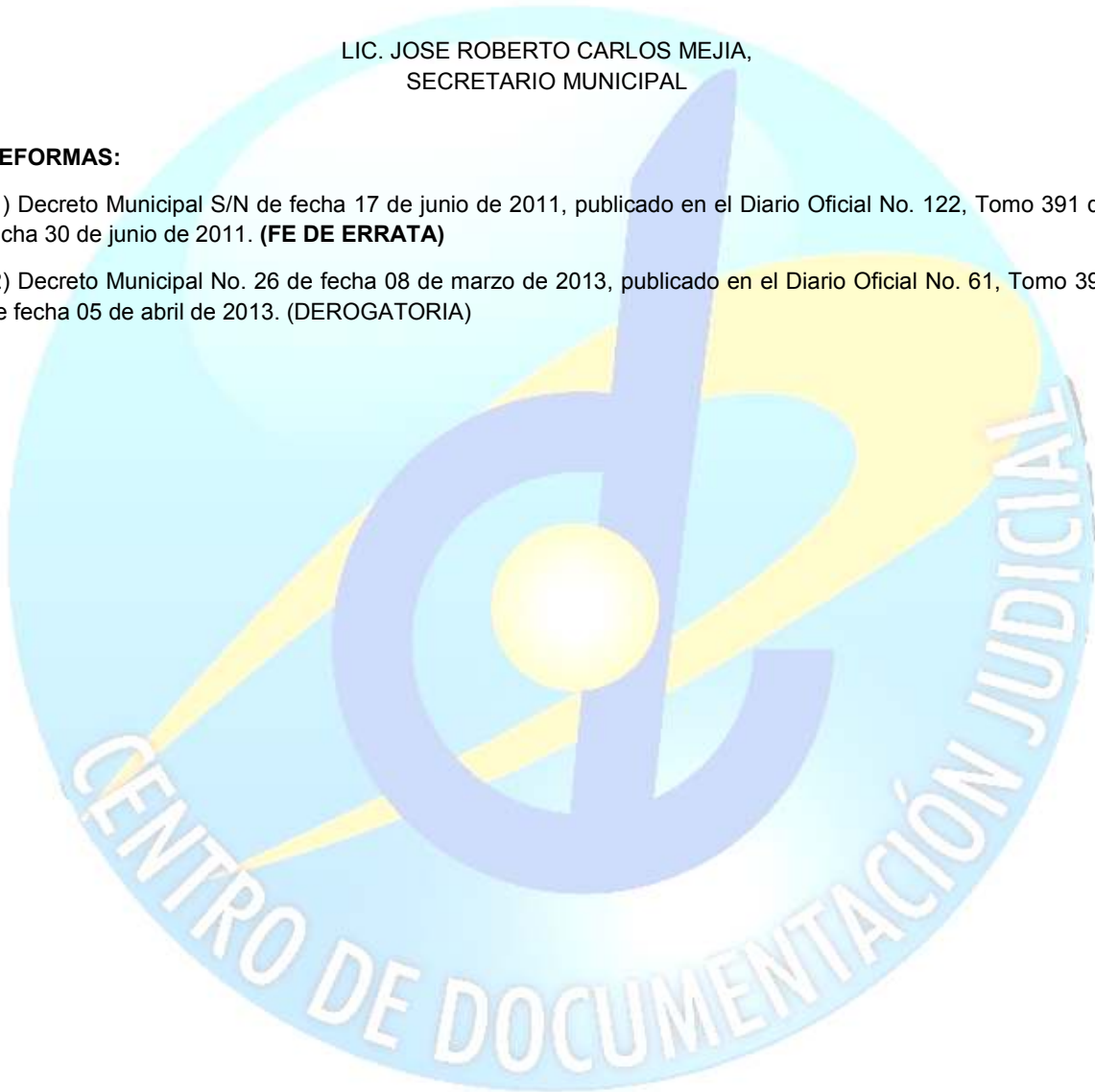
LIC. THOMAS ALVARO RODRIGUEZ GONZALEZ,
ALCALDE MUNICIPAL.

LIC. JOSE ROBERTO CARLOS MEJIA,
SECRETARIO MUNICIPAL

REFORMAS:

(1) Decreto Municipal S/N de fecha 17 de junio de 2011, publicado en el Diario Oficial No. 122, Tomo 391 de fecha 30 de junio de 2011. **(FE DE ERRATA)**

(2) Decreto Municipal No. 26 de fecha 08 de marzo de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 61, Tomo 399 de fecha 05 de abril de 2013. **(DEROGATORIA)**





MAPA DE USO DE SUELOS, MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN

CÓDIGO		ZONA		ESTADO	
2008	2009	2008	2009	2008	2009
Valle del Sur	2004	2004	2004	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Arad	2007	2007	2007	para municipios	para municipios
Riope	2005-71	2005-71	2005-71	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Arad	2005-72	2005-72	2005-72	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Hemipolo	2004-20	2004-20	2004-20	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Aravilla	2004-48	2004-48	2004-48	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Narado	2008	2008	2008	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Controla por día	2004	2004	2004	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Similangre de arena color blanca	2004-02	2004-02	2004-02	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Coleta	2008	2008	2008	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	Estado Libre Asociado de Puerto Rico

CUADRO DE SINDICATOS DEL PLANO DE RECONSTRUCCION DE LOS DE PUERTO MONTREAL EN			
EST. OR.	EST. 1970	EST. 1975	EST. 1980
Verde oscuro			
Oro			
Azul oscuro			

[illegible]

ANEXO 3

Tabla 1: Matriz de capacidad de acogida del suelo:

ZOM	ZOS	ZOD	
A	P	P	ACTIVIDADES CIENTÍFICO-CULTURALES SIN EDIFICACIONES
P	P	P	EXCURSIONISMO Y CONTEMPLACIÓN
P	P	P	PRESERVACIÓN Estricta de flora y fauna
P	P	P	CONSERVACIÓN ACTIVA DEL PAISAJE
P	P	P	REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA Y/O PAISAJE PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE AMENAZAS
P	P	P	RECOLECCIÓN DE ESPECIES SILVESTRES
P	P	P	GANADERÍA
P	P	P	OBRAS DE ESTRUCTURALES DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS
P	P	P	AGRICULTURA EXTENSIVA
P	P	P	EXPLOTACIÓN FORESTAL TRADICIONAL
P	P	P	APICULTURA Y REPOBLACIÓN DE BOSQUE DE FAUNA Y FLORA EN GENERAL
P	P	P	AGRICULTURA INTENSIVA
P	P	P	INVERNADEROS
P	P	P	CAFETALES
P	P	P	RECREO CONCENTRADO
P	P	P	CEMENTERIOS
P	P	P	VERTEDEROS DE RESIDUOS INERTES, URBANOS O PELIGROSOS
P	P	P	VIVIENDA DE AISLADA
P	P	P	VÍAS DE TRANSPORTE
P	P	P	LÍNEAS AERÉAS DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA, TELEFÓNICA, ANTENAS
P	P	P	AEROPUERTOS/HELIPUERTOS
P	P	P	INDUSTRIA EN GENERAL
P	P	P	HOTELES, VIVIENDA DE MONTAÑA E INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA (CANOPIAS, CABAÑAS, SENDERISMO, CICLOVÍAS, MINI ZOOLOGICOS, ENTRE OTROS) DISEÑADA CON CRITERIOS ECOLÓGICOS

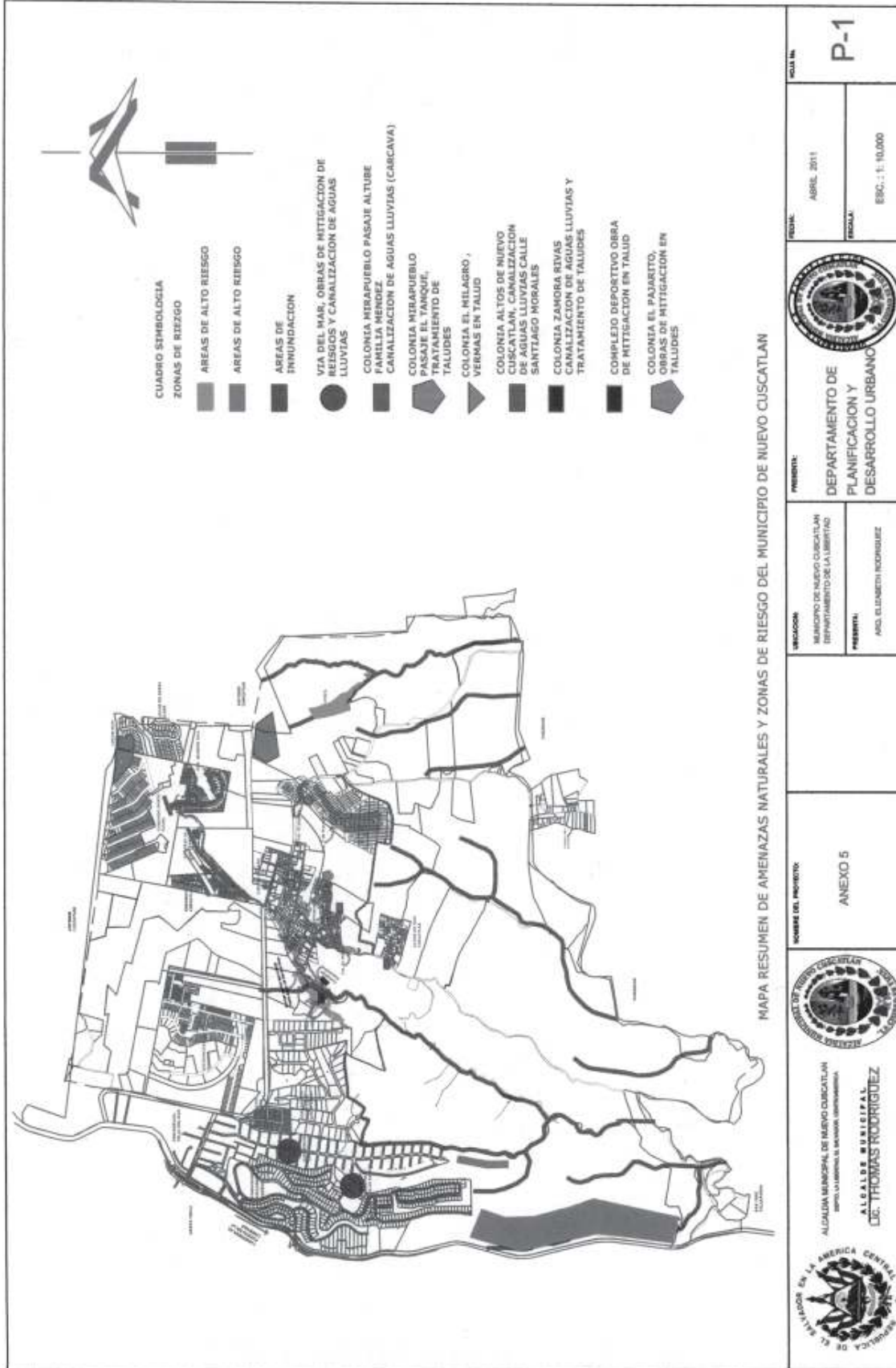
NP: NO PERMITIDO

P: PERMITIDO

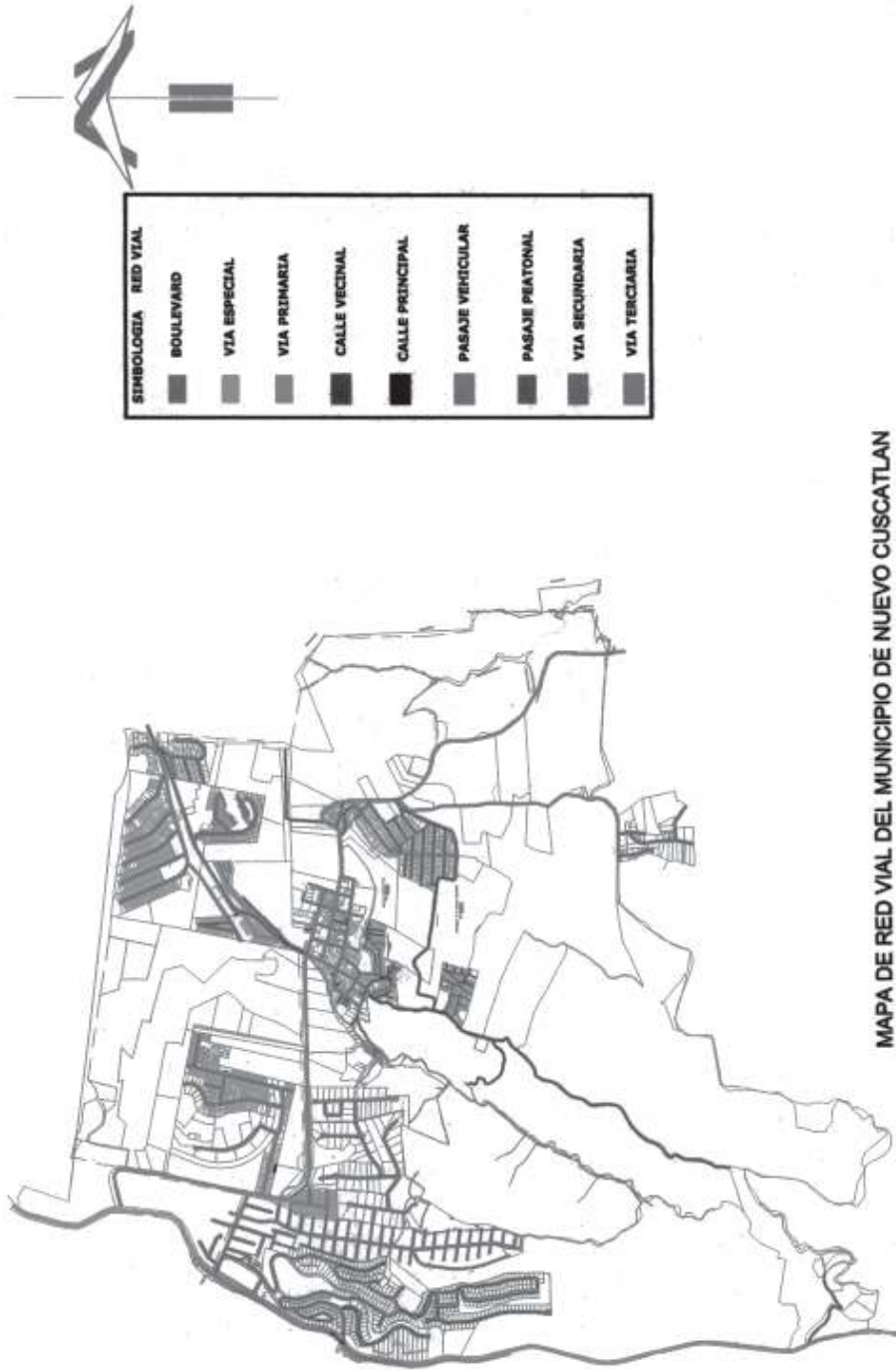
L: LIMITADO

ANEXO 4

“Matriz de Actuaciones Urbanísticas Permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán”			
COLOR	CODIGO	ZONA	CATEGORÍA
SUELOS NO URBANIZABLES Y RURALES			
Verde Oscuro	ZOMA	Zona de Máxima Protección	Suelo no urbanizable y rural
Gris	ZOSR	Zona con susceptibilidad muy alta a deslizamiento y riesgo en invierno	Suelo no urbanizable y rural
Azul oscuro	ZORI	Zona de riesgo por inundación	Suelo no Urbanizable y rural
SUELOS URBANIZABLES, RURALES, DE INTERES SOCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL			
Verde Claro	ZODA	Zona de Desarrollo Agroforestal	Suelo urbanizable y rural
Azul	ZOIT	Zona Institucional	Suelo urbanizable Institucional
Rojo	ZOCS-T1	Zona de comercio y servicios urbanos Tipo 1	Suelo Urbanizable y de comercio y servicio
Rosa	ZICS-T2	Zona de Comercio y Servicios vecinales T-2	Suelo urbanizable y de comercio y servicio
Naranja	ZOHA-20	Zona habitacional en terrenos con pendientes menores del 20%	Suelo urbanizable habitacional
Amarillo	ZOHA-45	Zona habitacional en terrenos con pendientes entre el 20% y el 45%	Suelo Urbanizable habitacional
Morado	ZOIS	Zona de interés social	Suelo urbanizable y de interés social
Celeste	ZOES	Zona de equipamiento social	Suelo urbanizable y de equipamiento social
SUELOS DE PROTECCIÓN Y DE INTERÉS ESPECIAL			
Cuadrícula gris claro	ZOHI	Zona de protección de los recursos hídricos	Suelos con Protección hídrica
Simbología de pinos color blancos	ZOECO	Zona de ecoturismo	Suelos de interés eco turístico



 REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL ALCALDIA MUNICIPAL DE NUEVO CUSCATLAN OFICINA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO ALCALDE MUNICIPAL DR. THOMAS RODRIGUEZ	 MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD PRESIDENTE ANDRÉS ELMÉNETH RODRÍGUEZ	NOMBRE DEL PROYECTO: ANEXO 5	FECHA: ABRIL 2011 ESCALA: EBC: 1:10,000	P-1



SIMBOLOGIA	RED VIAL
	BOULEVARD
	VIA ESPECIAL
	VIA PRIMARIA
	CALLE VECINAL
	CALLE PRINCIPAL
	PASAJE VEHICULAR
	PASAJE PEATONAL
	VIA SECUNDARIA
	VIA TERCIARIA

MAPA DE RED VIAL DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN

 REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL ALCALDIA MUNICIPAL DE NUEVO CUSCATLAN ALCALDE MUNICIPAL DR. THOMAS RODRIGUEZ	 ANEXO 6	ELABORACION MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD PRESENTE ASES. ELIZABETH RODRIGUEZ	PRESENTE DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO	FECHA: ABRIL 2011	ESCALA: 1:10,000
				TITULO: P-1	