

## DECRETO N° 1-2016

### El Concejo Municipal de EL CONGO, Departamento de SANTA ANA

#### CONSIDERANDO:

- I) Que la SECCIÓN SEGUNDA, DEL CAPITULO VI, de la Constitución de la República de El Salvador, cuyo capítulo trata del Gobierno Local; y la sección referida, de las municipalidades; específicamente en los artículos del 203 al 206, establece la autonomía de los municipios, entre las cuales se contempla la de gestionar libremente en las materias de su competencia y decretar las ordenanzas y reglamentos locales; así como la aprobación de los Planes de Desarrollo Local, cuya iniciativa de ley compete a los Concejos Municipales; y en consonancia con dichos preceptos, manda a las Instituciones del Estado, a colaborar con las municipalidades en el desarrollo de las mismas.
- II) Que el Código Municipal en el artículo 3, trata de la autonomía de los municipios, la cual se extiende a: 1, 2, 3... 5, El decreto de ordenanzas y reglamentos locales; y en el artículo 4, del mismo código el cual enumera treinta competencias de los municipios, se encuentra la número 1, la cual plantea la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local; y la número 27, la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin; y en los artículos 11 y 12 también del mismo Código, faculta a los municipios para que puedan asociarse para mejorar, defender y proyectar sus intereses o concretar entre ellos convenios cooperativos a fin de colaborar en la realización de obras o prestación de servicios, que sean de interés común para dos o más municipios; así como también expresa que los municipios pueden en forma individual o asociados con otros, crear entidades descentralizadas, asociaciones con participación de la sociedad civil y del sector privado, fundaciones, empresas de servicios municipales o de aprovechamiento o industrialización de recursos naturales, centros de análisis, investigación e intercambio de ideas, informaciones y experiencias, para la realización de determinados fines municipales.
- III) Que es necesario el ordenamiento del territorio en los ámbitos urbano y rural del municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, con el fin de conservar los recursos con los cuales cuenta, para que crezca y se desarrolle en forma coherente; por tal razón es imperante para el ordenamiento territorial contar con instrumentos técnicos, jurídicos y financieros apropiados para que este municipio logre un desarrollo sustentable y sostenible; es entonces este instrumento jurídico, con el cual se pretende proyectar el desarrollo sostenible del municipio, por medio de la planificación, gestión y control del territorio; para lo cual este municipio cuenta con un Plan de Desarrollo Local o el Plan de Desarrollo Territorial que en adelante se denominará (PDL o PDT).
- IV) Que según acuerdo número 3 de acta número 19 de sesión de concejo celebrada el día 20 de noviembre del año 2015, el concejo municipal de El Congo, departamento de Santa Ana, acordó que dicha municipalidad sea socia activa de la Asociación de Municipios Trifinio, dicho concejo municipal aprobó la cuota mensual y la membresía para tener todos los derechos y obligaciones que los estatutos de la referida Asociación establece.
- V) Que con el presente instrumento jurídico se pretende compatibilizar la regulación de urbanizaciones, lotificaciones y construcciones; proveyendo la protección de los recursos ambientales y con desarrollo económico de este municipio; ya que se requiere por parte de los inversionistas y propietarios de proyectos a desarrollar, tanto públicos como privados; que compensen el impacto que este soporta.

Por tanto este Concejo, en uso de sus facultades legales, decreta la siguiente:

**ORDENANZA REGULADORA DEL USO DEL SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO  
DE EL CONGO, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO UNICO  
DEL OBJETO, PLANIFICACIÓN, AMBITO DE APLICACIÓN, AUTORIDADES COMPETENTES Y  
DEFINICIONES**

**Del Objeto**

**Art. 1** La presente Ordenanza tiene por Objeto:

- a) Promover el desarrollo integral del Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, para lo cual tomará como instrumento, el Plan de Desarrollo Local del Municipio o el Plan de Desarrollo Territorial que en adelante se denominará (PDL o PDT).
- b) Regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas, estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todos los Proyectos a desarrollarse en el Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, para obtener como resultado un desarrollo integral y sostenible; que tenga como origen y fin al ser humano, proveyéndolo de bienestar social, económico y ambiental, sin olvidar a las futuras generaciones, en coherencia con los principios de preservación y mejoramiento del paisaje, clima, recursos naturales, protección de recursos hídricos y gestión preventiva de riesgos en beneficio de esta población.

**Del Alcance**

**Art. 2** La presente ordenanza tiene como alcances los siguientes:

- a) Normar el desarrollo integral del territorio del municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana;
- b) Definir la institucionalidad que se responsabilice del desarrollo y control territorial de este municipio;
- c) Regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas de este municipio;
- d) Establecer los procedimientos y requisitos de los proyectos en este municipio; y
- e) Establecer los procedimientos, infracciones y sanciones a que se sujetarán las personas naturales o jurídicas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente ordenanza.

**Del Instrumento Rector**

**Art. 3** El Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, asume como Instrumento Rector, el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial; elaborado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para la formulación del PDL o PDT y ejecutar todas las competencias del control, gestión y desarrollo del Territorio.

**De la Asociación de Municipios Trifinio**

**Art. 4** El Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, ha constituido junto a otros municipios, la Asociación de Municipios **TRIFINIO**, que en adelante se denominará, **Asociación TRIFINIO**; como una

entidad de derecho público, la cual ha creado la **Oficina de Planificación y Gestión Territorial**, en adelante **OPLAGEST,-TRIFINIO** para implementar el Plan de Desarrollo Local, el Plan de Desarrollo Territorial para la Región de Santa Ana-Ahuachapán y el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Para efectos de la presente ordenanza se denominará **Asociación TRIFINIO** a la entidad competente para promover el desarrollo integral del Municipio.

### **De la Base de la Planificación**

**Art. 5** El Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, por medio de la Asociación **TRIFINIO**, implementará el PDL o PDT, como instrumento base de la Planificación Local a través de la OPLAGEST-TRIFINIO.

### **Ámbito de aplicación**

**Art. 6** La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que realicen actuaciones relacionadas con la planificación, desarrollo de todo tipo de proyecto y el control de todo tipo de obra a ejecutar, en el territorio de este municipio.

### **Autoridad Competente**

**Art. 7** La autoridad competente para aplicar la presente ordenanza es la Asociación Trifinio y el Concejo Municipal de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana.

### **Normativa**

**Art. 8** Para la aplicación de la presente ordenanza, en lo relativo al desarrollo y control del territorio, para el otorgamiento de las respectivas autorizaciones de parcelación o construcción, se utilizarán los siguientes instrumentos:

- a. Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT);
- b. Plan de Desarrollo Territorial para la Región de Santa Ana-Ahuachapán (PDT);
- c. Plan de Desarrollo Local del Municipio (PDL);
- d. Plano Normativo de Clasificación del Suelo, aprobado por este Concejo Municipal, en base a la clasificación de usos de suelo definida en la presente ordenanza; y
- e. Normativa legal contenida en la Ley y el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- f. Y cualquier otra normativa legal aplicable.

Será parte integral de la presente ordenanza, el Plano Normativo de Clasificación de Usos del Suelos de este Municipio y por consiguiente, de obligatorio cumplimiento; y la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelos.

### **Definiciones**

**Art. 9** Para mejor entendimiento de los términos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

**Acera:** La sección de las vías públicas destinadas a la Circulación peatonal.

**Área Construida:** La suma de las áreas de cada uno de los espacios dentro de las edificaciones.

**Área Útil:** El área de un lote o la suma de las áreas de los lotes resultantes de una parcelación.

**Área de Equipamiento Comunal:** Área de terreno destinada al esparcimiento, recreación y actividades de tipo social.

**Área Educativa:** Área de terreno destinada al aprendizaje y formación cultural de la comunidad.

**Área Verde:** Área de terreno destinado a la recreación al aire libre, para uso público y/o comunitario.

**Arriate:** Área del derecho de vía destinada a la separación del tránsito vehicular y peatonal la cual se utiliza para fines ornamentales y de arborización.

**Autopista:** Vía que facilita el desplazamiento ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito, por medio de rodajes separados, cuya rasante se establece a un nivel inferior o superior a las rasantes de las otras vías; a fin de que todos los cruces sean mediante paso a desnivel, lo cual las convierte en vía con limitación de acceso.

**Bloque Urbano:** Lote o grupo de lotes, limitado por vías públicas de circulación vehicular.

**Calificación de Lugar:** Instrumento mediante el cual se define el uso de suelo de acuerdo con un plan general de zonificación y demás leyes de la materia.

**Construcción:** Acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia de la arquitectura o de la ingeniería civil.

**Cordón:** Borde de concreto, piedra o ladrillo que delimita el ancho de rodaje de una vía pública.

**Cuneta:** Franja del derecho de vía construida para el drenaje de las aguas lluvias.

**Desarrollo Urbano:** Acción y efecto de parcelar el suelo urbano, urbanizable o rural; con el fin de habilitarlo adecuadamente a las necesidades de la población.

**Derecho de Vía:** Terreno propiedad del Estado, ubicado entre líneas de propiedad, para el uso exclusivo de las vías públicas y sus servicios.

**Factibilidad de Servicios públicos:** Instrumento por medio del cual se señala la posibilidad de dotación de un servicio público y el sitio y forma de conexión a las redes existentes.

**Instalación de Obra:** Acción de disponer dentro de una obra la infraestructura eléctrica, mecánica o hidráulica necesaria para el buen funcionamiento de las actividades a las cuales dicha obra es destinada.

**Inspector:** Arquitecto o Ingeniero Civil, legalmente inscrito; designado por el organismo competente para controlar que las obras se realicen de acuerdo a planos aprobados y disposiciones legales pertinentes.

**Línea de Construcción:** Documento mediante el cual se señalan los derechos de vía del sistema vial.

**Línea de Propiedad:** Lindero que limita el derecho de propiedad sobre un terreno.

**Línea de Verja:** Lindero de la propiedad con el derecho de vía pública.

**Longitud de Vía:** Distancia medida desde el retorno de la vía hasta su intersección con la línea de verja contiguo a una vía de mayor jerarquía o la dimensión de un tramo comprendido entre dos vías de mayor jerarquía.

**Lote Urbano:** Porción de terreno con acceso propio, que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor.

**Obras de Infraestructura:** Todo acceso vehicular o peatonal, con el conjunto correspondiente de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, disposición de desechos sólidos, drenajes de aguas lluvias, electricidad y líneas telefónicas.

**Parcelación Habitacional:** División simultánea o sucesiva de dos o más lotes destinados a vivienda.

**Pasaje Peatonal:** Vía destinada exclusivamente para la circulación de peatones, con acceso directo a las edificaciones.

**Permiso de Construcción:** Instrumento legal, por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

**Permiso de Parcelación:** Instrumento legal, por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o de urbanización.

**Parcelación de Desarrollo Progresivo:** Es toda parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo, hasta convertirse en una urbanización completa.

**Plan Local:** Instrumento técnico de planificación, que sirve para ordenar el desarrollo físico de un municipio, considerando los aspectos económicos y sociales del mismo.

**Plan Regional:** Instrumento técnico de Planificación, que sirve para ordenar el desarrollo físico de una porción del territorio nacional, definida por una agrupación de municipios que por su vocación agrícola, ganadera, forestal, de recursos hídricos, y otros análogos deberá contener lo relativo a clasificación de ciudades o centros poblados, usos de la tierra, vías de comunicación, y servicios.

**Plan Nacional:** Instrumento técnico de Planificación, que sirve para ordenar el desarrollo físico del territorio nacional, a través de un sistema de planificación territorial, en coordinación con la planificación económica y social.

**Plan de Zonificación:** Instrumento técnico de Planificación, que sirve para ordenar las actividades a que se destine el suelo.

**Plan Vial:** Instrumento técnico de Planificación, que define el sistema de circulación vehicular y peatonal en un área determinada.

**Recepción Final de Obras:** Aceptación por parte de los organismos correspondientes, de la totalidad de las obras de una parcelación o construcción, que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.

**Registro:** Listado de profesionales y técnicos, inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos e ingenieros, ejecutores de proyectos y constructores.

**Revisión Vial y de Zonificación:** acto por medio del cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos del suelo; y la integración adecuada a la red vial, de accesos con las vías de circulación mayor; y en general con las vías existentes.

**Región:** Es aquella agrupación de municipios colindantes y de características similares, o porción de territorio que por su vocación, ubicación topográfica o uso; sea determinada por el plan nacional o para su efecto por Decreto Ejecutivo ó legislativo.

**Servidumbre:** Franja de Terreno, que se establece a un terreno que se encuentra afectado por tuberías de aguas lluvias o negras, ó cañerías de agua potable. Esta franja también se establece a líneas de conducción de energía eléctrica y a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública.

**Suelo de Alta Presión Urbana:** Terreno ubicado en suelo urbano o urbanizable, de centros poblados con tasa de crecimiento demográfico igual o mayor del promedio nacional.

**Suelo de Baja Presión Urbana:** Terreno ubicado en suelo urbano o urbanizable, de centros poblados con tasa de crecimiento demográfico menor del promedio nacional.

**Urbanización:** Parcelación de terreno rústico, urbano o urbanizable, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

**VMVDU:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

**Vía Pública:** Franja de terreno de uso público destinada para la circulación.

**Zona de Protección:** Franja que se establece a un terreno adyacente a quebradas y ríos, para proteger las parcelas o lotes urbanos, de la inestabilidad del suelo originada por la erosión progresiva provocada por la escorrentía superficial, permitiendo y asegurando el curso normal de dicha escorrentía o corriente de agua.

También se denomina así a la franja que se establece a terrenos que por su configuración topográfica, presentan grandes diferencias de nivel dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes.

## TITULO II CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO I DE LOS USOS DEL SUELO

#### **Identificación de los diferentes usos del suelo.**

**Art. 10** Para los efectos de la presente ordenanza, la identificación de las diferentes clases de usos de suelos, estará establecida en el Plano Normativo de Clasificación de Usos de Suelo del Municipio, de acuerdo a lo establecido en la Ley Forestal y el artículo 107 del Reglamento General de la Ley de Medio Ambiente

#### **De los usos del Suelo.**

**Art. 11** Para los efectos de la presente Ordenanza los usos de suelo son:

**a) Suelo Urbano, b) Suelo Urbanizable, c) Suelos Rurales, d) Suelos no Urbanizables.**

La Municipalidad y la OPLAGEST de la Asociación **Trifinio**, velarán porque el derecho de propiedad se ejerza respetando los usos de suelo.

Cuando los diferentes usos de suelo descritos en el primer inciso del presente artículo, constituyan zonas representativas en el territorio municipal, deberán indicarse en el Plano Normativo de Clasificación de Usos de Suelo, del Municipio; con el objeto de reglamentar las actuaciones de transformación del suelo y la dotación de equipamiento e infraestructura que deberán cumplir los proyectos.

#### **Suelo Urbano**

**Art. 12** Suelo Urbano es aquel constituido por terrenos consolidados o no por la edificación, y que cuentan con servicios de agua potable, aguas negras y energía eléctrica; propios de los núcleos urbanos o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

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

- 1) **Suelo urbano consolidado:** Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona, dando servicio a una proporción de su superficie no inferior al 66%; o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.
- 2) **Suelo urbano no consolidado:** Tendrán esta naturaleza los que cuenten con edificación, aun cuando a pesar de no disponer de las infraestructuras y servicios a que se refiere el epígrafe anterior, los usos residenciales, industriales y de servicios, sean claramente dominantes en el ámbito considerado, con un porcentaje de superficie edificada superior al cincuenta por ciento.

Dentro de las categorías de Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado se reconocerán las siguientes funciones urbanas:

- a) **Residencial de baja densidad.** Es aquel que contenga una cantidad igual o menor a 125 habitantes por hectárea;
- b) **Residencial de media densidad.** Es aquel que contenga una cantidad igual o superior de 125 a 250 habitantes por hectárea;
- c) **Residencial de alta densidad.** Es aquel que contenga más de 250 y menos de 500 habitantes por hectárea. Dentro de los anteriores se incluyen las áreas habitacionales destinadas a vivienda social.
- d) **Logística.**
- e) **Industriales.**
- f) **Comercio, servicios y oficinas.**
- g) **Usos Preexistentes No Conformes.** Aquí se incluyen los usos actuales que por no estar ubicados de acuerdo a los objetivos de la planificación se desincentivarán en el futuro;
- h) **Infraestructura.** Son infraestructuras tales como: plantas de tratamiento, plantas de bombeo, estaciones de transferencia; entre otras: y
- j) **Centro Histórico.** Está constituido por los límites definidos por la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República (SECULTURA) o la autoridad competente.

#### **Suelos de uso habitacional**

**Art. 13** Los suelos de uso habitacional comprenden las partes de la área urbana, identificadas en los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en las que predominan los desarrollos de vivienda y sus dotaciones propias.

Los suelos de uso residencial se dividirán en 3 tipos, según su densidad habitacional neta como se expresa a continuación:

- a) Habitacional de Baja Densidad: zona con habitantes en menor número de 125 por Hectárea;
- b) Habitacional de Media Densidad: zona con habitantes en cantidad que oscilen entre 125 a 250 por Hectárea; y
- c) Habitacional de Alta Densidad: zona con habitantes en cantidad mayor a 250 y menor a 500 por Hectárea.

#### **Suelos de uso industrial**

**Art. 14** Son zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales o transformación de bienes. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.

#### **Suelos de uso logístico**

**Art. 15** Son zonas que por su especial localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características territoriales, tienen singular aptitud para la localización de grandes instalaciones logísticas tales como: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas, hoteles y áreas recreativas, servicios financieros, comerciales e institucionales, estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones, venta y reparación de vehículos de transporte, naves de almacenamiento y fraccionamiento, áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío, actividades de empaque, paquetería y distribución.

## Suelos de uso comercio-servicios-oficinas

**Art. 16** Son zonas que dedican como usos principales las actividades de venta y distribución de bienes, así como a las actividades administrativas y de servicios tales como: tiendas, almacenes de departamento, centros comerciales, restaurantes, centros nocturnos, hoteles, albergues, y oficinas privadas, las cuales pueden ofrecer servicios tales como: turísticos, administrativos, públicos y privados al para fortalecer actividades comerciales.

## Suelo Urbanizable

**Art. 17** Suelo Urbanizable Comprende: áreas que los Planes Integrales de Desarrollo Estratégico o Territorial clasifiquen como susceptibles y apropiadas para su transformación urbanística, en atención a las necesidades de desarrollo urbano de la población, aptitud constructiva de los suelos, de los valores y recursos naturales del territorio y de los riesgos ambientales.

## Suelo no Urbanizable

**Art. 18** Suelo no urbanizable: Es aquel que está constituido por áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización o transformación territorial, en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, de protección o reserva de infraestructuras, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por la ley, o justificadamente por los instrumentos de planificación urbano o territorial. Comprende **tres** sub categorías las cuales son las siguientes:

- 1) **Suelos identificados como Áreas Naturales Protegidas:** Están constituidos por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del PDL se identifican como áreas naturales a proteger, incluyendo dentro de esta categoría los bosques salados o manglares;
- 2) **Suelos identificados como de susceptibilidad a riesgos:** Están constituidos por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales como susceptibles a riesgo, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se identifican como susceptibles a riesgo;
- 3) **Suelos identificados como de reserva para infraestructura de interés nacional y regional:** Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación nacional o regional, en los cuáles se han de ubicar a corto, mediano o largo plazo, infraestructuras de interés nacional o regional, tales como: Rellenos sanitarios, Plantas de tratamiento, ampliaciones y aperturas de red vial prioritaria, aeropuertos y puertos.

## Suelo Rural

**Art. 19** Suelo Rural Comprende: terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística a mediano plazo en razón a su potencial agropecuario, forestal, silvopastoril, eco turístico y de recarga hídrica.

Comprende 3 sub categorías las cuales son las siguientes:

- 1) **Suelos para la agricultura intensiva.** Comprenden las áreas que el PDL o PDT clasifiquen como tales, y se entiende por suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable;
- 2) **Suelos para la agricultura extensiva.** Comprenden las áreas que el PDL o PDT clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo; y

- 3) **Suelos forestales.** Comprenden las áreas que el PDL o PDT clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícola, correspondiendo a las pendientes superiores al 45% o que aún presentando pendientes menores el tipo de suelo predominante sea de vocación forestal; así mismo se consideran las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícola y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística y cualquier otro tipo de proyecto del territorio.

## CAPITULO II DEL RÉGIMEN DE USO DEL SUELO

### De los Índices de Edificabilidad y de Ocupación

**Art. 20** Los índices de edificabilidad y de ocupación, se encuentran en la matriz de compatibilidad de usos de suelos.

Se entiende por:

Índice de Edificabilidad: A la cantidad de m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de una parcela.

Índice de Ocupación: A la proporción de porcentaje permitida de techado de una parcela.

Usos Predominantes: A los usos que ocupan la mayor porción de una zona del territorio mayor a un 70%.

Usos Complementarios: A los usos que complementan a los usos predominantes.

Usos Prohibidos: A los que por su naturaleza son considerados incompatibles a los usos predominantes y complementarios de una zona.

## CAPITULO III DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

### De las Zonas de Protección

**Art. 21** Se entenderá como zona de protección a aquellas porciones de terreno ubicadas al interior de cualquiera de las categorías de suelo en los cuales se deberá excluir toda posibilidad de desarrollo de otro tipo de proyecto, en razón a las características de protección de los recursos hídricos o de protección arqueológica y cultural.

Dentro de las zonas de protección se reconocerán cinco tipos los cuales son los siguientes:

- a) Zona de protección arqueológica y cultural;
- b) Zona de protección de los recursos hídricos;
- c) Zona de protección para zonas de riesgos;
- d) Zona de mitigación; y
- e) Otras que sean declaradas de interés público a través de acuerdo municipal.

### Zona de Protección Arqueológica y Cultural

**Art. 22** De las zonas de protección arqueológicas y culturales. Constituyen las zonas así identificadas, por el PDL o PDT y se complementan con la información proporcionada por la Secretaria de Cultura (SECULTURA) de la Presidencia de la República.

#### **Zona de Protección de los recursos hídricos.**

**Art. 23** De la zona de protección de los recursos hídricos. De acuerdo al tipo de recurso hídrico que protegen, las zonas de protección se dividen en 4 tipos que son los siguientes:

- a) Tipo 1: Nacimientos de agua o manantiales;
- b) Tipo 2: Quebradas de invierno;
- c) Tipo 3: Ríos y quebradas caudalosas; y
- d) Tipo 4: Lagos, lagunas, esteros, humedales y embalses artificiales.

#### **Zonas de Protección para Zonas de Riesgo**

**Art. 24** Las zonas de protección para zonas de riesgos pueden ser:

- a) Zonas de Deslizamiento;
- b) Zonas de Inundaciones;
- c) Zonas de Incendios Forestales; y
- d) Otras determinadas por el sistema de Protección Civil.

Las zonas de protección podrán ser destinadas como espacios públicos urbanos, de manera adicional; sin descuidar los usos definidos en los literales correspondientes, y garantizando las obras de protección necesarias.

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

### **TITULO III**

#### **TRÁMITES Y SERVICIOS QUE PRESTA LA ASOCIACIÓN TRIFINIO POR MEDIO DE LA OPLAGEST - TRIFINIO**

#### **CAPÍTULO ÚNICO DE LOS TRÁMITES Y SERVICIOS**

#### **Oficina encargada de la vigilancia y autorización**

**Art. 25** La oficina encargada de vigilancia, control y emisión del correspondiente dictamen técnico de las actividades que se refieren al Ordenamiento y Desarrollo Territorial del municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, será la OPLAGEST como instancia técnica de la Asociación **TRIFINIO**.

Todo proyecto de parcelación, urbanización o construcción a desarrollarse en el municipio deberá ceñirse al Plano Normativo de Clasificación de Usos de Suelos y a los procedimientos indicados en la presente ordenanza, en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y al contenido establecido en el PDL o PDT.

## Servicios y Trámites

**Art. 26** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de urbanización y/o construcción, de acuerdo a los parámetros establecidos en la Ordenanza Reguladora de Tasas Municipales por la Prestación de Servicios, deberá realizar ante la OPLAGEST de la Asociación TRIFINIO, los siguientes trámites:

1. **Factibilidad de Proyecto;**
2. **Permiso de Proyecto; y**
3. **Recepción de Obras.** Dichos trámites deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Manual de Procedimientos aprobado por la Asociación.
4. Queda establecido que para los referidos tramites el interesado deberá presentar **Solvencia Municipal** del inmueble en el cual se pretenda desarrollar cualquiera de los tramites solicitados a la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**.

### 1. Los Trámites de Factibilidad de Proyecto comprenden:

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

### 2. Los trámites para el Permiso de Proyecto comprende, según sea el caso:

- a) **Trámite de Permiso de Urbanización:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de urbanización establecidas;
- b) **Trámite de Permiso de Parcelación y/o lotificación:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o división de lotes establecida; y
- c) **Trámite de Permiso de Construcción, ampliaciones o mejoras de vivienda, centros comerciales, oficinas de otro tipo de construcción mayor de 200 metros cuadrados:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

### 3. Los trámites para Recepción de Obras, comprende según sea el caso:

- a) **Trámite de Recepción de Obra de Urbanización:** Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de diseño y urbanización, establecidos en el permiso de urbanización; y está listo para habitar o funcionar;
- b) **Trámite de Recepción de Obra de Parcelación:** Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de parcelación y/o lotificación establecidos en el permiso de parcelación o lotificación y está listo para funcionar o ser comercializado; y

- c) **Trámite de Recepción de Obra de Construcción:** Es el instrumento por medio del cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de construcción establecidos en el permiso de construcción y está listo para funcionar y ser habitado.

Los trámites de Factibilidad de Proyectos que podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial son los siguientes: a) Trámites de Calificación del lugar, b) Trámites de Línea de Construcción y c) Trámites de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias; y de la misma manera los trámites de permisos de proyectos que podrán hacerse simultáneamente, en una solicitud final son los siguientes: a) Trámite de permiso de Urbanización, b) Trámite de Permiso de Parcelación y/o lotificación y c) Trámite de Permiso de construcción, ampliaciones o mejoras de vivienda, centros comerciales, oficinas de otro tipo de construcción mayor de 200 metros cuadrados.

### **Recepción de Obra**

**Art. 27** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción, al finalizar deberá solicitar a la Asociación **TRIFINIO**, la Recepción de las Obras; contra la cual la OPLAGEST extenderá una constancia de recepción en acta, dichas recepciones podrán ser parciales, previas a la recepción total, final.

### **Compatibilidad de Uso**

**Art. 28** Todo propietario de un inmueble de índole pública o privada que pretenda desarrollar un proyecto, deberá solicitar a la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, calificación de lugar como requisito previo para poder establecer la compatibilidad del mismo, tomando en cuenta la matriz de compatibilidad.

### **Vigencia de los Trámites y Permisos**

**Art. 29** Toda resolución favorable de calificación de lugar, línea de construcción, revisión vial, zonificación y permiso de parcelación; tendrá validez por un término de tiempo igual a la vigencia del plan de desarrollo urbano del municipio correspondiente. Su revisión y/o actualización podrá hacer caducar dichas resoluciones. Durante no se haya aprobado un plan de desarrollo urbano en esta localidad, dichas resoluciones tendrán validez por dos años a partir de la fecha de su emisión.

### **Entidades que financien proyectos**

**Art. 30** Las entidades públicas o privadas, que financien proyectos de urbanización, parcelación o de construcción, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras y la escritura de donación del área recreativa y área de equipamiento social, si así fuera el caso; previo a la formalización de las escrituras públicas de donación, en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas, para la formalización de escrituras de cada lote deberá presentarse la constancia de recepción parcial correspondiente; como señala el artículo 27 de la presente ordenanza.

Y para escriturar la última etapa, deberá presentarse constancia de recepción total, final; de las obras de urbanización. Para dicho fin la OPLAGEST, está en la obligación de comunicar mediante informe al departamento de Catastro de esta Alcaldía. Dichas áreas recreativas y área de equipamiento social, no podrán ser menores del diez por ciento del número total de lotes.

### **Permiso de habitar para proveer servicios**

**Art. 31** Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica; deberán exigir para la conexión de dichos servicios, el permiso de habitar o de funcionamiento.

#### **Aprobación de proyectos de interés social**

**Art. 32** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que financie, administre o que desee ejecutar proyectos de parcelación y/o de construcción; ya sea de vivienda, equipamiento o infraestructura; deberá considerar dentro de los términos de participación la aprobación previa de los proyectos, ante la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos; así mismo se sujetará los Planes Locales de Desarrollo Territorial de esta Municipalidad.

#### **Declaración Jurada**

**Art. 33** Todo propietario que desee desarrollar una obra o proyecto, para poder iniciar trámites previos o de permisos en la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, deberá presentar una declaración jurada debidamente autenticada por notario, donde manifieste que la información presentada en los planos y documentos, es congruente a los elementos físicos existentes en el inmueble donde se proyectará la obra; y declara en el mismo acto su compromiso de planificar y construir las obras o proyectos de acuerdo a las regulaciones y especificaciones establecidas en el PDL o PDT; Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, Normas Técnicas y demás disposiciones legales en la materia; sometiéndose a responder ante las instancias judiciales correspondientes, en caso de contravención o falsedad de los mismos.

#### **Documentación Técnica de soporte**

**Art. 34** Para optar a la recepción de las obras ejecutadas correspondientes a un proyecto, y para garantizar su calidad, el propietario deberá solicitar ante la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, la recepción de obra de conformidad al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

### **TITULO IV**

#### **DE LA RESPONSABILIDAD DE PROFESIONALES, EMPRESAS, PROPIETARIOS, E INSTITUCIONES DE SERVICIO.**

#### **CAPITULO I**

#### **DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y SU DISEÑO**

#### **Planificación de proyecto por profesionales**

**Art. 35** Todo proyecto de construcción, urbanización, parcelación u obra pública o privada, a excepción de las señaladas en la Ley de Urbanismo y Construcción, para ser construida deberá estar planificada por profesionales de la Ingeniería o la Arquitectura, idóneos a cada área de diseño, quienes deberán estar inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

#### **CAPITULO II**

#### **DE LOS PROFESIONALES**

## Lo relativo a credenciales profesionales

**Art. 36** Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano establece.

## Construcción de las obras

**Art. 37** No se requiere ser profesional acreditado para ejecutar construcciones de sistema mixto o similar, techos de lámina, para fines habitacionales y con un área hasta de 200 metros cuadrados de construcción. Para ambos casos se sujetaran a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

### TITULO V DE LOS PROYECTOS DE INTERES SOCIAL

#### CAPITULO UNICO DECLARACION DE INTERES SOCIAL

#### Declaración de Interés Social

**Art. 38** Los proyectos que sean declarados de interés social, por el Instituto Libertad y Progreso, el municipio u otro ente estatal, cancelarán en concepto de tasas por los trámites mencionados en la presente ordenanza, lo establecido en la respectiva ordenanza de tasas.

#### Proyectos o Asentamientos de Interés Social

**Art. 39** Los proyectos de interés social, son las parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concedida bajo normas mínimas urbanísticas, que permitan una infraestructura evolutiva y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo, el esfuerzo de la comunidad y la asistencia institucional.

### TITULO VI DE LOS PLANES PARCIALES LOCALES

#### CAPITULO I PLANES PARCIALES

#### Los Planes Parciales

**Art. 40** Los Planes Parciales son de ámbito municipal, y detallan el contenido del PDL o PDT. En dichos planes, se deben detallar redes de infraestructuras y servicios públicos propios de su ámbito y establecen el régimen específico, así como las condiciones de los proyectos en el marco de la normativa general en la materia.

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en suelos clasificados como se expresa a continuación:

- a) Urbano;

- b) Urbanizable;
- c) Rural; y
- d) No urbanizable.

La OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO** tendrá potestad de exigir al propietario del proyecto o a su representante, un Plan Parcial; cuando considere que el proyecto a desarrollarse en el Municipio, tendrá una alta incidencia; ya sea por la dimensión física del proyecto, o por la tipología especial de este.

El Plan Parcial, correrá a cargo del propietario del proyecto, sin costo alguno para la municipalidad o la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**.

Los Planes Parciales deben ser supervisados por la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO**

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

**Art. 41** Los planes parciales en suelo urbano, son conocidos como Planes Parciales de Mejora Urbana, representan el instrumento de ordenación adecuados para la recuperación de áreas degradadas de pueblos o ciudades, puesta en valor de centros históricos y mejora urbana de las condiciones de vida de la población.

Para tales fines, se clasifican en 2 tipos:

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

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

**Art. 42** Son planes a través de los cuales se han de regular, los usos y las transformaciones urbanísticas en el ámbito del plan, en aplicación de la normativa sectorial o específica correspondiente. El ámbito de estos planes será el que se determine por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, el que se establezca en aplicación o desarrollo de legislación específica, o el que justificadamente se determine por el propio plan. El índice global de edificabilidad no podrá superar el 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 30% del área total de la parcela.

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

**Art. 43** Son planes a través de los cuales se han de ordenar las actuaciones de reforma, rehabilitación o renovación urbana que fuesen necesarias para mejorar la calidad de vida de la población y la funcionalidad urbanística de determinados ámbitos de la ciudad. El ámbito de estos planes será el que se establezca por el PDL o PDT, o el que justificadamente se determine por el propio plan de renovación a partir de la extensión y localización de los tejidos urbanos a reformar, de acuerdo a criterios de oportunidad y conveniencia en orden a favorecer la viabilidad de la operación. Dentro de su ámbito estos planes habrán de resolver el ordenamiento detallado de usos, equipamientos e infraestructuras, con un índice global de ocupación del 60%.

Los planes de renovación urbana comprenden los siguientes 3 sub-tipos:

- 1) Planes de Densificación;
- 2) Planes de Mejoramiento de Barrios; y
- 3) Planes de Intervención en espacio público e infraestructura.

### 1) Planes de Densificación

Son planes dirigidos a aumentar la densidad o consolidar una zona, incluyendo las edificaciones en altura, en algunos sectores de la ciudad, que se consideren convenientes para concentrar población en torno a zonas consolidadas y con adecuados servicios o dotaciones básicas.

Están previstos también en suelos urbanos no consolidados, carentes de ordenamiento detallado de usos y de los equipamientos e infraestructuras urbanísticas. Estos planes podrán formularse para los ámbitos que justificadamente se establezcan; a través de los mismos se resolverá el ordenamiento detallado de usos, infraestructuras y equipamientos urbanísticos. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la superficie total del ámbito del plan.

### 2) Planes de Mejoramiento de Barrios

Planes dirigidos a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población de algún/nos barrios o sectores de la ciudad, con adecuaciones de vivienda, infraestructura y/o servicios básicos. Estos planes se pueden desarrollar también para zonas no consolidadas ocupadas por lotificaciones escasamente ocupadas, que requieren consolidación u ordenamiento detallado de su estructura urbana. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie total del ámbito del plan en suelo urbano consolidado y 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado.

### 3) Planes de Intervención en espacio público e infraestructuras

Planes a través de los cuales se ha de resolver la integración y funcionalidad urbanística de las infraestructuras o espacios públicos en cuestión. El ámbito y la edificabilidad de estos planes será el que justificadamente se establezca.

## CAPITULO III

### DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE

#### Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable

**Art. 44** Planes parciales en suelo urbanizable. Los suelos urbanizables, quedarán delimitados por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

El suelo urbanizable, se divide de acuerdo a su función en las siguientes 2 subcategorías:

- 1) Suelo urbanizable para actividades residenciales. Son suelos destinados a cubrir las necesidades de habitación, recreación y dotaciones básicas de la población; y
- 2) Suelo urbanizable para actividades económicas. Son suelos destinados a cubrir las necesidades productivas.

Se utilizarán las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, para las especificaciones y contenidos que tendrá que contener el Plan Parcial, que se le solicite al propietario o ejecutor del Proyecto.

## CAPITULO IV

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

#### Formulación de los planes parciales

**Art. 45** Se tendrán que formular Planes Parciales en los sectores de este municipio, en las áreas de suelo urbano o urbanizable, rural y no urbanizable, que estén establecidos en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Los Planes Parciales podrán ser formulados por este municipio o por la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**; por particulares a través de contratación de empresas o profesionales idóneos, o por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o personas o instituciones de derecho público o privado.

#### **Aprobación de los Planes Parciales**

**Art. 46** En todos los casos, los Planes Parciales se formularán bajo la supervisión de la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**; y el Concejo Municipal de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana será ente facultado para **la aprobación** de dichos Planes, basándose en un informe técnico elaborado por la OPLAGEST-TRIFINIO.

Este municipio en asocio con las municipalidades miembros de la Asociación TRIFINIO, y en coordinación con la OPLAGEST, podrá solicitar asesoría técnica al VMVDU para la elaboración de los Planes Parciales.

#### **Determinaciones generales de los Planes Parciales**

**Art. 47** Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un bloque, un polígono o un determinado cuadrante;
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos;
- c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social, atendiendo los estándares y requerimientos 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 de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que en su caso, prevea el Plan Parcial; y
- f) La Dimensión Ambiental.

#### **Trazado de la Red Vial**

**Art. 48** El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red vial del sector y su conexión con las vías de mayor circulación previstas. Se determinarán las alineaciones de la red vial, incluida la peatonal, definiéndose su trazado en planta y rasantes definidos.

### **CAPITULO V**

#### **DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES**

#### **Documentos**

**Art. 49** Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

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

- d) Normas técnicas;
- e) Evaluación de impactos territoriales;
- f) Programa de actuación;
- g) Unidades de actuación; y
- h) Las que la Asociación Trifinio determine como complementarias.

### **Memoria Justificativa**

**Art. 50 De la Memoria Justificativa:** Dicha memoria, deberá hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención del Plan Parcial; y deberá contener de manera breve y concisa la siguiente información:

- a) Justificación del Plan parcial;
- b) Información urbanística, que incluye: características naturales del territorio, usos de suelo existentes y estructura de la propiedad;
- c) Objetivos y criterios; y
- d) Propuesta de zonificación de usos.

### **Planos de información**

**Art. 51 De los Planos de información:** dichos planos deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, conteniendo la siguiente información cartográfica en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa, y deberá ser entregada en formato digital Arc:

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

### **Planos de proyectos**

**Art. 52 De los Planos de proyectos:** Dichos planos deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, conteniendo la siguiente información cartográfica:

- a) Zonificación de usos de suelos propuesta, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de vivienda y Desarrollo Urbano;
- b) Propuesta de red vial de acuerdo a la jerarquía. 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 trazado en planta y rasantes definitivas, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; y
- c) Planos de detalle, como planos hidráulicos y otros pertinentes. La información anterior, deberá estar en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa y deberá ser entregada en formato digital Arc:

### **Normas Técnicas**

**Art. 53 De las Normas Técnicas:** Dichas normas deberán regular las disposiciones del Plan Parcial y hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, además deberán desarrollar en detalle, las determinaciones generales de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, contenidas en las fichas de los planes parciales; y deberán contemplar:

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

#### **Evaluación de Impactos Territoriales**

**Art. 54 De la Evaluación de Impactos Territoriales:** dicha evaluación deberá hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, y deberá desarrollar en base a la propuesta de usos de suelo, los siguientes contenidos:

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

#### **Programa de Actuación**

**Art. 55** Es el programa que define la ejecución por fases de las unidades de actuación de un Plan Parcial o área definida en el PDL o PDT. Dicho programa deberá hacer referencia a la unidad de actuación en un determinado momento, y ser desarrollado a corto plazo.

#### **Unidades de Actuación**

**Art. 56** Las Unidades de Actuación son partes o la totalidad de un determinado Plan Parcial o área definida en el PDL o PDT, las cuales se realizan a fin de facilitar el proceso de transformación del sector. El Plan Parcial deberá identificar y desarrollarlas de manera detallada en este apartado, en coherencia a la propuesta general de la zona de intervención.

### **CAPITULO VI**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES**

##### **Densidades Habitacionales**

**Art. 57** El Plan Parcial establecerá las densidades habitacionales del área de planeamiento, según las características urbanísticas y ambientales de la localidad.

##### **La Densificación en zonas urbanas consolidadas, no consolidadas y urbanizables**

**Art. 58** Los propietarios de terrenos en zonas urbanas consolidadas o no consolidadas, y zonas urbanizables, que pretendan llevar a cabo transformaciones urbanísticas, que puedan tener como consecuencia el incremento de la densidad poblacional; por los efectos que estos causen en términos de tráfico, generación de desechos sólidos, prestación de servicios básicos y nuevas demandas de equipamientos de titularidad pública; deberán compensar de acuerdo a lo establecido por los planes municipales de ordenamiento y desarrollo territorial y planes parciales; dichas compensaciones deberán ser tales como zonas verdes, escuelas y servicios comunales; en ningún caso las compensaciones podrán ser en efectivo, y se preferirá la densificación vertical de los proyectos urbanísticos de construcción o renovación.

El Concejo Municipal de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, podrá rebajar el cobro de tasas municipales, para los permisos de construcción; cuando el proyecto o los proyectos a desarrollarse en el municipio, sean desarrollados por la municipalidad; a través de la emisión de un acuerdo municipal que así lo estipule.

#### **Usos predominantes**

**Art. 59** La Clasificación del suelo en zonas según los usos predominantes se hará 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 su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos; así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

#### **Áreas de equipamiento**

**Art. 60** Las áreas de equipamiento de los Planes Parciales, deberá tener carácter complementario a las previstas en la zonificación de carácter municipal, departamental o regional.

#### **Destino público o privado de los terrenos**

**Art. 61** Se expresarán en el Plan Parcial, el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables; de los que se destinen a equipamientos y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

#### **Reservas de suelo**

**Art. 62** Las reservas de suelo que se prevean para espacios libres y equipamiento, de dominio y uso público, se realizarán en proporción al número y rango de la población prevista para su ámbito territorial.

#### **Red vial existente**

**Art. 63** 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.

### **TITULO VII**

### **DE LAS PARCELACIONES**

#### **CAPITULO UNICO**

#### **CLASE DE PARCELACIONES, LOCALIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOTES**

## **Parcelación Habitacional**

**Art. 64** Se entenderá por parcelación habitacional, la división simultánea y sucesiva del suelo en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Toda parcelación deberá contar con la infraestructura y el equipamiento social básico que asegure la salud y el bienestar de sus habitantes.

Las parcelaciones habitacionales se clasificarán atendiendo su localización, y densidad.

## **Presión urbana**

**Art. 65** Las parcelaciones habitacionales ubicadas fuera del radio urbano o de aquellos suelos declarados urbanos o urbanizables por el PDL o PDT, deberán cumplir con los requerimientos de localización siguiente:

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado, a una distancia no mayor de 500 metros;
- b) Contar con Centro de Educación Básica de 1º y 2º ciclo, a una distancia no mayor de 2,000 metros o lote para escuela en la parcelación;
- c) Contar con puesto de salud, a una distancia no mayor de 5,000 metros; y
- d) Contar con unidad o centro de salud, a una distancia no mayor de 15,000 metros.

## **De los lotes o parcelas**

**Art. 66** El nivel de los lotes será superior al de los cordones para que el agua lluvia escurra hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones sea superior, deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias y aguas negras, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso.

## **Protección de los lotes**

**Art. 67** Todo urbanizador que venda lotes con su superficie en estado natural, pero que modifique parcialmente las colindancias entre los mismos no podrá dejar cortes o rellenos mayores a 1.00 metro entre ellos sin la obra de protección correspondiente, cuya protección será un muro o talud. Lo mismo se le exigirá al urbanizador en el caso que venda lotes con terrazas definidas.

Todo constructor de viviendas que realice un corte o relleno en un lote, deberá proteger el lote vecino con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del lote vecino.

Todo urbanizador que realice cortes o rellenos en las colindancias con terrenos ajenos al proyecto, deberá protegerlos con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del terreno vecino.

Los terrenos afectados por dichos taludes constituirán zona de protección dentro de la parcelación.

En todos los casos, los taludes tendrán una inclinación máxima cuya relación será el 1.5 horizontal por 1.00 vertical convenientemente engramados y protegidos contra erosión. Podrá aceptarse otra alternativa si el interesado prueba con estudios de suelo la estabilidad para dicha alternativa.

## **TITULO VIII**

### **DE LOS EQUIPAMIENTOS**

#### **CAPITULO UNICO**

#### **CLASES DE EQUIPAMIENTO**

## De los equipamientos

**Art. 68** Los equipamientos de acuerdo al rango de población atendida, se clasificarán en:

- a) Equipamiento Regional; y
- b) Equipamiento Urbano.

### Equipamiento Regional

**Art. 69** Son las dotaciones necesarias de alcance regional; según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el plan, el suelo para la localización de equipamientos de nivel regional, se obtendrá por compra, o a través de cesiones resultantes de aprovechamientos urbanísticos de los planes parciales. En este último caso se dirá que el suelo de los equipamientos regionales en cuestión, está adscrito al desarrollo de determinados planes parciales en suelos urbanizables; o al desarrollo de planes parciales en suelo urbano, para casos particulares que así lo ameriten. Dentro de la clasificación de **equipamientos regionales** se consideran dos tipos complementarios a los mencionados en el artículo anterior:

- 1) Grandes equipamientos especializados del nivel regional, que responden a las características particulares de una región; tal es el caso de los grandes parques regionales, previstos para salvaguardar los recursos naturales de determinada zona; o los grandes centros deportivos, con instalaciones más especializadas que los polideportivos; o los equipamientos especializados de tipo turístico de interés regional; y
- 2) Equipamientos institucionales en área rural, que responden a la necesidad de instalación fuera de las áreas urbanas; ciertos equipamientos de interés regional, que por su naturaleza pueden generar fuertes impactos ambientales o sociales. Se comprenderán como dichos equipamientos los siguientes: penitenciarías, rellenos sanitarios, plantas de tratamientos o plantas de transferencia de desechos sólidos; y otros de carácter similar.

### Equipamiento Urbano

**Art. 70** Los Equipamientos Urbanos son las dotaciones al servicio de la población de alcance local. Para los Equipamientos Urbanos localizados en ámbitos de suelos urbanos y urbanizables, se plantea en general su adquisición por reconocimiento de cesiones de uso público, resultantes de aprovechamientos urbanísticos de los proyectos, en ámbitos de suelos urbanos y urbanizables funcionalmente relacionados.

### Parcelaciones Habitacionales con equipamiento Urbano

**Art. 71** Todo proyecto de parcelación habitacional, deberá prever espacios para la instalación de edificios públicos, donde se desarrollen actividades sociales fundamentales, tales como: educación, salud, asistencia social, cementerios, administración pública, transporte y movillización de personas.

Por su naturaleza más estratégica estos equipamientos podrán ubicarse dentro o fuera del perímetro del proyecto y deberán ser cedidos al municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana. En el caso de ser ubicados fuera del proyecto de parcelación, se localizarán en aquellas zonas donde los municipios tengan previsto el desarrollo de grandes núcleos de población, según las previsiones del POT o PDT local; dichos espacios deberán cumplir con niveles de calidad que garanticen su uso y funcionalidad.

De no haber zonas destinadas a estos usos, el urbanizador o lotificador deberá preverlos al interior del proyecto, con la condición de que sea de uso y acceso público; o deberá compensar en obras de interés público, según el valor mutuamente acordado, el cual no podrá ser inferior al precio de la zona. En caso de discrepancia en la fijación del precio, se determinará como lo señala el inciso tercero del Código Municipal actualmente Vigente.

**TITULO IX**  
**INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS**

**CAPITULO ÚNICO**

**Suspensión de obra**

**Art. 72** En los casos en que una obra de construcción, urbanización, parcelación o lotificación no cuente con los correspondientes permisos, la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, podrá emitir resolución ordenando suspender la obra y no continuar con la actividad que se realiza en cualquier momento; lo mismo se procederá cuando contando con la autorización correspondiente, en la obra que se está desarrollando no se está cumpliendo la normativa de construcción o de parcelación, o porque aún contando con estos, no se están cumpliendo de acuerdo a los procedimientos y estándares autorizados, expresados en la solicitud de permiso de construcción o parcelación, todo de conformidad al artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción, dicha suspensión procederá por inspección, de oficio o por denuncia de persona particular o autoridad competente.

Esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio. Si la persona natural o jurídica a quien se le ha ordenado suspender la obra o no continuar con la actividad que se ejecuta por no contar con los permisos correspondientes no acata la orden de suspensión, en este caso la OPLAGEST o la Asociación **TRIFINIO** o la Alcaldía Municipal, procederá a denunciarlo ante la autoridad competente, por desobediencia a mandatos legales de parte de particulares, de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

En caso de que las construcciones, parcelaciones y desarrollos urbanísticos, se realicen en usos de suelo no aptos para ese tipo de proyectos, como lo establecen los planos normativos del PDL o PDT, el propietario del inmueble o el ejecutor de la obra, estará en la obligación de demoler el proyecto y dejar el inmueble en su estado original, en el plazo que la OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO** lo establezca; y en ningún caso podrá ser mayor a tres meses. Si no lo hiciese en dicho lapso, se remitirá informe a la autoridad competente, con el objeto de que se inicie investigación sobre el propietario de los inmuebles o ejecutor de la obra, por delitos contra el Ordenamiento del Territorio.

**Clasificación de las Infracciones**

**Art. 73** Las infracciones a esta Ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.

**Infracciones Leves**

Son infracciones leves aquellas que, aun contraviniendo la presente ordenanza, no constituyen ningún efecto negativo que ponga en peligro la seguridad y la salubridad de las personas que habitan o usan parcelaciones, edificaciones, u obras de infraestructura.

Para la calificación de dicha falta se tomaran como parámetro el informe técnico emitido por la OPLAGEST-TRIFINIO, en el cual se detallara las condiciones específicas que pongan o no en peligro la seguridad y la salubridad de las personas en los términos ya expresados.

**Infracciones Graves**

Son infracciones graves aquellas que ponen en peligro la seguridad y la salubridad de las personas que habitan o usan las parcelaciones, edificaciones, u obras de infraestructura.

Para la calificación de dicha falta se tomaran como parámetro el informe técnico emitido por la OPLAGEST-TRIFINIO, en el cual se detallara las condiciones específicas que pongan o no en peligro la seguridad y la salubridad de las personas en los términos ya expresados.

### **Infracciones Muy Graves**

Son infracciones muy graves aquellas que además de poner en peligro la seguridad y la salubridad, de las personas que habitan o usan las parcelaciones, edificaciones, u obras de infraestructura; ponen en situación de riesgo las parcelaciones y las edificaciones de terceros o las obras del estado; y las que constituyan una amenaza de riesgo muy grave, para el medio ambiente en general.

Para la calificación de dicha falta se tomaran como parámetro el informe técnico emitido por la OPLAGEST-TRIFINIO, en el cual se detallara las condiciones específicas que pongan o no en peligro la seguridad y la salubridad de las personas en los términos ya expresados.

También son agravantes de la responsabilidad de los infractores a la presente ordenanza las que se enumeran a continuación:

- a) Cometer la infracción habiendo sido sancionado con anterioridad, mediante resolución firme, emitida por autoridad competente, por la comisión de cualesquiera infracciones previstas en la presente ordenanza;
- b) Persistir en la infracción tras la iniciación del procedimiento sancionatorio; y
- c) Desarrollar un proyecto de construcción o parcelación, sin contar con el permiso de construcción, urbanización o parcelación, emitido por la OPLAGEST de la Asociación Trifinio.

### **Sanciones**

**Art. 74** La Autoridad Competente para sancionar será la Alcaldía u OPLAGEST de la Asociación de Municipios Trifinio según sea el caso; y conocerán de las infracciones a través de denuncia o de oficio y las sanciones se gravarán en base a salarios mínimos urbanos, para el sector comercio, de la siguiente manera:

Para las **Infracciones Leves**, se impondrá multa económica equivalente a cuatro, o hasta seis salarios mínimos urbanos mensuales, para el sector comercio;

Para las **Infracciones Graves**, se impondrá multa económica equivalente a seis o hasta ocho salarios mínimos urbanos mensuales para el comercio, y

Para las **Infracciones Muy Graves**: se impondrá multa económica equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de terreno donde se desarrolla la obra incluyendo el valor de la construcción si fuere el caso; esta multa se establecerá de conformidad a lo regulado en el artículo 5 de la Ley de Urbanismo y Construcción, en lo pertinente. Y además podrá imponerse una multa equivalente al diez por ciento del valor del terreno en el cual se realiza la obra en los términos señalados en el art. 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Estas multas serán determinadas según la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor. La sanción deberá aplicarse por cada infracción cometida.

### **Servicios comunitarios**

**Art. 75** En caso de que se cometa una infracción leve a la presente ordenanza, que se imponga la sanción de multa y que el infractor lo solicite por escrito, podrá permutarse la multa impuesta por servicio comunitario. Este servicio comunitario no podrá ir en menoscabo de la dignidad del infractor y se pagará a razón del equivalente a lo que devengaría un asalariado, con salario mínimo urbano para el sector comercio. En caso de incumplimiento del servicio comunitario se volverá a hacer exigible la sanción de multa en términos económicos. El servicio comunitario deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo

de conformidad al artículo 129 del Código Municipal. Dicho servicio comunitario deberá ser cumplido por el infractor.

### **Procedimientos**

**Art. 76** Cuando la Municipalidad u OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**, tuviese conocimiento que una persona natural o jurídica ha incumplido cualquiera de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza o ha cometido actos que van en contra de las resoluciones pronunciadas por la Alcaldesa o el Alcalde, o por el Concejo Municipal o la Asociación **TRIFINIO**; estas realizarán el procedimiento sancionatorio el cual se notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa; compareciendo el infractor, o en su rebeldía, se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles; y concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

La Resolución razonada antes mencionada, deberá tomar como base: Hechos comprobados; las pruebas, declaraciones, documentos originales y peritajes presentados por cualquiera de las partes, los daños causados comprobados, y los reportes de la municipalidad y OPLAGEST de la Asociación **TRIFINIO**. La resolución razonada tendrá una exposición de motivos, en la que se explicará por qué razón se ordena una multa para una infracción ya sea leve, grave o muy grave; los motivos por los que se ordena una demolición ó suspensión, de una obra o construcción de un proyecto; ó los motivos por los que se notifica a la Fiscalía General de la República, de hechos acontecidos, o de que ha existido incumplimiento a la presente ordenanza por parte del supuesto infractor. El procedimiento anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los infractores; todo de conformidad a lo estatuido en el artículo 131 del Código Municipal.

### **Recurso de Apelación**

**Art. 77** De las resoluciones que pronuncie la OPLAGEST de la Asociación **Trifinio**, se admitirá recurso de apelación para ante la Junta Directiva de la Asociación, para efecto del procedimiento de dicho recurso se realizará de conformidad con el artículos 137 del Código Municipal.

### **Recursos de Revisión y Revocatoria**

**Art. 78** De los Acuerdos del Concejo Municipal, se admitirán los recursos de Revisión o de Revocatoria para ante el mismo Concejo, de conformidad con los artículos 135 y 136 del Código Municipal; agotándose de esta forma la vía administrativa.

## **TÍTULO X**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

### **Aplicación de normativa supletoria**

**Art. 79** De lo no establecido en la presente ordenanza, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos, las normas técnicas aplicables establecidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento General y Reglamentos Especiales, la Ley Forestal, el Código Municipal, la Ley General Tributaria Municipal, La Ley de Áreas Naturales Protegidas, el Reglamento para la seguridad estructural de las construcciones, Reglamento para el

uso del Hormigón Armado y finalmente las disposiciones de otras leyes que puedan ser aplicables, así como las normas del derecho común pertinentes.

El Municipio de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, mantendrá publicada en un periódico mural dentro de la Alcaldía la presente Ordenanza Municipal.

### **Vigencia**

**Art. 80** La presente ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de **EL CONGO**, departamento de Santa Ana, a los cuatro días del mes de junio del año dos mil dieciséis.

Marlene Orquídea Hernández de Estada  
Alcaldesa Municipal

María Isabel Barahona de Cabrera  
Sindica Municipal

Juan Carlos Flores Barillas  
Primer Regidor Propietario

Carlos Roberto Mendoza Morán  
Segundo Regidor Propietario

José Dimas Aguilar Ramírez  
Tercer Regidor Propietario

Jorge Alberto Morán Méndez  
Cuarto Regidor Propietario

Yanira Rosibel Sánchez de Ortiz  
Quinta Regidora Propietaria

Denis Iván Martínez  
Sexto Regidor Propietario

Milton Lombardo Escobar Guerrero  
Séptimo Regidor Propietario

Roberto de Jesús Portillo Linares  
Octavo Regidor Propietario

Wilberto Rodolfo Arriaga Godoy  
Secretario Municipal





## CONCEPTOS

Usos urbanísticos del territorio: Constituyen usos urbanísticos del territorio los que se realizan mediante construcciones, instalaciones e infraestructuras de todo tipo, de forma agrupada en núcleos o en espacios de concentración de actividades económicas, o aisladas en entornos rurales.

Actuaciones urbanísticas: Constituyen actuaciones urbanísticas todas las obras de construcción de edificaciones singulares o de un conjunto de las mismas, las acciones de parcelación y de urbanización para la creación de suelos urbanizables y urbanos, así como las obras necesarias para la construcción de instalaciones, equipamientos e infraestructuras de todo tipo.

Aprovechamiento urbanístico: Se entiende por aprovechamiento urbanístico la edificabilidad privada, lucrativa, susceptible de concretarse en los suelos que por el Plan se clasifican como urbanos, urbanizables o rurales, a través de los procesos de urbanización que habiliten a estos suelos para la correcta implantación de los referidos aprovechamientos

Actuaciones urbanísticas estructurantes: Son aquéllas que permiten la concreción de proyectos urbanos de gran importancia por las funciones de centralidad que han de desempeñar, por su vinculación a elementos esenciales de los sistemas generales y dotacionales de la ciudad, o por contener piezas de alta singularidad y relevancia en la organización del paisaje y de la trama urbana

Suelo Urbano Consolidado: Integran el suelo urbano consolidado los terrenos que el Plan clasifique como tales, por: disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y de energía eléctrica; estar comprendidos en espacios consolidados por la edificación en las dos terceras partes de su superficie.

Suelo Urbano no consolidado: Los suelos urbanos no consolidados son los que están situados en continuidad de suelos urbanos consolidados y presentan importante cabida para nuevas construcciones o instalaciones urbanas; en general no disponen de plena cobertura de las infraestructuras y servicios urbanísticos básicos. Se incluyen asimismo en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado las lotificaciones aprobadas que estuvieran poco o nada desarrolladas en el momento de elaboración del Plan.

Suelo urbano de núcleo rural: Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural las agrupaciones de viviendas insertas en el medio rural cuando dispongan de trama vial de cierta regularidad, equipamientos que confieran funciones de centralidad, así como declaración expresa por parte del Plan como Núcleos Cantonales de Primer Nivel.

Régimen de las zonas de centralidad urbana: Se entienden por tales aquellos ámbitos del suelo urbanizable que por su localización en relación a la estructura urbana y a los sistemas generales que la articulan constituyen los suelos más apropiados para el ordenamiento de usos y funciones de alta centralidad urbana en las Ciudades: centros direccionales de la administración pública y del sector privado, centros financieros, actividades comerciales en áreas de centralidad, hoteles, restaurantes y actividades de ocio y esparcimiento, parques y zonas verdes, promociones habitacionales de media y alta calidad.

Régimen de las zonas de extensión mixta de las tramas existentes: Se trata de ámbitos contiguos a tramas urbanas existentes que por sus características y localización constituyen espacios apropiados para la extensión y mejora de las mismas. Aportan suelos apropiados para la localización de usos urbanos de carácter predominantemente habitacional, así como equipamientos y espacios libres al servicio del conjunto de la población.

Régimen para promociones habitacionales de vivienda económica: Se trata de ámbitos que por sus condiciones y localización resultan apropiados para dar adecuada respuesta a las necesidades habitacionales de sectores de población con ingresos bajos y medios-bajos.

Régimen para promociones habitacionales de baja densidad: Se trata de ámbitos que por sus características, localización y entorno ambiental resultan apropiados para la localización de promociones habitacionales para viviendas de calidad media y alta, con régimen de media y baja densidad.

Régimen para los parques de actividades logísticas: Se trata de zonas que por su especial localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características

territoriales, tienen singular aptitud para la localización de grandes instalaciones logísticas: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas; hoteles y áreas recreativas; servicios financieros, comerciales e institucionales al transporte; estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones; venta y reparación de vehículos de transporte; naves de almacenamiento y fraccionamiento; áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío; actividades de empaque, paquetería y distribución; etc.

Régimen para los parques de actividades industriales: Se trata de zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.

Régimen para los parques de servicios urbanos: Se trata de zonas que por su localización y accesibilidad en relación al sistema urbano, y a las redes e infraestructuras de transportes de pasajeros, resultan particularmente apropiadas para la instalación de mercados y de almacenes y comercios al servicio de los hogares: materiales de construcción generales y especializados; talleres de venta y reparación de pequeñas maquinarias de uso familiar y profesional; exposición, venta y reparación de automóviles; superficies comerciales medias de venta de muebles, de productos electrónicos; etc. Estas zonas pueden también resultar apropiadas para la localización de dotaciones institucionales de diverso tipo: dotaciones de policía y seguridad, bomberos, centros técnicos-administrativos, etc.

Régimen para desarrollos turísticos autónomos: Se entiende por tales a los desarrollos turístico-habitacionales que por su configuración resultan capaces de resolver de forma autónoma las necesidades de alojamiento y recreo de la población usuaria durante temporadas de duración variable: pocos días, algunas semanas o temporadas superiores.

Régimen de las zonas turísticas-recreativas integradas: Se entiende por tales aquellos ámbitos que por su localización en relación a la estructura urbana y a su entorno ambiental y paisajístico constituyen los suelos más apropiados para la localización de usos turístico-recreativos integrados en la trama urbana.

Calles estructurantes: Se denominan *calles estructurantes* a las calles de las ciudades centrales que actualmente ejercen una función distribuidora, bien sea por ser más largas o por funcionar como troncales principales de sus respectivas zonas; red estructurante que se completa con la prolongación de estas arterias en el interior de los Planes Parciales, y sobre todo las nuevas vías auxiliares concebidas para evitar ingresos directos desde los nuevos desarrollos urbanísticos, junto con las actuaciones especiales sobre el Centro Tradicional.

Suelos con aptitud para la agricultura intensiva: Se entiende por tales los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus altos valores agronómicos han de ser preservados frente a eventuales procesos de transformación urbanística.

Suelos con aptitud forestal: Se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícolas, correspondiendo a las pendientes superiores al 15% salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.

Suelos con aptitud para la agricultura extensiva. Se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.

Suelos no urbanizables: Los suelos no urbanizables comprenden aquellas áreas excluidas de eventuales procesos de urbanización en atención a sus valores o a sus riesgos ambientales.

Suelos No Urbanizables en atención a sus valores ecológicos-ambientales: Se han clasificado como tales un conjunto de espacios que incluyen la mejor representación de todos los tipos de ecosistemas presentes en la Región, y que tienen por tanto el máximo valor ecológico-ambiental dentro de la misma, lo cual justifica su protección frente a la eventual ocurrencia de procesos de transformación urbanística.

Suelos No Urbanizables en atención a sus riesgos ambientales: Se han clasificado como tales aquellos ámbitos que por la naturaleza y entidad de sus riesgos ambientales han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.

Suelos No Urbanizables en atención a sus valores arqueológicos: Se han clasificado como tales aquellos ámbitos en los que por haberse identificado valores arqueológicos han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.

