

DECRETO NÚMERO 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 y en el 206 de la misma, ordena expresamente que los Planes de Desarrollo Local, deben de ser aprobados por ellos, y que las Instituciones del Estado, deberán colaborar con la Municipalidad en el Desarrollo de tales planes.
- V.- Que de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción, decreto número 232, Diario oficial 107, tomo 151, la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de la localidad, corresponde al respectivo Municipio. Dichos planes deberán enmarcarse en el cumplimiento de esta Ley y su Reglamento.
- VI.- Que la Ley de Medio Ambiente en su artículo 15, literal f, regula con toda precisión que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, debe tomar como base principalmente, 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 con perspectiva local, así como la necesaria incorporación de la dimensión ambiental en los mismos, de conformidad a los artículos 2, literales a y b, y Artículo 117 de la Constitución de la República.
- VII.- Que en consecuencia, cada Concejo Municipal, tiene facultad en su jurisdicción, de conformidad al artículo 4 del Código Municipal, para la elaboración, aprobación y ejecución de Planes de Desarrollo Urbanos y Rurales reconociéndose por tanto, el uso actual de la tierra y el derecho a decidir sobre el cambio de calificación de rústica a urbana para usos futuros como una realidad, debiendo quedar así establecido en dichos Planes u Ordenanzas, así como la competencia contenida en los numerales 8,10 y 28 del mismo artículo 4 referido el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.
- VIII.- Que el crecimiento y transformación urbana del Municipio de Nuevo Cuscatlán debe asimilarse en positivo, como una oportunidad de salir del atraso y exclusión a que ha sido sometido históricamente este territorio, todo con reglas claras y sostenibles y canalizarse de tal manera que no constituya una amenaza para sus habitantes y recursos en general.
- IX.- Que la población de Nuevo Cuscatlán necesita de nuevas alternativas y opciones de trabajo, dignificación y transformación de su calidad de vida y eso se puede alcanzar con un plan de Desarrollo Sostenible que identifique y planifique la transformación del territorio en virtud de implantar en Nuevo Cuscatlán una nueva Ciudad y un nuevo lugar en donde su gente en armonía con el Medio Ambiente y de la mano del Desarrollo, alcance una categoría de ciudadano con plenos derechos y oportunidades.

- X.- Que ante el agotamiento de oportunidades de vivir en los grandes centros urbanos del área Metropolitana, se impone a esta zona Central del país y en especial a Nuevo Cuscatlán, la ineludible responsabilidad de regular los usos del suelo de su territorio, desde la función normativa que la Constitución le otorga y le faculta en aras de gerenciar eficientemente los recursos materiales y naturales de su jurisdicción en pro del bien común y del desarrollo de su población.
- XI.- Que no obstante la existencia de la **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN**, publicada en el Diario Oficial número 61, Tomo 399, el 05 de abril del año 2013, y su reforma publicada en el Diario Oficial número 240, tomo 405 del 23 de diciembre de 2014, existen una serie de elementos contenidos en ésta, que deben ser homologados con las **Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas”**, Decreto 16, aprobado el 07 de junio de 2016, en lo que concierne a los territorios de Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia, con el fin de que la aplicación de la normatividad constructiva y de conservación, goce de estabilidad y competencia institucional diferenciada entre Instituciones del Estado y Municipalidad, pero a la vez con una línea y filosofía común respecto a la actuación en las aprobaciones a otorgar.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República, en los 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 vigente **DECRETA** la siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN Publicada en el Diario Oficial número 61, Tomo 399, el 05 de abril del año 2013, y su reforma publicada en el Diario Oficial número 240, tomo 405 del 23 de diciembre de 2014. (4)

Art. 1.- AMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones de esta **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN**, publicada en el Diario Oficial número 61, Tomo 399, el 05 de abril del año 2013, y su reforma publicada en el Diario Oficial número 240, tomo 405 del 23 de diciembre de 2014, se aplicarán como su denominación lo indica en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, conforme el mapa de usos que forma parte de esta normativa y tiene como finalidad procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, dotando de ejercicio de control sobre el mismo a la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán, la cual en cumplimiento a sus Ordenanzas y a la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, a la Ley de Medio Ambiente, así como a las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas, Decreto 16, en lo que concierne a unificación de interpretación de pendientes del suelo, clasificaciones de usos, y regulaciones de aquellos territorios municipales que estén ubicados en la comprensión geográfica denominada Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia y las demás leyes relacionadas a la materia. Ejercerá esta regulación sobre las construcciones o edificaciones de todo tipo y determinará cualquier observación, condiciones o necesidad de readecuación sobre la situación actual (cuando la emergencia o riesgo así lo amerite). Para la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza, se tomará en cuenta los planos y visitas territoriales de detalle que realicen los técnicos de Urbanismo y Desarrollo de la Municipalidad.

Art. 2.- OBJETO: La presente Ordenanza tiene como objeto regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todas las parcelaciones, urbanizaciones, desarrollos comerciales e industriales y habitacionales ya sea individual o

proyectos de vivienda a mayor escala, para obtener como resultado un desarrollo sostenible que tenga como centro el ser humano, su bienestar social, económico y ambiental, tanto en el presente como en el futuro. Serán principios fundamentales de este objetivo y sus procesos internos, la protección equilibrada del medio ambiente, la búsqueda de opciones de desarrollo y transformación de la calidad de vida que históricamente han tenido los pobladores de Nuevo Cuscatlán, la protección y aprovechamiento efectivo del recurso hídrico, y la gestión de desarrollo local con enfoque de prevención y ataque a las vulnerabilidades físicas, materiales y ambientales de la localidad.

Art. 3.- ALCANCES, los alcances de la siguiente Ordenanza son:

- Establecer la zonificación territorial en el municipio, la vocación y régimen de uso de cada una de ellas.
- Armonizar la actuación municipal con las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas” Decreto 16, en cuanto a calificación de pendientes, tamaño de la parcela, bono de impermeabilización, determinación de condiciones estructurales a cumplir de acuerdo a intervención urbanística, protección y conservación de zonas restringidas o de vocación ecológica, y minimización de impacto ambiental, en aquellos territorios localizados en la comprensión geográfica denominada Cordillera del Bálsamo o zonas de verdadera influencia,
- Determinar los usos predominantes y las actuaciones urbanísticas permitidas y prohibidas en las diferentes zonas de uso de suelo, de acuerdo al inciso anterior.
- Determinar las normas de parcelación, urbanización, construcción y desarrollo para las diferentes zonas de uso del suelo, en concordancia a las distintas configuraciones topográficas de ese territorio.
- Establecer incentivos y responsabilidades de los distintos desarrolladores, promoviendo el compromiso ecológico en sus actuaciones.
- Determinar la cuota de responsabilidad y compensación social que debe aportar a la Municipalidad cada uno de los desarrolladores de los distintos proyectos.
- Establecer los criterios que deben cumplir los propietarios o desarrolladores de proyectos nuevos, que permitan integración social adecuada en una realidad histórica que requiere de compromiso y cumplimiento estricto de los desarrolladores para con la población y territorio en el que van a ejecutar sus proyectos.
- Normar el uso de suelo particular y específico en las edificaciones y/o reparaciones, ampliaciones o cualquier cambio en las viviendas unipersonales.

Art. 4.- DE LOS USOS DEL SUELO, Los usos de suelo se clasifican en generales o globales y específicos. Los globales son usos generales, y pueden ser Urbanizaciones, Residenciales, vivienda individual, complejos de apartamentos, instalaciones o edificios comerciales, industriales, equipamientos y cualquier otro uso que genere actividad o flujo colectivo. El uso de suelo particular se refiere a Suelos con características especiales tal como: no urbanizables por ser de máxima protección, deslizamiento o riesgo, o de protección por inundación o desastres.

Art. 5.- DEFINICIONES:

Para mejor entendimiento de los términos usados en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

ANTROPOGENICO: 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: turismo responsable con 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.

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 y de antiguas fincas y que se adapta a su entorno natural.

IMPACTO HIDROLOGICO CONTROLADO Se considera impacto hidrológico controlado, cuando en los proyectos o intervenciones específicas, el pico del hidrograma generado con el factor de impermeabilización del suelo (FIS) y factor de impermeabilización total (FIT) propuestos, no superen lo máximo establecido en esta ordenanza para el desarrollo de proyectos.

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.

COMPENSACION SOCIAL: Son áreas de equipamiento social, o cálculo de aporte económico establecido sobre el valor del terreno de los proyectos, complementario y adicional a lo establecido por el artículo 65 del Reglamento de la ley de Urbanismo y Construcción, y determinado en los artículos 35 y 36 de la presente Ordenanza.

ACTIVIDADES CIENTIFICO 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 cierto nivel, si bien de superficie y volumen reducido en relación con la zona a que se aplica.

EXCURSIONISMO Y CONTEMPLACION: 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 sea pequeñas obras de paso (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

PRESERVACION ESTRICTA: mantenimiento de la situación 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”.

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

REGENERACION DEL ECOSISTEMA Y/O DEL PAISAJE: Se refiere a aquellos tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique la situación primigenia 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. Esta actividad quedará supeditada en su desarrollo y regulación a lo establecido en la **ORDENANZA PARA LA**

PROTECCION ARBOREA Y EL DESARROLLO DE NUEVO CUSCATLÁN EN ARMONIA CON EL MEDIO AMBIENTE publicada en Diario oficial número 109, Tomo 395, del 14 de junio de 2012.

GANADERIA 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 actividad.

EXPLOTACION FORESTAL TRADICIONAL: explotación de recursos forestales tradicionales: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad. Esta actividad quedará supeditada en su desarrollo y regulación a lo establecido en la **ORDENANZA PARA LA PROTECCION ARBOREA Y EL DESARROLLO DE NUEVO CUSCATLÁN EN ARMONIA CON EL MEDIO AMBIENTE** publicada en Diario oficial número 109, Tomo 395, del 14 de junio de 2012.

REPOBLACION FORESTAL en bosque productor: es la repoblación forestal con las especies más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo a la explotación agraria. No incluye los invernaderos.

AGRICULTURA INTENSIVA: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias a esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como edificios ligados a la explotación agraria. No incluye los invernaderos.

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

EXPLOTACION 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 a cielo abierto, así como las instalaciones necesarias (plantas de tratamiento, naves, etc.). Se incluyen las instalaciones o 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 distintos tipos, dotándolos con equipo 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 ZOOLOGICO: 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, que incluye instalaciones propias de este tipo de equipamiento, crematorios, capillas, etc.

VIAS 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, así como otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias de 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 industria, definidos y controlados en legislación específica.

VERTEDERO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS: emplazamientos de eliminación de residuos no peligrosos.

VERTEDERO DE RESIDUOS PELIGROSOS: Emplazamientos de eliminación de residuos peligrosos.

AUMENTO DE HUELLA DE IMPERMEABILIZACION: incremento del bono de impermeabilización en la parcela individual o en el terreno en el que se desarrollará un proyecto, urbanización o cualquier intervención aprobada, el que posterior a la inspección y resolución del área Técnica de Planificación Municipal contará con el aval de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano. Se determina ese aumento de acuerdo a los usos del suelo permitidos y la actividad a desarrollar, ya sea en uso habitacional, comercial, institucional o industrial, cumpliendo con los lineamientos establecidos en la presente Ordenanza y en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

CAMBIO DE USO DEL SUELO: resolución de cambio de calificación del uso del suelo de una parcela individual o en el terreno en el que se desarrollará un proyecto, urbanización o cualquier intervención aprobada, el que posterior a la inspección y resolución del área Técnica de Planificación Municipal contará con el aval de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano. Dicho cambio de categoría se otorgará en cuanto exista concordancia con los usos y actividades predominantes en la zona respectiva, y que la actual sea sustituida por otra similar. Todo en coherencia al marco y visión de desarrollo territorial consignada en este Ordenanza y asumida por el Gobierno Municipal.

TODAS LAS DEFINICIONES ESTABLECIDAS EN LAS Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas”, Decreto 16, MARN, que sean aplicables al territorio del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad. **Decreto 16,** en lo que concierna a los territorios que Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia

CAPITULO I

DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES Y RURALES

Art. 6.- Se consideran como suelos NO URBANIZABLES los identificados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo a que se hace referencia en los artículos 15 y 16 de la presente Ordenanza, los cuales se dividen en las siguientes zonas:

- Zona de máxima protección (ZOMA)
- Zona con susceptibilidad muy alta a deslizamiento y riesgos en invierno (ZOSR)
- Zona de riesgo por inundación (ZORI)

Art. 7.- De igual manera se consideran suelos no urbanizables todos aquellos que, aunque no estén identificados como tal en el plano de zonificación de usos del Suelo, presenten las siguientes condiciones:

- a) Sean declarados oficialmente y a través de decreto por la Secretaría de Cultura, como de protección cultural por su valor arqueológico o patrimonial.
- b) Hayan sido declarados como reserva forestal o agrícola por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 42 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- c) Hayan sido declarados por decreto Legislativo como Área Forestal protegida.

- d) Sean identificados por estudios de detalle determinados por los Técnicos Municipales, en los cuales se determine que su desarrollo implica riesgos para la población del municipio de Nuevo Cuscatlán.
- e) Esté plenamente comprobada su condición de no urbanizable, según las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas. Decreto 16, MARN. **Decreto 16**, en lo que concierne a los territorios que Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia

CAPITULO II

DE LOS SUELOS URBANIZABLES, RURALES, Y EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Art. 8.- Los suelos urbanizables, son los suelos reservados para la localización de los asentamientos urbanos destinados al desarrollo institucional, económico, recreativo y social del municipio, los cuales son identificados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo al que se hace referencia en los artículos 15 y 16 de la presente Ordenanza y se enlistan a continuación:

- a) Zona Institucional (ZOIT)
- b) Zona de Comercio y Servicios Urbanos Tipo 1 (ZOCS-T1)
- c) Zona de Comercial y Servicios Vecinales Tipo 2 (ZOCS T-2)
- d) Zona Habitacional (ZOHA)
- e) Zona de equipamiento social (ZOES)
- f) Zona de Desarrollo Económico Social

Art. 9.- Zona Institucional (ZOIT), Son los suelos destinados a las actividades administrativas, como oficinas o complejos gubernamentales, áreas o instalaciones de servicio público y de carácter social y público.

Art. 10.- 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, menor o a escala regional, así como también servicios profesionales, de ensamblajes informáticos o científicos y actividades relacionadas al almacenaje y bodegaje de productos. Será prohibido en esta zona todo tipo de actividad industrial.

Art. 11.- 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 a mayor escala de atención, así como también servicios profesionales, institucionales y actividades relacionadas al almacenaje y bodegaje de productos.

Los usos anteriores **(ZOCS-T1) Y (ZOCS T2)** podrán mezclarse o relacionarse cuando el proyecto que los contenga lo permita y así lo determine la resolución técnica de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

Art. 12.- Zona Habitacional (ZOHA) Son los suelos destinados a la actividad habitacional, complementada con actividades recreativas de tipo comunitario y actividades que promuevan el desarrollo social y cultural. El suelo habitacional se ha clasificado acorde a la gestión ambiental que requiera el lugar donde se ubique, en lo referente al manejo de las pendientes, las aguas superficiales, la cobertura vegetal y el manejo de riesgos, cuyo detalle permisológico queda normado en la presente Ordenanza.

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

- Suelo de uso habitacional unifamiliar o comercial, cuyo tamaño de parcela y porcentaje de impermeabilización está normado en la presente Ordenanza Municipal.
- Suelo habitacional para multifamiliares o edificaciones comerciales en altura, las cuales podrán ser aprobadas a partir del cumplimiento de las normas de seguridad estructural de edificaciones y obras de infraestructura que soporten entre otros: cargas de vientos, cargas accidentales, sismicidad, cargas de presión, y aseguren el resguardo de la capacidad de soporte o acogida del suelo.

En caso que los proyectos en altura no califiquen por su ubicación en falla sísmica, o por sobresaturación del suelo y se ponga en riesgo la vida de sus habitantes o colindantes, se podrá aprobar solicitud de vivienda unifamiliar o comercio en horizontal, cumpliendo con los requisitos de máximo de impermeabilización, tamaño de lote y todas los requisitos tramitológicos y de permisología requeridos en esta Ordenanza y por las leyes relacionadas a la materia.

Art. 13.- Zona de Equipamiento Social (ZOES), son las zonas identificadas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad como de equipamiento social o vegetadas, y que son complemento de la zona de actividad habitacional para el desarrollo de actividades recreativas de tipo comunitario y promoción de desarrollo social y cultural. Su ubicación deberá ser en terrenos con pendientes no mayores de 15 a 25 grados y su parcelación no tiene más restricciones que aquellas que establece el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción. Su desarrollo podrá en ser en forma de parcelas o de complejos recreativos urbanos y sus instalaciones deberán de contar con un área entre el 10% al 20%, según sea su área de impermeabilización aprobada.

Art. 14.- Zona de Desarrollo Económico Social, Son las zonas destinadas a usos combinados e integrales, considerándose la combinación de uso habitacional, turístico, servicios comerciales vecinales tipo T2, actividades institucionales, las cuales en conjunto configuran un polo de desarrollo Económico y Social. (5)

Con el fin de regular la dinámica económica, comercial, cultural y turística dentro del espacio del Casco Urbano de Nuevo Cuscatlán, y considerando toda la zona del centro constituida por 12 cuadras, queda establecido que los inmuebles con vocación de renta en un radio de cincuenta metros alrededor del perímetro de la Plaza Municipal, no podrán orientarse a actividades que no estén de acorde o afecte negativamente e interfiera en el sano desarrollo económico, comercial, cultural y turístico de la zona, tal como son casas de empeño, locales de actividad partidaria o sedes de proselitismo, pensiones o moteles, hospedajes, cantinas, salas de maquinitas, barra shows, comercialización de chatarra, ventas ambulantes permanentes sin control y registro municipal que generen contaminación visual, de ruido, de convivencia y de cualquier otra índole. (5)

CAPITULO III

DE LOS SUELOS DE PROTECCION E INTERES ESPECIAL

Art.15.- Zona de Protección Hídrica (ZOHI), Son las identificadas como tal en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo al que hace referencia los artículos 15 y 16 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 pozo y manantiales.

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

- Disposición final de Desechos Sólidos de tipo doméstico, industrial, peligroso o bioinfeccioso.
- Descargas industriales a cuerpos de agua, al suelo o subsuelo.
- Terminales de buses y estaciones de cambio de aceite.
- Cementerios
- Incineradores
- Otras actividades incompatibles con la conservación y protección de esta categoría de suelo.

Art. 16.- Zona de Interés Eco-Turístico (ZOECO), Son las identificadas como tal por el Plano de Zonificación de Usos del Suelo al que hacen referencia los artículos 15 y 16 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 en el artículo número 26 de la presente Ordenanza, asimismo esa restricción, se armonizará con las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas” **Decreto 16**, cuando se ubique en los territorios de Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia. En esta zona será terminantemente prohibido los usos habitacionales a futuro.

Esta disposición se aplicará sin menoscabo de los derechos adquiridos por los habitantes antiguos u oriundos que existieran en la zona, a los cuales se les orientará la forma adecuada de conservación del área.

CAPITULO IV

DE LOS INSTRUMENTOS REGULADORES DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 17.- Se reconoce como instrumentos reguladores de los usos del suelo, los cuales se adjuntan como anexos integrantes de la presente Ordenanza.

- Anexo 1: Mapa de zonificación de usos del Suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán.
- Anexo 2: Mapa de referencia dependiente del Municipio de Nuevo Cuscatlán.
- Anexo 3: Matriz de Capacidad de acogida del suelo.
- Anexo 4: Matriz de actuaciones urbanísticas permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán (Art. 19).
- Anexo 5: Mapa resumen de amenazas naturales y zonas de riesgo del Municipio de Nuevo Cuscatlán.
- Anexo 6: Mapa de red vial del Municipio de Nuevo Cuscatlán.
- Las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas”, Decreto Ejecutivo No. 16 emitido por el MARN, en lo relacionado a categorías de uso del suelo, las restricciones y condicionantes para el desarrollo de intervenciones en el territorio de Nuevo Cuscatlán, en aquellas ubicaciones comprendidas territorialmente en la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia
- Los planes parciales emanados de la Presente Ordenanza que deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con base a sus requerimientos y con plena aplicación de la presente Ordenanza formando un solo cuerpo con el articulado de la misma.

Art. 18.- 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 el territorio, identificadas con códigos y colores, el cual se adjunta a la presente Ordenanza (Ver

anexo 1) y del que se obtiene la siguiente matriz de actuaciones urbanísticas permitidas del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

MATRIZ DE ACTUACIONES URBANISTICAS PERMITIDAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN			
COLOR	CODIGO	ZONA	CATEGORIA
SUELOS NO URBANIZABLES Y RURALES			
VERDE	ZOMA	Zona de Máxima Protección	Suelo no Urbanizable y rural con un franja perimetral de 60 metros alrededor de la misma para delimitación y protección
GRIS	ZOSR	Zona con susceptibilidad muy alta a deslizamiento y riesgo en invierno	Suelo no Urbanizable y rural con un franja perimetral de 60 metros alrededor de la misma para delimitación y protección
AZUL OSCURO	ZORI	Zona de riesgo por inundación	Suelo no Urbanizable y rural con un franja perimetral de 60 metros alrededor de la misma para delimitación y protección
SUELOS URBANIZABLES, RURALES, DE INTERES SOCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL			
AZUL CLARO	ZOIT	Zona Institucional	Suelo Urbanizable Institucional
ROJO	ZOCS-T1	Zona de Comercio y Servicios Urbanos Tipo 1	Suelo Urbanizable, de comercio y servicio
ROSA	ZOCS-T2	Zona de Comercio y Servicios Vecinales Tipo T-2	Suelo Urbanizable, de comercio y servicio
NARANJA	ZOHA	Zona Habitacional en terrenos con pendientes menores o hasta 30 grados	Suelo Urbanizable Habitacional
CELESTE	ZOES	Zona de equipamiento social	Suelo Urbanizable y de equipamiento social
LILA/ MORADO	ZODES	Zona de Desarrollo Económico y Social	Suelo urbanizable habitacional, institucional y comercial tipo T2
SUELOS DE PROTECCION E INTERES ESPECIAL			
CUADRÍCULA GRIS O GOTAS BLANCAS	ZOHI	Zona de Protección Hídrica	Suelos con protección hídrica
SIMBOLOGIA DE PINOS COLOR BLANCOS	ZOECO	Zona de interés turístico	Suelos de interés eco turístico

Art. 19.- “Mapa de referencia de pendientes de 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; de 15 a 20, de 20 a 25, de 25 al 30, y de 30 a 45 grados, el cual constituye un mapa base de referencia para la aplicación de la normativa de parcelación y urbanización contenida en la presente Ordenanza.

Art. 20.- Matriz de capacidad de acogida del suelo (ver artículo 27 y anexo 3), la matriz a la que hace referencia este artículo, determina los usos permitidos, no permitidos y los limitados 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 número 27 de la presente Ordenanza.

Art. 21.- 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. 22.- 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 de deslizamiento e inundación para el municipio de Nuevo Cuscatlán.

Art. 23.- Mapa de red vial del municipio de Nuevo Cuscatlán, (anexo 6), Es un mapa de referencia que tienen claramente identificada a la fecha, la red vial del municipio tanto a nivel interno como la que comunica con poblaciones vecinas al Municipio, distinguiéndose así: Vías principales, Vías especiales, Vías primarias, Calles vecinales Pasajes vehiculares, Vías secundarias y Vías terciarias.

Art. 24.- Planes Parciales o usos del suelo, Tienen por objeto desarrollar una parcelación de suelo calificado como urbanizable, ya sea esta un polígono, un bloque o una porción de terrenos, mediante el cumplimiento detallado de lo que norma esta ordenanza, autorizando desarrollos específicos o cambios que se produzcan a solicitud de los interesados, del Concejo Municipal o de otras instancias territoriales. En última instancia, estos planes deberán ser aprobados por el Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano de Nuevo Cuscatlán en base a la aplicación de esta Ordenanza, constituyéndose al final en usos o planes parciales coherentes y homogéneos.

CAPITULO V

DE LA NORMATIVA DE LA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCION

Art. 25.- Requerimiento General. Las actuaciones urbanísticas en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, deberán asegurar la preservación sustancial del entorno natural y clima del que se goza en la actualidad, absteniéndose de alterar significativamente el perfil de su territorio, contaminar las vertientes de agua, alterar los cursos fluviales de los ríos y nacimientos de agua, delimitar o disminuir a grado perjudicial la vegetación de las partes altas de las montañas y poner en situación de riesgo a la población y asentamientos humanos existentes.

Cuando el proyecto o desarrollo requiera estudio de Impacto Ambiental, tal como lo estipula la Ley de Medio Ambiente en los artículos 21 al 24, éste deberá incluir análisis de riesgo y contemplar obras de

mitigación y compensación de impactos, orientados a mejorar la calidad de vida de la población en general y en especial de la más desposeída.

Todo tipo de desarrollo de uso habitacional, comercio, industria, urbano y otros, deberá donar en calidad de compensación ambiental o la municipalidad el equivalente al cincuenta por ciento del inmueble a desarrollar en tierra útil dentro del municipio o el precio del inmueble a donar según valor de mercado y los que en concordancia al marco legal y regulatorio del ministerio de medio ambiente y recursos naturales los cuales son los siguientes: (7)

- Reforestación de zonas de máxima protección.
- Reforestación por parte de los urbanizadores de las áreas de lotes contemplados en los artículos 28, 29 y 30 de la Presente Ordenanza.
- Dotación y extracción industrial de agua para el consumo humano
- Sistemas de disposición y tratamiento de excretas.
- Sistemas de disposición y tratamiento de aguas grises.
- Sistema de drenaje de aguas lluvias, en beneficio de todos los habitantes, en especial de las comunidades en situación de riesgo.
- Obras de mitigación de zonas de alto riesgo
- Cualquier otra obra o acción que vaya en beneficio del manto acuífero, manejo de aguas residuales y generación de energía limpia.

Lo anterior, sin limitación de cualquier otra obra o compensación que sea identificada y señalada en los Estudios de Impacto Ambiental que por la dimensión del proyecto haya sido establecido en el mismo.

Durante la ejecución de los proyectos, de acuerdo al artículo 27 numeral 4 del Reglamento de 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, derivada de la negligencia o deficiencia con que se ejecute el proceso de urbanización.

Todo urbanizador deberá rendir fianza de buena obra y de fiel cumplimiento, con vigencia de cinco años a partir de la recepción final del proyecto, con el objeto de garantizar la calidad de los trabajos realizados. Dicha fianza será entregada a la Municipalidad conjuntamente al presentar la solicitud del permiso de recepción final de obra. La Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, deberá dar aviso inmediato al Titular, de cualquier irregularidad o vicio oculto descubierto en el proyecto.

No se permitirán 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. 26.- Normas de protección de las Zonas de máxima protección (ZOMA) y zonas susceptibles a riesgos (ZOSR Y ZORI)

El régimen de uso para estas zonas, estará determinado 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 seguimiento de Impacto Ambiental y la armonización de las disposiciones contenidas en las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la "Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas" Decreto 16 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano MARN. en lo que concierne a los territorios que Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia

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 5 de la presente Ordenanza. Aquellas zonas

identificadas adicionalmente como de interés eco turístico por el “Mapa de Usos del Suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”, deberán atender las disposiciones específicas establecidas en la presente Ordenanza para tal fin.

TABLA 1: MATRIZ DE CAPACIDAD DE ACOGIDA DE SUELO

ZOSR	ZOMA	NP=NO PERMITIDO P=PERMITIDO L=LIMITADO
P	P	ACTIVIDADES CIENTIFICO CULTURUALES SIN EDIFICACIONES
P	P	EXCURSIONISMO Y CONTEMPLACION
P	P	PRESERVACION DE FLORA Y FAUNA
P	P	CONSERVACION ACTIVA DEL PAISAJE
P	P	REGENERACION DEL ECOSISTEMA Y/O PAISAJE PARA LA PRESERVACION Y MITIGACION DE AMENAZAS
P	P	RECOLECCION DE ESPECIES SILVESTRES
P	NP	GANADERIA
P	P	OBRAS ESTRUCTURALES DE PREVENCIÓN Y MITIGACION DE RIESGOS
P	NP	AGRICULTURA EXTENSIVA
P	P	EXPLOTACION FORESTAL TRADICIONAL
P	P	APICULTURA Y REPOBACION DE BOSQUE DE FAUNA Y FLORA EN GENERAL
P	NP	AGRICULTURA INTENSIVA
P	NP	INVERNADEROS
P	P	CAFETALES
P	NP	RECREO CONCENTRADO
P	NP	CEMENTERIOS
P	NP	VERTEDEROS DE RESIDUOS INERTES, URBANOS O PELIGROSOS
L	NP	VIVIENDA AISLADA
P	L	VIAS DE TRANSPORTE
NP	NP	LINEAS AEREAS DE CONDUCCION ELECTRICA, TELEFONICA, ANTENAS
L	NP	AEROPUERTOS/HELIPUERTOS
NP	NP	INDUSTRIA EN GENERAL
L	NP	HOTELES, VIVIENDA DE MONTAÑA E INFRAESTRUCTURA TURISTICA (CANOPIS, CABAÑAS, SENDERISMO, CICLO VÍAS, ZOOLOGICOS, ENTRE OTROS) DIESÑADOS CON CRITERIOS ECOLOGICOS

Art. 27, Normas de Parcelación de la Zona de Equipamiento Social Institucional (ZOIT), Zona de Comercio y Servicio Urbanos (ZOCS T1), Zonas de comercio y servicios vecinales (ZOCS-T2), , y Zonas de equipamiento Social (ZOES), estas zonas se ubicarán en terrenos con pendientes no mayores a 30 grados, su parcelación no podrá impermeabilizar más allá del 50% y deberán someterse a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción y lo definido en la presente Ordenanza. Su desarrollo podrá ser en forma de parcelas o de complejos urbanos ya sea unifamiliar o edificios de apartamentos, y sus instalaciones deberán contar con un área no menor del 50% del terreno total para la cobertura vegetal o área verde.

Cuando se trate de (ZOCS T1 y/o ZOCS T2) 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 de transporte colectivo y un espacio identificado para el consumo de alimentos de personal que laborará en sus instalaciones.

Todos los proyectos de uso comercial o Residenciales a mayor escala, especialmente los ubicados en calles o avenidas principales, deberán ser adaptados para evitar conflicto de tráfico en el acceso a sus instalaciones, o que dificulten el desplazamiento peatonal, lo 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 en lo que se refiere a las urbanizaciones y el marco regulatorio vigente relacionado con la red de vías interurbanas o primarias relacionadas con las vías de acceso a estos proyectos.

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

- a) Lote mínimo 200 m² (6)
- b) El área impermeable básica del lote será del 30%, pudiendo autorizarse un máximo del 50%
- c) Área verde total no menor del 50% del área útil urbanizada del proyecto, dispuesta en arriates, redondeles, zonas de protección, taludes, áreas verdes recreativas, etc.
- d) Las áreas recreativas tendrán como mínimo una extensión de terreno totalmente equipada equivalente entre 10 al 12.5 m² por lote o vivienda, estas áreas verdes forman parte del área total.
- e) Área de equipamiento social mínimo equivalente al 8 m² por lote. Estos terrenos podrán localizarse contiguo al área verde municipal dentro de los proyectos habitacionales o en otras zonas de mayor uso o beneficio común, siempre en la jurisdicción del territorio municipal cuando el Gobierno local así lo requiera con el propósito de beneficiar a grupos poblacionales ubicados en zonas más populares. Asimismo en el caso de las parcelaciones escrituradas en forma de condominio, las áreas de equipamiento social serán de acceso público a todos los pobladores del condominio y no pueden ser escriturados a nombre de personas particulares.
- 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 69 al 87. Las vías de distribución, deberán mantenerse en todos 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 de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- g) 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.
- h) El diseño urbanístico tendrá que ser respetuoso con el entorno ambiental existente, no permitiéndose realizar terracería masiva que modifique la configuración natural del terreno sino, solamente la huella de construcción autorizada que será hasta un máximo del 50%, 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.
- i) El manejo de aguas lluvias y drenajes deberá plantearse bajo el concepto de impacto hidrológico controlado, para ello se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las nuevas precipitaciones o escorrentías. Estos dispositivos deberán estar propuestos en los respectivos estudios hidrológicos a fin de no generar incidencia negativa por la construcción propuesta.

- j) Cuando se trate de edificios de apartamentos, se dará cumplimiento a todo lo establecido en el Reglamento del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, cumpliendo además con todos los estudios requeridos.

Todas estas disposiciones, según sea el caso, aplica a proyectos nuevos, urbanizaciones, residenciales, edificios de apartamentos y a remodelaciones, ampliaciones y otros cambios en vivienda ya existente (usada).

Art. 29.- Normas de parcelación en zonas habitacionales con pendientes mayores a 20 grados y menor o igual a 30 grados.

Toda parcelación en suelos con pendientes mayores de 20 o iguales a 30 grados, antes de iniciar los trámites de permiso de urbanización y construcción, 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, y deberá diseñarse en concordancia con el 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:
- b) Arriate central autorizado con un mínimo de 10 metros de ancho, siguiendo con 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.
- c) Rodaje mínimo en un solo sentido de 5 metros
- d) 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.
- e) 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. Cuando la altura del muro a construirse exceda los 3 metros deberá presentarse todos los respaldos técnicos que amparen su construcción; debiendo presentarse obligatoriamente estudios de suelos, Diseño estructural del muro con su memoria de cálculo y análisis de estabilidad del talud, sin afectar a los colindantes y su entorno. Esta terraza conformará una franja paralela a las curvas de nivel, con un ancho máximo de 30 metros en pendientes de 20 grados, pudiendo ser mayores en terrenos con pendientes menores de 30 grados, 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.
- f) Parque lineal o corredor biológico es la franja de terreno con cobertura vegetal de 20 metros de ancho como mínimo, dispuesto en forma paralela entre dos terrazas edificables. Este corredor podrá ser 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 sus 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 tapias o cualquier otro elemento diferente a setos vivos, árboles y dispositivos para la canalización de las aguas lluvias del subsuelo.
- g) Las áreas recreativas tendrán como mínimo una extensión de terreno totalmente equipada equivalente entre 10 al 12.5 m² por lote o vivienda. Estas áreas verdes forman parte del área total.
- h) Área de equipamiento social mínimo equivalente al 8 m² por lote. Estos terrenos podrán localizarse contiguo al área verde municipal dentro de los proyectos habitacionales o en otras zonas de mayor uso o beneficio común, siempre en la jurisdicción del territorio municipal cuando el Gobierno local así

lo requiera con el propósito de beneficiar a grupos poblacionales ubicados en zonas más populares. Asimismo, en el caso de las parcelaciones escrituradas en forma de condominio, las áreas de Equipamiento social serán de acceso público a todos los pobladores del condominio y no pueden ser escriturados a nombre de personas particulares.

- i) 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 67 al 87, las vías de distribución, deberán mantenerse en todos los casos como vías públicas no consideradas dentro del régimen de condominio, en concordancia con lo relacionado al concepto de bloquen urbano, establecido en el artículo 76 del Reglamento antes mencionado.
- j) Servicios públicos de agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica y telefónica, de conformidad a las normas establecidas en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.
- k) El tamaño del lote mínimo será determinado por la pendiente natural del terreno, para lo cual la parte interesada deberá de presentar ante el Departamento de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la municipalidad, junto con la propuesta del lote, el respectivo Mapa de pendientes, basado en curvas de nivel a cada 1 metro. Los técnicos de Urbanismo basarán su análisis, tomando como referencia el "Mapa de referencia de pendientes del Municipio de Nuevo Cuscatlán" **Anexo 3**.
- l) El área impermeable básica será del 20% y máxima del 50% del tamaño total del lote. 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 autorizada, 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 edificaciones que perturbe la estabilidad del suelo con cortes y rellenos mayores de tres metros de alto ni obras de terracería que modifiquen sustancialmente el perfil natural del terreno.
- m) Máxima altura de la vivienda permitida 2 niveles. Salvo que un Estudio Técnico de suelos, diseño estructural y análisis de estabilidad del suelo certificado, demuestre la factibilidad e incremento de niveles permitidos. El nivel de los
- n) El manejo de aguas lluvias y drenajes deberá plantearse bajo el concepto de impacto hidrológico controlado, para ello se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las nuevas precipitaciones o escorrentías. Estos dispositivos deberán estar propuestos en los respectivos estudios hidrológicos a fin de no generar incidencia negativa por la construcción propuesta.
- o) Cuando se trate de edificios de apartamentos, se dará cumplimiento a todo lo establecido en el Reglamento del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, cumpliendo además con todos los estudios requeridos.

Todas estas disposiciones, según sea el caso, aplica a proyectos nuevos, urbanizaciones, residenciales, edificios de apartamentos y a remodelaciones, ampliaciones y otros cambios en vivienda ya existente (usada).

Art. 30.- Clasificación de tamaño de lote unifamiliar, según grado de inclinación

PENDIENTE	AREA DE LOTE MINIMO
Menor o igual a 20 grados	200 m ² (6)
Mayores a 20 grados y menor o igual a 25 grados	400 m ² (6)
Mayores a 25 grados y menor o igual a 30 grados	800 m ² (6)

Art. 31.- Normas de parcelación en zonas de interés eco turístico (ZOECO)

Altura máxima 2 niveles, Salvo que un Estudio Técnico de suelos, diseño estructural y análisis de estabilidad del suelo certificado, demuestre la factibilidad del incremento de niveles permitidos, lo cual en todo

en todo caso permitiría elevarlos en un área máxima de 120 y 250 m2. En cuanto a los Criterios de diseño, deberán adaptarse a las condiciones del terreno, uso de materiales ecológicos o con revestimientos ecológicos, integración al paisaje natural, edificaciones aisladas como canopies, kioskos, ciclo vías, senderos, zonas de acampamento hasta un máximo de 250 m2.

CAPITULO VI
APLICACIÓN DE NORMATIVA SUPLETORIA

Art. 32.- La normativa supletoria es aplicable para las zonas habitacionales ZOHA y contiene los criterios que deberán cumplir las urbanizaciones, parcelaciones, construcciones habitacionales de todo tipo incluyendo los edificios de apartamentos, para hacerse acreedores a un bono de impermeabilización máximo del 10%

CRITERIOS A CUMPLIR DENTRO DE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES	BONO UNICO DE AUMENTO DE HUELLA DE IMPERMEABILIZACION
Construcción de obras viales y peatonales utilizando materiales de pavimentos que permitan un porcentaje de infiltración de aguas lluvias	10%
Cesión de zonas verdes mayores a las establecidas por la Normativa	
Realización de sistemas de captación de aguas lluvias para usos no potables	
Realización de obras de mitigación de riesgo con base a lo establecido en la presente Ordenanza	

Aplicable únicamente en proyectos de residenciales o urbanizaciones a escala mayor, edificios de apartamentos nuevos, edificios o instalaciones comerciales, industriales o institucionales

Art. 33.- Autorización de Aumento de Impermeabilización y pago compensatorio para lotes, desde 250 a 399mt²

AUMENTO DE HUELLA DE IMPERMEABILIZACION	BONO DE COMPENSACIÓN SOCIAL
Del 30% al 35% O su equivalente	5% sobre el valor comercial de venta del terreno
Del 35% al 40%	10% sobre el valor comercial de venta del terreno
Del 40% al 45% O su equivalente	15% sobre el valor comercial de venta del terreno. La distribución será: 10% del valor monetario para la municipalidad y el 5% sólo se aceptará en terrenos dentro del municipio a favor del mismo, los cuales se destinarán a reserva ecológica que mitigue el impacto ambiental.
Del 45% al 50% O su equivalente	20% sobre el valor comercial de venta del terreno. La distribución será: 10% del valor monetario para la municipalidad y el 10% sólo se aceptará en terrenos dentro del municipio a favor del mismo, los cuales se

	destinarán a reserva ecológica que mitigue el impacto ambiental.
Esta tabla aplica en la misma fórmula para proyectos de edificios de apartamentos	

Art. 33.- BIS Autorización de Aumento de Impermeabilización y pago compensatorio para lotes de 400 mt2 en adelante

AUMENTO DE HUELLA DE IMPERMEABILIZACION	BONO DE COMPENSACIÓN SOCIAL
Del 20% al 30% O su equivalente	5% sobre el valor comercial de venta del terreno
Mayor del 30% al 35% O su equivalente	10% sobre el valor comercial de venta del terreno
Mayor del 35% al 40% O su equivalente	15% sobre el valor comercial de venta del terreno. La distribución será: 10% del valor monetario para la municipalidad y el 5% sólo se aceptará en terrenos dentro del municipio a favor del mismo, los cuales se destinarán a reserva ecológica que mitigue el impacto ambiental.
Mayor a 40% al 45% O su equivalente	18% sobre el valor comercial de venta del terreno. La distribución será: 10% del valor monetario para la municipalidad y el 8% sólo se aceptará en terrenos dentro del municipio a favor del mismo, los cuales se destinarán a reserva ecológica que mitigue el impacto ambiental.
Mayor de 45% al 50% O su equivalente	20% sobre el valor comercial de venta del terreno. La distribución será: 10% del valor monetario para la municipalidad y el 10% sólo se aceptará en terrenos dentro del municipio a favor del mismo, los cuales se destinarán a reserva ecológica que mitigue el impacto ambiental.
Esta tabla aplica en la misma fórmula para proyectos de edificios de apartamentos	

Lo anterior, aplicable a vivienda nueva o a construir, edificios de apartamentos o para ampliaciones o remodelaciones de vivienda existente (usada). Asimismo se autoriza hasta el 50% de aumento de huella de impermeabilización en urbanizaciones ya aprobadas así como en lote rústico. En lo referido a usos del suelo comercial se actuará en concordancia al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción y todo lo relacionado dentro de la normativa municipal existente.

A partir del cumplimiento de lo anterior, se entiende que en los proyectos de edificios de apartamentos se podrá autorizar la cantidad de niveles que permitan los estudios de suelo, de estabilidad de taludes y estudios estructurales presentados para la revisión vial.

Cuando los estudios ya referidos permita elevaciones mayores a 4 niveles, dichos proyectos, deberán garantizar su sistema de elevadores,

CAPITULO VII

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

Art.- 34.- Áreas Verdes, Áreas Recreativas, Áreas de Equipamiento Social y Áreas Ecológicas:

Toda urbanización o desarrollo comercial, deberá contar con un área verde según lo dispuesto en los artículos anteriores y en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción. Asimismo deberá identificar y donar a la municipalidad las áreas de equipamiento social, Áreas Recreativas y Áreas Ecológicas.

El Desarrollador o dueño de la Urbanización, tal y como establece la ley de urbanismo, debe donar todas estas áreas 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 o desarrollo habitacional horizontal o vertical que se tratare, al presentar ante el Centro Nacional de Registro CNR, los planos aprobados para su respectiva inscripción, deberá solicitar por escrito que en ésta, se realice la anotación marginal de los inmuebles destinados y aprobados como zonas verdes, recreativas, de equipamiento social y zona ecológica, las cuales pasarán a ser propiedad del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Con la solicitud de autorización de inicio de obra en la Urbanización, parcelación o desarrollo habitacional horizontal o vertical que se tratare, se deberá de adjuntar una fotocopia certificada del testimonio de la escritura pública de los contratos de donación otorgado a favor del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Art. 35.- Compensación social en todo tipo de Desarrollo, Todo tipo de desarrollo de uso habitacional, comercio, 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 serán equivalentes al valor actual 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 la carpeta técnica y económica.

Cuando la donación se realice en dinero en efectivo, éste deberá consignarse por el Tesorero Municipal a una cuenta específica denominada CUENTA DE COMPENSACIONES SOCIALES, la cual está administrada directamente por el Municipio, quedando establecido en el artículo 36 de la presente Ordenanza, los rubros que podrán financiarse con estos fondos.

Art. 36.- La compensación social descrita en el artículo anterior, podrá destinarse para financiar a través de la Municipalidad la compra de terrenos. Así como la construcción, ampliación de infraestructura descrita más adelante y al financiamiento de proyectos de beneficio común.

Tipo de infraestructura y proyectos a financiarse con el fondo de compensaciones sociales:

- Infraestructura y proyectos educativos tales como: Escuelas, institutos de educación superior, insumos y materiales educativos, guarderías infantiles, entre otros.
- Infraestructura y funcionamiento de proyectos de salud tales como: Clínica Municipal, Dispensarios médicos, laboratorios clínicos municipales, hospitales, insumos médicos, entre otros.
- Infraestructura comunal y cultural tales como: Casas comunales, casas y/o proyectos de cultura, bibliotecas, centros de cómputos, centros de enseñanza en idiomas, entre otros.
- Infraestructura recreativa tal como: Plazas, parques, complejos deportivos, entre otros.

- Infraestructura urbana tales como: Dotación de agua potable, distribución y equipo de dichos proyectos, recolección y tratamiento de aguas negras, saneamiento, camiones recolectores de desechos sólidos, camiones cisternas, estaciones de transferencias.
- Infraestructura, proyectos y acciones de mitigación de riesgo, tales como: Bordas de río, muros de protección, material educativo, capacitaciones, mantenimiento de taludes, reforestación, entre otros.
- Viviendas de interés social.

Lo anterior, sin menoscabo de otro proyecto de interés social y de beneficio colectivo que considere el Concejo Municipal y esté contenido en las líneas estratégicas del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

CAPITULO VIII DE LOS PLANES PARCIALES

Art. 37.- Los Planes parciales tienen por objeto desarrollar la zonificación mediante el detalle completo de una parcelación, desarrollo de una porción o extensión de suelo urbanizable, ya sea un polígono, un bloque o una extensión de terreno.

Art. 38.- El Concejo Municipal deberá elaborar, revisar, supervisar o validar según sea el caso, la formulación de los planes parciales en el suelo urbanizable dentro de la 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, turístico así como la definición de las áreas verdes y de reserva que aseguren la sostenibilidad del medio ambiente.

Art. 39.- El Plan parcial puede ser formulado por la Municipalidad, sus equipos técnicos o cualquier otra oficina especializada o profesionales idóneos, o 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. 40.- Los Planes parciales contendrán al menos las siguientes determinantes:

- Delimitación del área del planteamiento abarcando un bloque, un polígono, un determinado cuadrante, o una extensión territorial específica.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos.
- Señalamiento de terrenos de reservas de terrenos de áreas verdes y equipamiento social, atendiendo los estándares establecidos según la dimensión del planteamiento que se trate.
- Trazado y característica de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y su enlace con el viario principal o estructural previo.
- Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos servicios que en su caso prevean el plan parcial.
- Dimensión ambiental

El plan parcial establecerá las densidades habitacionales del área del planteamiento, según las características urbanísticas y ambientales de la localidad.

Art. 41.- La clasificación del suelo dentro de los planes parciales, debe corresponder a cada zona y a la actividad predominante dentro de ella. Debiendo delimitarse claramente su uso, si dentro del Plan se establecieran la división de usos, éstos deben de quedar en bloques debidamente separados. Si ese fuera el caso, debe establecerse con exactitud la actuación y obligación que corresponde a cada uso y/o bloque.

Art. 42.- Debe expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que destinen a equipamiento 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 suelo 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:

- Memoria justificativa
- Planos de información
- Planos de proyectos
- Normas técnicas

La Memoria Justificativa se referirá fundamentalmente a lo siguiente:

- Justificación de la elaboración de Plan Parcial
- Información urbanística, en la cual se establezcan las características naturales del territorio, los usos del suelo existentes, la estructura de la propiedad.
- Objetivos y criterios del plan.
- Análisis de las diferentes alternativas que se planteasen y justificación de la que resulte elegida.

Los planos de información reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el Plano de Zonificación, así como el estado de los mismos en cuanto a usos existentes, topografía, vegetación, y estructura de la propiedad.

Los Planos de Proyectos contendrán principalmente:

- Zonificación, con la asignación de los usos detallados del suelo, señalamientos de áreas verdes, de equipamiento social, así como zonas de protección.
- Red vial definiendo sus respectivas secciones.

- 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 del suelo, altura de las edificaciones, red vial.

CAPITULO IX

DE LOS TRAMITES DE PARCELACION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION

Art.- 47.- El Concejo Municipal cuando así lo considere, podrá promover la constitución o construir por sí mismo un Fideicomiso a través de los medios legales disponibles, que tenga por objeto la adquisición progresiva de las Zonas de máxima protección que incremente los estándares de zonas verdes y zona verde ecológica. Las compensaciones ambientales y sociales provenientes de los diferentes proyectos inmobiliarios, podrán ser aportadas en efectivo a dicho Fideicomiso, con lo cual este instrumento podría invertir proporcional y progresivamente en adquisición de zonas de máxima protección que podrían convertirse en parques ecológicos con usos restringidos. El Gobierno Local podrá concesionar la administración de este Fideicomiso a fundaciones o empresas especializadas, o administrarlas a través de la estructura de la municipalidad.

Art. 48.- De la aprobación de los permisos: Todo interesado en realizar proyecto de parcelación, urbanización, residencial, comercio, edificio de apartamentos y cualquier otro tipo de construcción en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad, según los requerimientos que establece el Reglamento que la Ley de Urbanismo y Construcción, Instancia municipal que resolverá de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza y a los elementos homologados con las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas”, Decreto 16, MARN **Decreto 16**, en lo concerniente a los territorios que Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia así como lo contenido con las demás leyes y reglamentos vigentes y que apliquen a esta materia.

Art. 49.- La Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, posterior a las inspecciones, análisis y estudio de parte de los técnicos urbanísticos municipales, emitirá opinión favorable o negativa tanto de urbanizaciones, parcelación o desarrollo habitacional horizontal o vertical que se tratare que se vayan a ejecutar en el Municipio de Nuevo Cuscatlán y si fuera el caso que dichos proyectos modificaran o excedieran lo establecido en la presente Ordenanza, la Gerencia lo elevará ante el Concejo Municipal para su aprobación o denegación. La Gerencia, luego de comprobar el cumplimiento de las exigencias y requerimientos establecidos en esta Ordenanza , 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 CUSCATLAN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD vigente en este Municipio.

Art. 50.- Para que la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad, a través de su departamento técnico, pueda verificar el cumplimiento de las exigencias y requerimientos establecidos en esta Ordenanza, en los desarrollos a ejecutarse en Nuevo Cuscatlán, el interesado deberá entregar a la municipalidad una copia original en duro y en digital de toda la documentación del proyecto. incluyendo los estudios de suelo, estudios hídricos , estudios de impacto ambiental y cualquier otro estudio involucrado.

CAPITULO X

DE LAS SANCIONES, AUTORIDADES COMPETENTES, PROCEDIMIENTOS Y RECURSOS

Art. 51.- Será competente para aplicar la presente Ordenanza en lo que a las infracciones a la misma se refiera y juzgar a la presunta persona, representante legal o empresa infractora, el Concejo Municipal, Alcalde Municipal o en su caso, el organismo o funcionario delegado para tal efecto por el Concejo Municipal.

Art.- 52.- 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. 53.- 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 ésta según el caso que se tratare. 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, representante legal, o empresa inculpada.

Art. 54.- Se reconoce el derecho de defensa en los términos que señala la Constitución de la República, el Código Municipal y esta Ordenanza.

Art. 55.- El incumplimiento a 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:

- Amonestación escrita, cuando no estuviere expresamente sancionada con multa y fuera la primera vez que cometiere la infracción.
- Multa que oscilará entre el diez por ciento 10% y el cien por ciento 100% del equivalente a 6 salarios mínimo mensuales establecidos para el comercio.
- Cancelación definitiva de la autorización, permiso o licencia.
- Suspensión temporal o definitiva, clausura de actividades y/o demolición de obras con que se ocasione daño u obstruya el adecuado ordenamiento y las correctas actuaciones urbanísticas del uso del suelo en los casos que proceda.

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

Art. 56.- La sanción de multa obliga al infractor a pagar una suma de dinero a la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución que se imponga, salvo el caso de la 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 caso planteado. El importe de cada multa se fijará conforme a lo dispuesto en el artículo número 55 del CM

Art. 57.- El Concejo Municipal, Alcalde o en su caso el representante o funcionario delegado por autorización del Concejo Municipal para tales efectos, al tener conocimiento por cualquier medio que un 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, se notificará al infractor para que comparezca a la Alcaldía o ante el Funcionario o Representante 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 comparece, 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 los tres días siguientes a la notificación de la resolución.

Art. 58.- La resolución emitida por el Concejo Municipal, alcalde o funcionario delegado autorizado por el Concejo Municipal, admitirá recurso de revisión para ante el mismo funcionario que la emitió el recurso, tratándose del Concejo Municipal, alcalde o funcionario delegado autorizado por el Concejo Municipal. Para tal efecto, el Concejo Municipal resolverá a más tardar dentro de las siguientes veinticuatro horas, sin más trámites ni diligencias.

Art. 59.- La resolución del 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 Municipal en su próxima sesión, quien designará a uno de sus miembros o a 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 quien deberá de pagar la multa dentro del plazo establecido en el Art. 57, o seguir los pasos establecidos en la presente Ordenanza y/o cumplir con lo ordenado en la resolución definitiva.

Art. 60.- En el caso de demolición de obras con las 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 a costa total del infractor.

Art. 61.- Los fondos provenientes de las multas que se impongan en virtud de lo dispuesto en la presente Ordenanza, ingresarán al patrimonio y fondo común 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 a Tesorería Municipal, quien haga sus veces o al funcionario encargado para hacerla efectiva, cuyo informe tendrá fuerza ejecutiva de conformidad a los artículos 116 y 100 de la Ley General Tributaria y el Código Municipal respectivamente.

Art. 62.- Cuando la persona infractora residiere o tuviera 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 pendientes 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 correspondientes.

Art. 63.- La Municipalidad llevará un registro actualizado de infractores y multas originadas de la presente Ordenanza.

Art. 64.- 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 por las faltas consignadas en esta Ordenanza, el monto de las multas no puede exceder a DIEZ MIL COLONES. No obstante si la situación ocasionada tiene consecuencias que causan impactos negativos al desarrollo y ordenamiento territorial ya señalados en esta Ordenanza, y además se produjeran impactos negativos a los recursos naturales, a los sistemas ecológicos o al medio ambiente, adicional a la sanción municipal por la violación a esta Ordenanza, el infractor incurrirá en la sanción que establece la Ley de Medio Ambiente y se hará acreedor de las infracciones establecidas en el artículo 86 de la mencionada Ley.

El monto de las multas que se clasifiquen como graves y/o menos graves, según el artículo 87 de la misma Ley del Medio Ambiente, se sancionarán con multas equivalentes desde ciento uno a cinco mil salarios mínimos respectivamente, equivalente cada salario mínimo mensual a treinta salarios diarios urbanos vigentes, según el artículo 89 de la misma Ley para cuyo objeto el alcalde remitirá certificación de lo actuado al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Las consecuencias civiles y penales a que se refiere el artículo anterior, seguirán las primeras instancias de parte, por denuncia de cinco o más ciudadanos de la comunidad, residencial o grupo poblacional a quien 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, El Concejo Municipal será el responsable para interponer la denuncia en los juzgados de lo Civil que corresponda.

Para las consecuencias penales por el delito contra el ordenamiento de territorio, los recursos naturales y el medio ambiente de conformidad al capítulo X del Código Municipal, los alcaldes también remitirán certificación a la Fiscalía General de la República para los efectos legales correspondientes.

CAPITULO XI PROCEDIMIENTOS

Art. 65.- Para hacer efectivas las sanciones se aplicarán los procedimientos establecidos en los artículos 126 al 137 del Código Municipal.

Art. 66.- La multa se podrá permutar por servicios prestados a la comunidad según el artículo 14 de la Constitución de la República.

Art. 67.- El producto de las multas ingresará al Fondo Común municipal.

CAPITULO XII RECURSOS

Art. 68.- 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. 69.- De los acuerdos del Concejo Municipal se admitirán los recursos de revisión y de revocatoria ante el mismo Concejo, según se establece en los artículos 135 y 136 del mismo Código Municipal.

CAPITULO XIII

REFORMA

Art. 70.- Refórmese en todo el texto la **ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN** publicada en el Diario Oficial número 61, Tomo 399, el 05 de abril del año 2013, y su reforma publicada en el Diario Oficial número 240, tomo 405 del 23 de diciembre de 2014, quedando todo el articulado aquí descrito con sus anexos en un solo cuerpo y en firme. (4)

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

Art. 71.- Periódicamente, el Gobierno Municipal, evaluará la idoneidad, racionalidad y pertinencia de la **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN**, en función de fortalecerla y complementarla, con las nuevas demandas y presiones del desarrollo urbano. Asimismo delega resolver casos específicos de uso de suelo que gocen de coherencia y homogeneidad en virtud de asegurar el adecuado desarrollo del territorio de Nuevo Cuscatlán a la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano.

Art. 72.- La presente Ordenanza incluye los siguientes anexos:

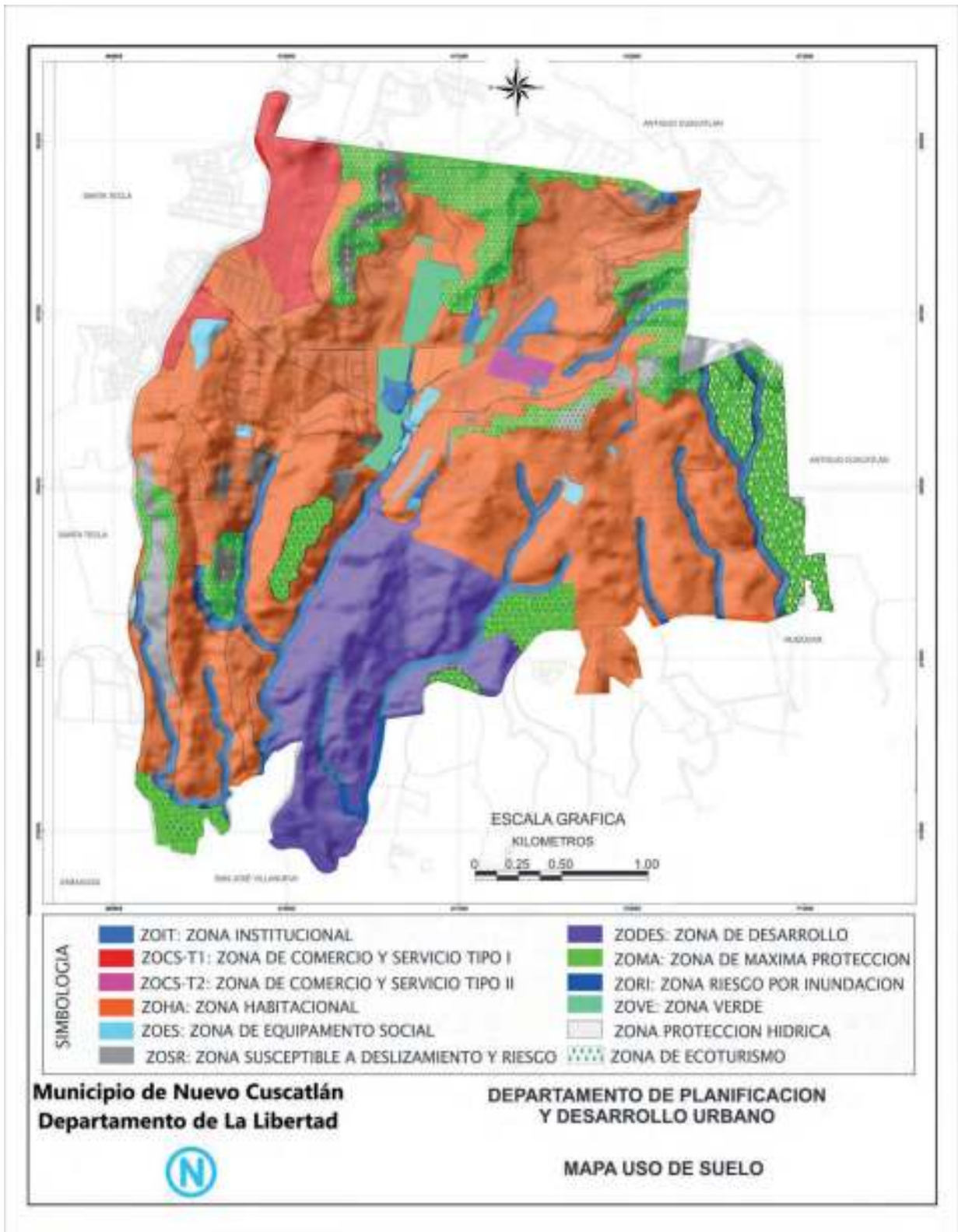
- Anexo 1 “Mapa de Zonificación de usos del suelo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- Anexo 2 “Mapa de referencia de pendientes del Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- Anexo 3 “Mapa de capacidad de acogida del Suelo”
- Anexo 4 “Matriz de actuaciones urbanísticas permitidas en el Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- Anexo 5 “Mapa resumen de amenazas naturales y zonas de riesgo del Municipio de Nuevo Cuscatlán”.
- Anexo 6 “Mapa de red vial del Municipio de Nuevo Cuscatlán”
- Las Directrices de la zonificación ambiental y los usos para la “Cordillera del Bálsamo y zonas aledañas”, Decreto Ejecutivo No. 16 **Decreto 16**, en lo que concierne a los territorios que Nuevo Cuscatlán que estén ubicados en la comprensión territorial de la Cordillera del Bálsamo o zona aledaña de verdadera influencia

Art. 73.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

ANEXO 1

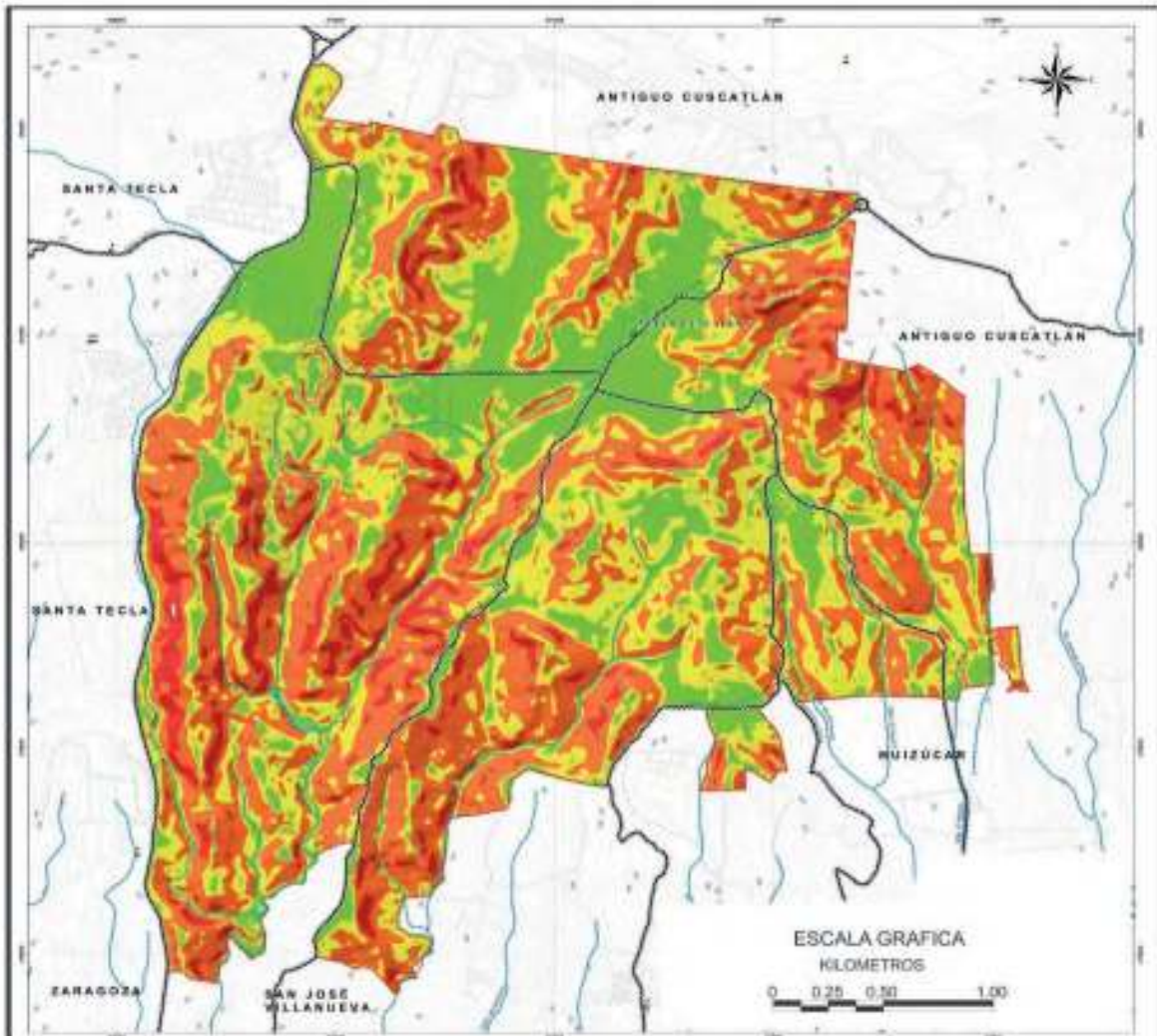


“MAPA DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”



ANEXO 2

“MAPA DE REFERENCIA DE PENDIENTES DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”



SIMBOLOGÍA

⌘	Centros escolares	~~~~~	Red vial principal	Pendiente (grados)
★	Cabecera municipal	—	Curvas cada 10 m	■ 0 a 7°, 244.77Has, 22.35%
—	Río San Antonio	—	Catastro_NC	■ 7 a 15°, 338.38Has, 30.99%
—	Red hídrica	□	Límites Nuevo Cuscatlán	■ 15 a 30°, 449.89Has, 41.07%
				■ 30 a 45°, 61.17Has, 5.59%

Municipio de Nuevo Cuscatlán
Departamento de La Libertad

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO



MAPA DE PENDIENTES EN GRADOS

ANEXO 3

“MATRIZ DE CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO

ZOSR	ZOMA	NP=NO PERMITIDO P=PERMITIDO L=LIMITADO
P	P	ACTIVIDADES CIENTIFICO CULTURUALES SIN EDIFICACIONES
P	P	EXCURSIONISMO Y CONTEMPLACION
P	P	PRESERVACION DE FLORA Y FAUNA
P	P	CONSERVACION ACTIVA DEL PAISAJE
P	P	REGENERACION DEL ECOSISTEMA Y/O PAISAJE PARA LA PRESERVACION Y MITIGACION DE AMENAZAS
P	P	RECOLECCION DE ESPECIES SILVESTRES
P	NP	GANADERIA
P	P	OBRAS ESTRUCTURALES DE PREVENCION Y MITIGACION DE RIESGOS
P	NP	AGRICULTURA EXTENSIVA
P	P	EXPLOTACION FORESTAL TRADICIONAL
P	P	APICULTURA Y REPOBACION DE BOSQUE DE FAUNA Y FLORA EN GENERAL
P	NP	AGRICULTURA INTENSIVA
P	NP	INVERNADEROS
P	P	CAFETALES
P	NP	RECREO CONCENTRADO
P	NP	CEMENTERIOS
P	NP	VERTEDEROS DE RESIDUOS INERTES, URBANOS O PELIGROSOS
L	NP	VIVIENDA AISLADA
P	L	VIAS DE TRANSPORTE
NP	NP	LINEAS AEREAS DE CONDUCCION ELECTRICA, TELEFONICA, ANTENAS
L	NP	AEROPUERTOS/HELIPUERTOS
NP	NP	INDUSTRIA EN GENERAL
L	NP	HOTELES, VIVIENDA DE MONTAÑA E INFRAESTRUCTURA TURISTICA (CANOPIS, CABAÑAS, SENDERISMO, CICLO VÍAS, ZOOLOGICOS, ENTRE OTROS) DIESÑADOS CON CRITERIOS ECOLOGICOS

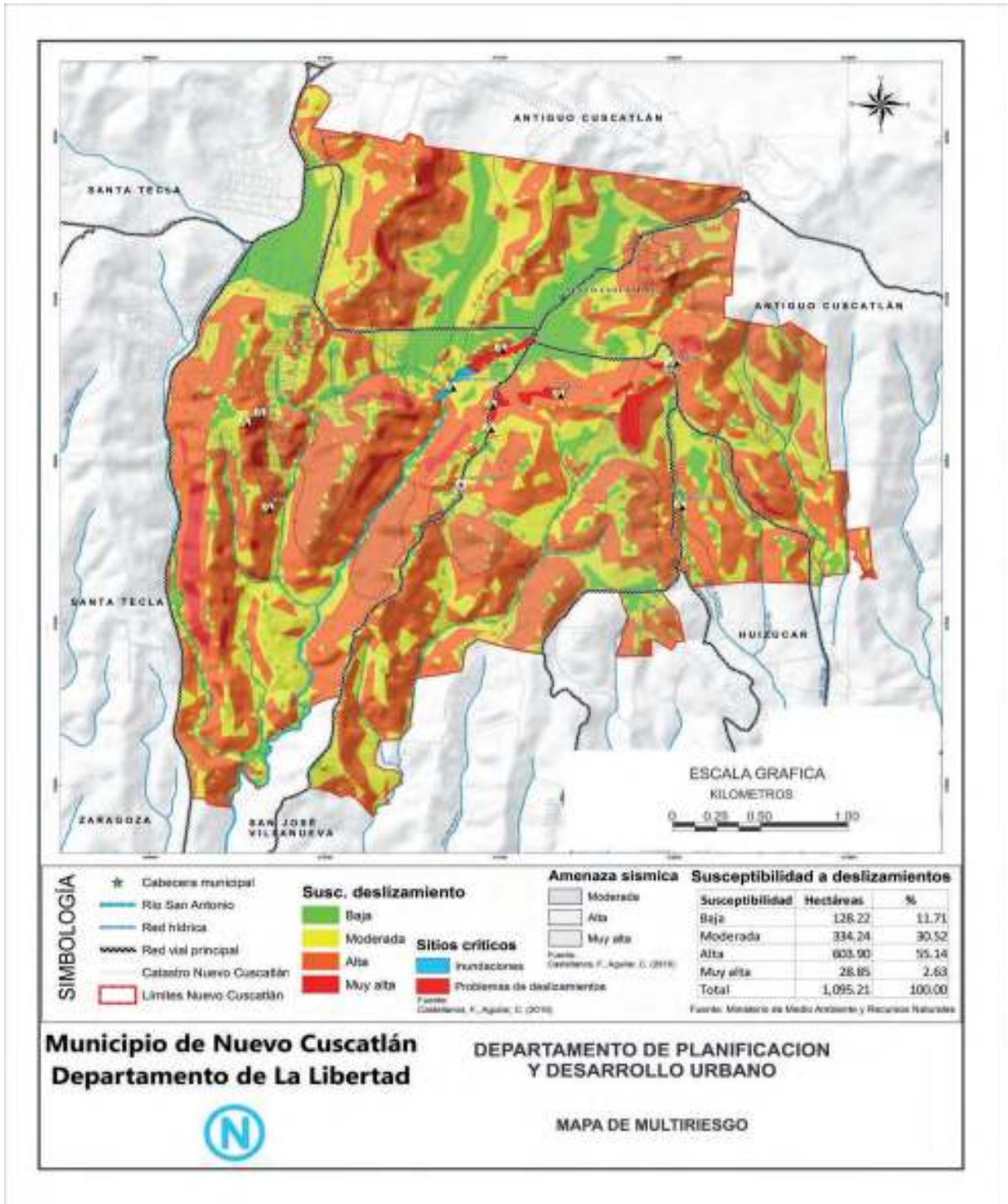
ANEXO 4

“MATRIZ DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS PERMITIDAS EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”

MATRIZ DE ACTUACIONES URBANISTICAS PERMITIDAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN			
COLOR	CODIGO	ZONA	CATEGORIA
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			
AZUL	ZOIT	Zona Institucional	Suelo Urbanizable Institucional
ROJO	ZOCS-T1	Zona de Comercio y Servicios Urbanos Tipo 1	Suelo Urbanizable, de comercio y servicio
ROSA	ZOCS-T2	Zona de Comercio y Servicios Vecinales Tipo T-2	Suelo Urbanizable, de comercio y servicio
NARANJA	ZOHA	Zona Habitacional en terrenos con pendientes menores o hasta 30 grados	Suelo Urbanizable Habitacional
CELESTE	ZOES	Zona de equipamiento social	Suelo Urbanizable y de equipamiento social
LILA/ MORADO	ZODES	Zona de Desarrollo Económico y Social	Suelo urbanizable habitacional, institucional y comercial tipo T2
SUELOS DE PROTECCION E INTERES ESPECIAL			
CUADRÍCULA GRIS O GOTAS BLANCAS	ZOHI	Zona de Protección Hídrica	Suelos con protección hídrica
SIMBOLOGIA DE PINOS COLOR BLANCOS	ZOECO	Zona de interés turístico	Suelos de interés eco turístico

ANEXO 5

“MAPA RESUMEN DE AMENAZAS NATURALES Y ZONAS DE RIESGO DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”



ANEXO 6

“MAPA DE RED VIAL DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN”



SIMBOLOGIA		Camino principal pavimentado		Camino solo de verano
		Camino mejorado		Huelia
				Calle urbana

Municipio de Nuevo Cuscatlán
Departamento de La Libertad

**DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO**



MAPA DE RED VIAL

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo del Municipio de Nuevo Cuscatlán, a los veintiún días del mes de febrero del año dos mil diecisiete.

Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro
Alcaldesa Municipal

Héctor David Meléndez Ayala
Síndico Municipal

Anna María Copien de Valenzuela
Secretaria Municipal

REFORMAS:

(1) Decreto Municipal No. 32 de fecha 19 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 183, Tomo 401 de fecha 03 de octubre de 2013.

(2) Decreto Municipal No. 33 de fecha 06 de diciembre de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 6, Tomo 402 de fecha 13 de enero de 2014.

(3) Decreto Municipal No. 41 de fecha 18 de diciembre de 2014, publicado en el Diario Oficial No. 240, Tomo 405 de fecha 23 de diciembre de 2014.

(4) Decreto Municipal No. 5 de fecha 21 de febrero de 2017, publicado en el Diario Oficial No. 170, Tomo 416 de fecha 13 de septiembre de 2017. NOTA*

***INICIO DE NOTA:** El presente Decreto Municipal reforma completamente en todas sus partes el texto de la Ordenanza original, por lo tanto, a partir de la entrada en vigencia de este Decreto los datos que identifican a esta Ordenanza serán los de dicha reforma.

FIN DE NOTA*

(5) Decreto Municipal No. 1 de fecha 24 de mayo de 2018, publicado en el Diario Oficial No. 172, Tomo 420 de fecha 17 de septiembre de 2018.

(6) Decreto Municipal No. 8 de fecha 15 de octubre de 2020, publicado en el Diario Oficial No. 221, Tomo 429 de fecha 05 de noviembre de 2020.

(7) Decreto Municipal No. 4 de fecha 30 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial No. 139, Tomo 432 de fecha 21 de julio de 2021.