



# **Ordenanza Reguladora del Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla.**

---

**ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE SANTA TECLA, LA LIBERTAD**



**DECRETO NÚMERO**

**El Concejo Municipal de Santa Tecla, Departamento de la Libertad,  
CONSIDERANDO:**

- I) Que la Constitución de la República en el Art. 203 consagra facultades y autonomía a favor de los municipios y el ordinal quinto del Art. 204 establece dentro de estas facultades decretar ordenanzas. Asimismo el Código Municipal en el Art. 4 numeral 10, establece como una de las competencias de los municipios, el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.
- II) Que es necesario establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- III) Que ante la constante amenaza de la ocurrencia de desastres como consecuencia del desequilibrio ambiental a nivel mundial, es necesario Incluir en la planificación territorial la gestión de riesgos, orientada a minimizar las condiciones de vulnerabilidad y riesgo de las comunidades del Municipio mediante la prevención, mitigación, preparación y manejo de los desastres. Y que aun cuando el riesgo volcánico no constituya una amenaza con periodos de recurrencia a corto plazo, continúa siendo un riesgo potencial.
- IV) Que el terremoto del 13 de enero de 2001, dejó al descubierto la vulnerabilidad y fragilidad de la zona significando un riesgo permanente para quienes habiten o transiten dicha área ante eventos naturales como los citados, demostrándose así la necesidad de regularla y protegerla; De ahí que se hayan elaborado estudios técnicos acerca de la Cordillera del Bálsamo, dentro de los límites del municipio, los que demuestran la necesidad de tratamiento especial para reducir los altos niveles de riesgo asociados a fenómenos naturales y/o geológicos;
- V) Que actualmente la zona norte del municipio, correspondiente a un tercio del volcán de San Salvador, se encuentra ante la presencia de una fuerte presión de desarrollo urbano, en forma ilegal y sin ningún tipo de regulación y que en base a los estudios del Plan Maestro de Drenaje de Aguas Lluvias del AMSS, se determinó las deficiencias en la capacidad de los sistemas existentes en Santa Tecla, lo cual dificulta continuar otorgando factibilidad de aguas lluvias en futuras áreas de expansión en la zona.



VI) Que existe actualmente la Ordenanza reguladora del uso del suelo en el municipio de Santa Tecla, departamento de La Libertad publicada en el Decreto No. 4, S/F, en el Diario Oficial No. 15, Tomo No. 374 del 24 de Enero del 2007, junto con sus respectivas reformas, y en virtud de todos los considerandos antes mencionados se vuelve necesario hacer una actualización y mejoramiento del cuerpo normativo que regula los usos de suelo con el fin de reforzarla y esta se adecue a la actualidad del municipio, a la distribución del uso de suelo dentro del mismo y a sus correctas descripciones técnicas, a través de especificaciones, delimitaciones, mapas y anexos.

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, DECRETA la siguiente:

## **ORDENANZA REGULADORA DEL USO DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA**

### **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1. Objeto.** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la regulación para el desarrollo del uso del suelo en el Municipio de Santa Tecla, y como finalidad promover la conservación y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del mismo.

**Art. 2. Ámbito de aplicación.** Para los fines de la presente Ordenanza, el Municipio estará delimitado por la siguiente descripción:

Al NORTE limita con: Colón, Quezaltepeque y Nejapa; al NOR-OESTE limita con: Talnique; al OESTE limita con: Comasagua; al SUR-OESTE con: La Libertad; al SUR: La Libertad; SUR-ESTE: Zaragoza y Nuevo Cuscatlán; ESTE: Antiguo Cuscatlán y Nejapa; NOR-ESTE: Antiguo Cuscatlán y Nejapa.

*El Anexo n°1 de delimitación estará disponible en la Dirección de Desarrollo Territorial, Depto. de Planificación y Ordenamiento Territorial y por los medios electrónicos correspondientes, y es parte integrante de esta Ordenanza.*

### **Art. 3. Sujetos pasivos**

La presente Ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen trámites para el cambio de uso del suelo, ejecución y control de todo tipo de proyecto de obras de construcción, parcelación, sub parcelación y modificación de inmuebles.



#### **Art. 4 Definiciones.**

Área de Protección: Área verde destinada a la protección de ríos y quebradas, parcelas urbanas y otros recursos naturales dentro del AMSS. Dichas áreas se considerarán como de Desarrollo Restringido.

Área Permeable: Es la porción de superficie no techados, ni impermeabilizados mediante carpetas asfálticas, cementadas u otro tipo de superficie dentro de una propiedad, que tienen la capacidad parcial o total de permitir la circulación o infiltración de un fluido a través de ellos.

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

Área Verde: Son áreas destinadas a la recreación y al equilibrio ecológico de los asentamientos habitacionales, comerciales, industriales e institucionales

Área Verde Ecológica: Porcentaje de área libre de una parcelación, destinado a la protección del medio ambiente.

Autoridades competentes: Instituciones públicas que ejecutan diferentes funciones en el marco jurídico que la ley les faculta.

Banco de Proyectos: Es el documento que contiene la identificación de ideas de proyectos, que en el horizonte del Plan acercarán el cumplimiento de la Imagen Objetivo aunado a la observancia de la normativa del Plan

Conservación Ambiental: Territorio Considerado para la protección de los recursos naturales y ecosistemas, además del mantenimiento, rehabilitación, restauración, manejo y mejoramiento de los mismos.

Desarrollo Restringido: Áreas en las que los propietarios tendrán la obligación de manejar de manera sostenible la vegetación existente.

Desarrollo Urbano: Organización de las actividades urbanas en conformidad con las características, condicionantes y potencialidades de uso y aprovechamiento del territorio y sus recursos.

Diagnóstico: Es el análisis actual del territorio, en el cual se conoce la organización espacial, estructura urbana y sus componentes a fin de obtener los elementos que sirvan para definir las orientaciones del Plan.

Estudio Hidrológico: Se refiere al estudio de las condiciones hidrológicas de un área, para la determinación de la distribución de la escorrentía superficial, y cuyo fin primordial es determinar los caudales de diseño a través de métodos y técnicas diversas.

Estudio de Tráfico: Es el estudio propio de la ingeniería de tráfico elaborado por un profesional con especialidad en la materia y en donde se analiza la interacción entre



la demanda y la oferta vial, actual y futura, de un proyecto constructivo o de desarrollo urbanístico en relación con su área o zona geográfica de influencia y de afectación directa. Tienen como objetivo determinar si las redes viales tienen la capacidad de absorber los volúmenes de tráfico generados por un determinado proyecto.

Escorrentía Superficial: Lámina de agua que circula en una cuenca de drenaje, es decir, la altura en milímetros de agua de lluvia escurrida y extendida uniformemente. Normalmente se considera como la precipitación menos la evapotranspiración real. Parte de precipitación neta que no se infiltra y que drena en forma superficial a través de los cauces de ríos y quebradas, así como en los drenajes urbanos.

Estudio de Impacto Ambiental: Es el análisis técnico por medio del cual, y a través de mediciones por medio de parámetros, se predice las alteraciones que un proyecto o actividad puede producir a la salud humana y en medio ambiente,

Factibilidad de Servicios: Instrumento por medio del cual, las Instituciones encargadas del desarrollo y administración de la infraestructura de servicios públicos, da la posibilidad de dotación del mismo a una parcela. Esta podrá indicar al solicitante, el sitio y la forma de conexión de redes existentes.

Impacto Hidrológico Cero: Estará referido a que los caudales producidos por el efecto de la escorrentía superficial de un terreno, no podrán ser mayores que los que éste produce en su estado natural, considerando el tipo de cobertura que éste posea.

Lotificación: Acción y resultado de dividir un terreno en lotes o parcelas.

Memoria descriptiva: Es el instrumento básico en el que se relaciona la propuesta del Plan, su justificación, y la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación. La memoria descriptiva carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones normativas de planeamiento.

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, drenaje pluvial, electricidad y líneas telefónicas.

Obras de modificación de inmueble: Es la acción de reparar, remodelar, restaurar, demoler y/o ampliar los inmuebles.

OPAMSS: Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y municipios aledaños.

Ordenamiento Territorial: Es una política del estado (a nivel nacional, regional o municipal) para promover y administrar: a) una ocupación planificada del territorio; b) la localización de las actividades económicas; c) la estructuración de las redes de centros poblados y d) el equipamiento de servicios e infraestructuras clave, todo en



armonía con las condiciones físico – naturales, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y calidad ambiental.

Parcelación: División del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas o rurales aptas para la edificación

Parcelación Habitacional: La destinada prioritariamente a la actividad residencial.

Plan Especial de Conservación: Son aquellos que tienen como finalidad la protección conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural

Plan de Ordenamiento Territorial: Es un marco guía que viabiliza, ordena y prioriza en el tiempo una serie de acciones de diversa índole orientadas hacia el ordenamiento de un territorio determinado, con el fin de mejorar las condiciones de vida, incluyendo las ambientales, de una población determinada. Para ello se auxilia de tres herramientas básicas: la regulación de los usos de suelo, la inversión en infraestructura clave y la política fiscal.

Porcentaje de ocupación del suelo (%): Área de terreno que se permite techar del edificio, el resto deberá dejarse libre de edificación.

Porcentaje de permeabilización del suelo (%): Área efectiva de un lote que debe tener un suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas ni estructuras o pavimentaciones de ningún tipo. Tomando en cuenta que para el cálculo de áreas permeables no se tomarán en consideración las áreas de rellenos estructurales que cuenten con pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque estos permitan cierta permeabilidad.

Porcentaje de impermeabilización del suelo (%): Área efectiva de un lote techada más el área del lote para fines complementarios (ejemplo: estacionamiento, áreas comunes, etc.)

Prospectiva: Es una herramienta que ayuda a la decisión en la planificación del territorio, con el fin de proveer la competitividad y el desarrollo integral de sus habitantes.

Régimen Normativo: es el conjunto de normas urbanísticas de un territorio.

Servidumbre: Franja que se establece a un terreno que se encuentra afectado por tuberías de aguas lluvias, aguas negras, cañerías de agua potable, líneas de conducción de energía eléctrica, a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública y en todos los casos que la ley establezca.

Sistema de Drenaje Pluvial: Es el conjunto o sistemas de obras, instalaciones y servicios que tienen por objeto canalizar la escorrentía generada por las precipitaciones hasta los cuerpos receptores. Tal conjunto o sistema comprende los tragantes, cunetas, canales, alcantarillas pluviales con sus pozos de visita,



colectores maestros de descarga, sistemas de detención de aguas lluvias y obras civiles para las descargas a los cuerpos receptores.

Sistemas de Control de Escorrentía o sistemas de detención o retención: Son las infraestructuras hidráulicas que se diseñan para detener temporalmente aguas lluvias y descargar en forma controlada a un colector pluvial o un cuerpo receptor el excedente del volumen de escorrentía generada por una tormenta en un área determinada, que resulta de la modificación y/o alteración de las condiciones del suelo y que trae como consecuencia una disminución en su capacidad de infiltración y/o cambios en las características hidráulicas del drenaje natural, como el aumento de caudales pico.

Suelo Urbano: Porción del territorio sobre el cual se construye un centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.

Suelos Urbanizables: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales por el Plan de Desarrollo Urbano.

Usos del suelo: es una clasificación general del universo actividades (habitacionales, sociales, productivas, institucionales, económicas), presentes o futuras que un propietario puede desarrollar en una parcela determinada.

Zona de Protección: Franja que se establece a un terreno adyacente a quebradas y ríos, para proteger las parcelas urbanas 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. Esta franja también se establece a terrenos que por su configuración topográfica presentan grandes diferencias de nivel dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes.

Zonas de Protección para Ríos y Quebradas, Accidentes Naturales y Diferencias de Nivel: Es la franja de protección que se establece a los terrenos colindantes de ríos y quebradas para proteger el cauce mismo y las parcelas o lotes urbanos y rurales 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 y reduciendo los riesgos de las zonas inundables. Esta franja también se establece a terrenos que, por su configuración topográfica, presentan grandes diferencias de nivel dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes dependiendo de las características y tipo de suelo.

Zonas de Recarga Acuífera: Zona destinada a la recarga de aguas lluvias en forma natural y/o artificial.

Zona de Retiro: Área abierta frente a la vía pública en una parcela urbana o rural.



**Art.5. De los trámites.** Las resoluciones a los trámites y/o permisos otorgados en el Municipio por las autoridades competentes se realizarán de acuerdo a los siguientes instrumentos de regulación:

- a) La presente Ordenanza
- b) Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios aledaños.
- c) Reglamento a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios aledaños.

## TITULO II ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO

### CAPITULO I CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

**Art. 6. Usos de suelo: permitidos, alternativos y prohibidos.** En cada una de las zonas de usos del suelo dentro de la delimitación de la presente Ordenanza, se especificarán los usos de suelo Permitido, Alternativo y Prohibido.

- a) Usos de suelo permitidos: Son aquellos que podrán ubicarse dentro de las zonas indicadas, sin más limitaciones que las establecidas por el Plano de Zonificación de Usos de Suelo establecido en el Esquema Director.
- b) Usos de suelo alternativos: Son los que pueden ser compatibles con el uso predominante en la zona, con el fin proveer opciones de usos del suelo.
- c) Usos de suelo prohibidos: Son aquellos usos que por ninguna circunstancia pueden obtener permiso para ubicarse en una zona determinada por su incompatibilidad con los usos permitidos en ella.

Para todos aquellos usos Permitidos o Alternativos, que por condiciones particulares de los inmuebles o del proyecto que se quiera desarrollar requiera de algún tipo de obra o normas especiales de equipamiento urbano o arquitectónico, se generará por parte de OPAMSS la Calificación de Lugar de Uso Condicionado.

### CAPITULO II USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE RIESGO, MAXIMA PROTECCIÓN Y ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

**Art. 7. Zona de Máxima Protección.** Son aquéllas que por integridad de sus recursos ambientales, por su nivel de biodiversidad existente o potencial, por su singularidad, por su ubicación y por la presencia de importantes elementos paisajísticos, históricos y culturales; deben conservar y proteger dichos caracteres únicos.



## DESCRIPCIÓN TÉCNICA.

Partiendo del punto con coordenadas X=465378;Y=285783; el cual está en el hombro sur de la Carretera Panamericana (CA-1) que conduce a Los Chorros y que asimismo está ubicado en el límite con el Municipio de Colón se sigue sobre dicho límite jurisdiccional con dirección norte hacia el volcán de San Salvador hasta alcanzar el punto: X=469058;Y=290637: en el boquerón el cual es asimismo el esquinero que limita con los Municipios de San Juan Opico, Quezaltepeque, y Nejapa, luego se continua sobre dicha línea limítrofe hasta el punto: X=471508;Y=291458; el cual es el punto que se encuentra en la calle al Volcán LIB10N donde Santa Tecla deja de lindar con el Municipio de Nejapa y comienza a lindar con el Municipio de San Salvador, luego se continua con rumbo sur sobre el límite de ambos Municipios hasta el punto: X=470232;Y=287513; donde el Municipio comienza a lindar con el de Antiguo Cuscatlán desde donde se sigue sobre dicho límite hasta el punto X=469796;Y=287042; que es el comienzo de la descripción de la ZONA DE USO TURÍSTICO Y RESERVA FORESTAL luego se continua sobre el perímetro norte de dicha zona uniendo los puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
469810	287336
469148	287406
469304	287230

Partiendo del último punto se sigue con rumbo sur hasta alcanzar e costado sur de la calle al Volcán LIB10N en el punto: X=469297;Y=286976; que es el comienzo del lindero poniente de la lotificación Buenos Aires parte C desde donde se sigue sobre los linderos ponientes de los terrenos de dicha lotificación hasta alcanzar nuevamente un costado de la calle al Volcán en el punto: X=469624;Y=286312; luego se sigue sobre el costado de dicha calle con rumbo a Santa Tecla hasta el punto: X=469441;Y=285651; luego se sigue con rumbo poniente sobre los linderos nortes de las colonias Buena Vista 2, San Antonio y Casa Verde hasta llegar al punto X=468406;Y=285714; luego se sigue con rumbo sur-poniente el perímetro que pasa en la parte norte de la planta de tratamiento de la Residencial Villa Veranda y que luego se convierte en el lindero poniente de la Colonia Quezaltepec, reparto el Quequeshque y Residencial Europa, perímetro que unen las siguientes coordenadas:

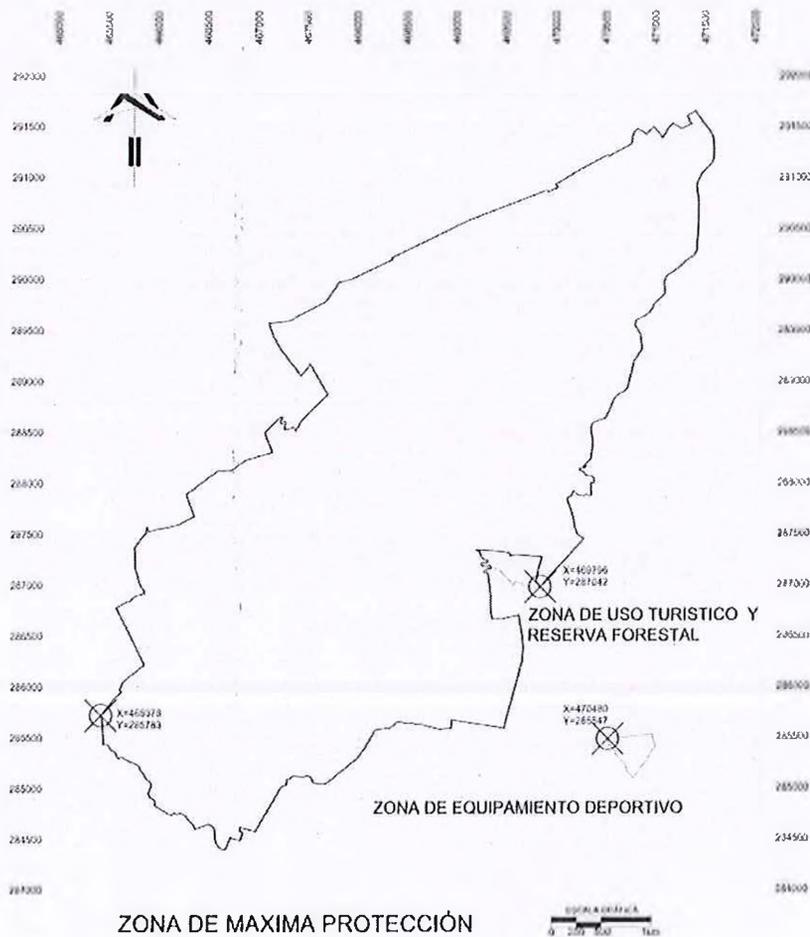
coordenadas X	coordenadas Y
468144	285633
467964	285360
467654	285110
467195	285075
466619	284460



Estando en el último punto que se encuentra en la Calle Real bifurcación para entrada a calle a cantón Victoria desde donde se sigue perímetro del linderos norte de la colonia Nuevo Amanecer hasta llegar a esquinero nor-poniente del parque Las Araucarias X=469441;Y=285651; desde donde se parte con rumbo nor-poniente sobre linderos de porción segregada del cantón Victoria descrito por estas coordenadas:

coordenadas X	coordenadas Y
466097	284802
465889	285104
465745	285300
465407	285500

Estando en el último punto que está a un costado de la Carretera Panamericana hacia los chorros se parte con dirección norte sobre el costado de la carretera hasta interceptar el punto de la misma donde se encuentra el límite con el Municipio de Colón punto donde se inicia esta descripción técnica.





**Art. 8. Zona de Máximo Riesgo Geológico.** Son aquellas zonas que por las características geomorfológicas del suelo son susceptibles a la ocurrencia de deslizamientos de flujos de gran magnitud, ya sea por la presencia de sismos o por la saturación del suelo.

#### **DESCRIPCIÓN TÉCNICA.**

NORTE: Partiendo del punto con coordenadas X=465378;Y=285783;el cual está en el hombro sur de la Carretera Panamericana (CA-1) que conduce a Los Chorros y que asimismo está ubicado en el límite con el Municipio de Colón se sigue sobre el dicho hombro rumbo a Santa Tecla hasta alcanzar un punto con coordenadas X=466610;Y=283887; el cual es asimismo el punto donde comienza la descripción técnica del zona de COMERCIO E INDUSTRIA LIVIANA (CIL) PORCIÓN PONIENTE, partiendo de ese punto se sigue sobre el perímetro sur poniente de esa zona uniendo los puntos:

<b>coordenadas X</b>	<b>coordenadas Y</b>
466667	283735
466795	283658
466813	283555
466927	283410
466964	283303
467038	283303
467159	283232

Estando en el punto ultimo X=467159;Y=283232; que se encuentra en la intersección de la calle a Comasagua y el final de la 4ª calle poniente al sur poniente de la colonia Las Delicias y es donde comienza la descripción técnica de la zona de AMORTIGUAMIENTO SECTOR NORTE se sigue sobre el perímetro sur de dicha zona recorriendo la Finca El Carmencito y la parte sur de la Residencial Cima del Paraíso y Las Colinas uniendo los puntos con coordenadas:

<b>coordenadas X</b>	<b>coordenadas Y</b>
467215	283082
467358	283101
467394	282810
467443	282795
467557	282860
467808	282860
467879	282814
467936	282866
468115	282833



468382	282600
468502	282644
468594	282494
468813	282491
469017	282526
469054	282606
469110	282617

Estando en el punto ultimo  $X=469110; Y=282617$ ; que intercepta el lindero sur-poniente de la Urbanización Terra Verde se sigue sobre el perímetro del terreno de la urbanización que ya pertenece a la ZONA URBANA hasta alcanzar el punto en la acera sur del Boulevard Sur  $X=469110; Y=282617$ ; desde donde se sigue la línea de verja en dirección sur-oriente hasta el punto  $X=469531; Y=282684$ ; desde donde se parte con rumbo sur-poniente sobre el lindero del colegio Los Robles hasta el punto  $X=469508; Y=282614$ ; luego se sigue un tramo con dirección sur-oriente pasando por el terreno anexo al colegio Los Robles y la Geo uniendo los puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
469578	282596
469582	282610
469628	282580
469623	282572
469671	282539
469686	282561
469757	282513
469767	282536

Estando en el punto ultimo  $X=469767; Y=282536$ ; punto en la acera sur del Boulevard Sur se sigue la línea de verja de terreno plantel de basáltica S.A. de C.V. hasta interceptar el punto  $X=469842; Y=282487$ ; el cual se encuentra interceptando el lindero poniente de la zona de COMERCIO E INDUSTRIA LIVIANA (CIL) PORCIÓN ORIENTE.

ORIENTE: Partiendo del punto con coordenadas  $X=469842; Y=282487$ ; donde termina la descripción del lindero norte se sigue con dirección sur oriente sobre el lindero poniente de la Distribuidora DISAZA S.A. de C.V. hasta alcanzar el punto  $X=469774; Y=282194$ ; luego se sigue sobre el costado norte de la calle a Finca La Gloria hasta alcanzar el punto  $X=469692; Y=282113$ ; luego hasta el punto:  $X=469691; Y=282104$ ; que se encuentra en el lindero norte de la Residencial Palmira que pertenece a la zona de DESARROLLO RESITRINGIDO 2 (DR2) desde donde se sigue sobre el lindero de dicha residencial con rumbo nor-oriente hasta el punto  $X=469552; Y=282140$ , luego hasta el punto  $X=469584; Y=282166$ , luego el  $X=469621; Y=282174$  que está en el costado sur de la calle a Finca La Gloria desde



donde comienza el lindero norte de la ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO 3 (DR3) se sigue sobre el costado de dicha calle hasta llegar al punto  $X=469028; Y=282262$ , luego el  $X=468980; Y=282088$ , luego el  $X=468980; Y=282088$ ; luego el  $X=468880; Y=282095$ , luego el  $X=468899; Y=282280$  desde donde se sigue sobre sendero de tierra de Finca la Gloria con dirección poniente hasta alcanzar el punto  $X=468140; Y=282584$  donde finaliza el lindero norte de la zona DR3. Luego se sigue con rumbo sur oriente lindando con la zona DR3 hasta alcanzar el punto  $X=468056; Y=282280$ , luego el  $X=468302; Y=282246$  que se encuentra en el costado poniente de la calle de la comunidad altos del Matazano desde donde se parte con rumbo sur a través de toda la comunidad extendiéndose asimismo sobre la calle a Comasagua LIB-05W hasta el punto  $X=468216; Y=281493$  al extremo nor-poniente de la residencial Alturas de Tenerife luego se sigue al sur sobre el lindero poniente de dicha residencial hasta el punto que posee un sendero rustico y que se aleja de dicha residencial hasta alcanzar el punto  $X=467592; Y=280559$  donde finaliza el lindero oriente de esta zona.

**SUR:** Partiendo del punto  $X=467592; Y=280559$  que es el comienzo del lindero norte de la ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PORCIÓN SUR se sigue el dirección poniente un trazo que se asemeja a la topografía de la curva 1000 m.s.n.m y a los linderos de los terrenos que la contienen hasta alcanzar el punto  $X=462737; Y=282009$  que se encuentra en el límite del municipio que colinda con el municipio de Comasagua.

**PONIENTE:** Partiendo del punto  $X=462737; Y=282009$  que se encuentra en el límite que colinda con el municipio de Comasagua se sigue a lo largo de dicho límite hasta el punto  $X=462190; Y=283378$  que marca el inicio del límite del Municipio de Santa Tecla con el Municipio de Talnique desde donde se sigue sobre dicha línea limítrofe hasta el punto;  $X=459827; Y=285110$  que marca el inicio del límite del Municipio de Santa Tecla con el Municipio de Colón desde donde se sigue sobre dicha línea limítrofe hasta el punto;  $X=465378; Y=285783$  que es el inicio de toda la descripción técnica de esta zona.





**Art. 9. Objetivos de manejo para Zonas de Máximo Riesgo Geológico y Máxima Protección.**

- a) Prevenir o mitigar las condiciones de riesgo por la ocurrencia de fenómenos naturales.
- b) Conservar, restaurar y mejorar el medio ambiente
  - i) Conjunto de elementos bióticos
  - ii) Conjunto de elementos abióticos
- c) Promover el desarrollo sostenible a través de la educación, gestión ambiental y de riesgos, investigación científica y los proyectos eco- productivos.

**Art. 10. Políticas, planes y programas para zonas de riesgo y máxima protección.** Las políticas, planes y programas locales de ordenamiento territorial y de desarrollo social y económico, deberá incorporar el enfoque a la gestión del riesgo y ambiental en busca del uso sostenible de los recursos naturales.

Todo proyecto a desarrollarse en las zonas definidas en este Artículo, precisará los estudios, procesos y requisitos que las leyes determinen.

**Art. 11. Estudio del Impacto Ambiental para zonas de riesgo y máxima protección.** Sin perjuicio de la presentación ante otras Instancias, el Estudio de Impacto Ambiental será presentado en copia digital o impresa a la Unidad Ambiental de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla.

**Art. 12. Desarrollo de proyectos en usos permitidos para zonas de riesgo y máxima protección.** Para el desarrollo de proyectos contemplados en los usos permitidos en esta Ordenanza, será necesario que se presenten los estudios Hidrogeológicos, Hidrológicos, Hidráulico, Geotécnicos y otros que OPAMSS estime necesarios en los trámites correspondientes.

Para el desarrollo de proyectos en las zonas de riesgo y máxima protección, deberá Informarse, previamente en OPAMSS para evaluar la viabilidad de los mismos.

**Art. 13. De los usos y proyectos permitidos y prohibidos para Zonas de Máximo Riesgo Geológico y Máxima Protección**

Los usos de suelo permitidos en la Zonas Máximo Riesgo Geológico y Máxima Protección son:

- Ecoturismo: áreas aptas para el desarrollo turístico, en donde existe cierto potencial de atractivos culturales, históricos y naturales que está siendo explotado o que pueden ser aprovechados en el futuro.
- Agroturismo y Reserva Forestal: áreas aptas para la agricultura y para plantación forestal por sus condiciones topográficas y edafológicas, y que además



represente una posibilidad de convertir fincas o haciendas en sitios de atracción para los visitantes, aprovechando los recursos propios del lugar.

En las Zonas de Máximo Riesgo Geológico y Máxima Protección, solamente se podrán efectuar:

1. Proyectos eco-turísticos, que propicien el esparcimiento y que por sus características paisajísticas, ambientales y su gran posibilidad de uso recreativos y auto sostenible. Debiendo adjuntarse a los planes de manejo respectivo.
2. La construcción de parques naturales de interés para el Municipio y para la región, que contribuyen al mantenimiento de los recursos naturales renovables, al de las bellezas panorámicas y al fomento del equilibrio biológico de los ecosistemas; así mismo como la Implementación de servicios mínimos convenientes, previa definición de los planes especiales correspondientes.
3. La modificación o mejoramiento de las viviendas de carácter social en las áreas dentro y/o aledañas a la zona en cuestión, siempre y cuando esto no implique un aumento en el proceso de urbanización y cambios en el uso de suelo que no estén comprendidos en la normativa para la zona.
4. Incremento de la rentabilidad de cultivos existentes y compatibles, que garanticen la cantidad de biomasa, la protección del suelo, la infiltración del agua, el hábitat y eviten la contaminación por agroquímicos.
5. Actividades que tengan por objeto la investigación científica y educación ambiental, orientadas a enseñar lo relativo al manejo, utilización y conservación de valores existentes y las dirigidas a promover el conocimiento de las riquezas naturales e históricas del lugar y de la necesidad de conservarlas; no siendo permitido la construcción de ningún tipo de edificaciones que impliquen la estancia prolongadas de personas.

Son Usos de suelo prohibidos en las Zonas de Máximo Riesgo Geológico y Máxima Protección, el desarrollo de proyectos y/o actividades tales como:

1. Obras de urbanización, lotificación habitacional, industrial, de servicio; y/o cualquier obra de construcción no contemplada en la presente Ordenanza.
2. Núcleos de nuevos asentamientos humanos.
3. Cambios de usos de suelos
4. Depósitos y/o botaderos de tierra de ningún tipo.
5. Descarga de desechos sólidos, líquidos o cualquier tipo de contaminante al suelo o agua.
6. Obras de explotación minera, de piedra y/o de tierras, explotación de arena en los ríos, realización de obras de la regulación del caudal de los ríos u otros similares.
7. Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y el hábitat de la fauna.



8. Las prácticas agrícolas de quema, y de todas las otras actividades que puedan afectar importantes comunidades de fauna, y pongan en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.
9. Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios, que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje, incluidos, la construcción típica, caminos pavimentación y trazos originales y otros semejantes.
10. El desarrollo de rellenos sanitarios, y de cualquier otra clase de plantas industriales para todos los tipos de procesos y productos.
11. Sistemas de drenaje de aguas negras con desalajo a ríos y quebradas.
12. Contaminación de mantos acuíferos por residuos sólidos, aguas servidas, agroquímicos o cualquier sustancia nociva.
13. Obras de tercería mecanizadas, tala de árboles, excepto para la construcción de caminos vecinales con terracería manual, la cual deberá respetar los árboles y las curvas de nivel existentes. No se permitirán cortes mayores de un metro de altura.
14. Los aprovechamientos forestales deberán efectuarse de forma que permitan la conservación y mejora de las masas arbóreas de acuerdo con la legislación vigente. En este sentido, se prohíben los aprovechamientos que no dispongan de autorización por parte del organismo competente.
15. Se prohíbe la colocación de carteles u otros elementos publicitarios que distorsionen la visión del paisaje natural o de valor cultural.
16. No se permitirá la extracción de leña sin autorización.
17. Para las viviendas de carácter social de los pobladores de la zona no se permitirá el aumento del área impermeabilizada de la o las viviendas existentes en el o los terrenos.

**Art. 14. Requisitos mínimos de los usos de suelo y/o proyectos permitidos.**

Los Usos y/o proyectos permitidos deberán cumplir como mínimo con los requerimientos siguientes:

En proyectos de uso eco turístico deberá incluirse los siguientes parámetros mínimos:

1. Los senderos para el tránsito de los turistas que visiten estas zonas deberán ser lo menos ancho posible para evitar la erosión del terreno, sobre todo en época lluviosa, y en ningún caso se deberán construir a favor de la pendiente. En aquellos tramos con suelos que presenten una alta erodabilidad tendrá que implementarse obras de protección contra la erosión.
2. En todas las áreas identificadas para el desarrollo del ecoturismo y de aventura (senderos, miradores, zonas de acampar, sitios de descanso, etc.) será necesario determinar la capacidad de uso, capacidad de acogida y la capacidad de carga
3. Se deberá proveer de espacios más amplios en sitios en donde la gente se aglutine en puntos de observación, miradores, o en señalamientos o casetas de tipo interpretativo.
4. Se deberá crear un sistema de señalización y mantenimiento para que los senderos se encuentren libres de malezas, obstáculos, derrumbes,



- deslizamientos, etc. En lugares sensibles marcarlos senderos con roca, troncos, o algún material no perjudicial que sirva para mantener al usuario dentro de los límites del mismo. En casos críticos se construirán senderos artificiales o sobre pilotes para evitar el contacto con suelos o vegetación en extremo sensibles.
5. Para la limpieza de los senderos se podrá permitir la remoción de piedras, podas de árboles o inclusive la tala de algún arbusto, únicamente con el fin de mejorar el acceso, la comodidad o seguridad del espacio, o de brindar una mejor oportunidad interpretativa o estética del atractivo.
  6. No se permitirá la construcción de senderos cerca de aquellos espacios naturales en donde la presencia de seres humanos provoque alteraciones a plantas o animales sensibles a los disturbios, como por ejemplo sitios de alimentación, cortejo, reproducción o de refugio de temporada para algunas especies.
  7. Para evitar y/o minimizar el efecto de la erosión sobre los suelos de los senderos se deberán construir desagües apropiados y canalizar el agua permitiendo que corra sin causar daño. Con esto se evitará la formación de zanjas, charcas, y zonas fangosas que por lo general el usuario evita transitando por los lados del sendero causando deterioro en los costados del camino.
  8. Trazar el sendero de forma que disuada al usuario de buscar atajos utilizando la vegetación y el terreno mismo para crear barreras naturales, debido a que estos cruzan sitios sensibles, lugares peligrosos, ósea próxima al trazado original ocasionando doble impacto sobre el suelo.
  9. Para las zonas de acampado se deberá adecuar los espacios a los volúmenes deseables de usuarios. Controlar el número de turistas a los niveles de carga del espacio los cuales deben resultar atractivos para el usuario por su privacidad, comodidad, seguridad, atractivo escénico y diseño.
  10. Las construcciones deberán realizarse en estilos y materiales apropiados y adecuados a la topología rural.
  11. Se garantizará la instalación y mantenimiento de sistemas de saneamiento por tubería, con plantas de tratamiento adecuadas a las necesidades de la actuación y a las características naturales del entorno.
  12. La concesión de permisos de edificación en la zona requerirá siempre Permiso Ambiental extendido por el MARN, así como un plan especial, previo a la obtención del permiso. El plan especial (anteproyecto) se regirá por los parámetros que determine las normativas vigentes para estas zonas.
  13. Para la realización de proyectos de infraestructura de telecomunicaciones y energía eléctrica (torres y antenas), se deberá seguir el procedimiento establecido en la ordenanza reguladora para la instalación de antenas y/o torres de telecomunicaciones, radio y televisión en el Municipio de Santa Tecla.
  14. Los propietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, encargados, de terrenos en las zonas antes catalogadas, deberán mantener las masas arbóreas y arbustivas existentes en los mismos, siendo necesario la obtención de un permiso por las autoridades competentes para la tala y o poda de árboles.
  15. Deberá respetarse las zonas de protección de quebradas y en caso de aprobarse la ejecución de proyectos, estos deberán de implementar las medidas de mitigación necesarias para asegurar el mantenimiento de éstas.



16. En caso de nuevos caminos, éstos deberán ser revestidos con material permeable; se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en relleno que puedan generar impacto paisajístico negativo.
17. Todo proyecto a desarrollarse deberá presentar el diseño de los sistemas de Aguas Lluvias, Negras y Potable que garanticen el equilibrio ambiental y la sostenibilidad de los recursos de la zona, basándose en los parámetros establecidos en los estudios respectivos.
18. En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial o subterráneo, se deben prever medidas de mitigación adecuadas, como pozos de infiltración, tanques de almacenamiento de aguas lluvias y otras obras necesarias que garanticen la captación y niveles de compensación apropiada del recurso.
19. Los propietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, encargados, de los terrenos en los que se ubiquen ojos de agua, fuentes, canales, acequias, lagunas, puentes y caminos rurales deberán mantener estos elementos y su entorno inmediato en condiciones de seguridad y salubridad.
20. Los propietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, encargados, tienen la responsabilidad de participar en la conservación de los recursos naturales de la zona.
21. Los propietarios, pobladores, usuarios de la zona deberán contribuir en forma participativa en la prevención y mitigación de riesgos de la zona.
22. La municipalidad deberá implementar la instalación de una Ecoestación para la recolección de desechos sólidos no orgánicos generados por la población del lugar.
23. Todo proyecto aprobado en estas zonas deberán contemplar la separación de residuos sólidos, como parte de la sostenibilidad de proyecto.
24. La Municipalidad a través de la Unidad Ambiental, conjuntamente con la participación de la ciudadanía, realizarán programas de educación ambiental orientados a promover el manejo de los residuos sólidos.
25. En base a los programas de manejo de residuos sólidos, se desarrollaran planes pilotos por la Unidad Ambiental, para el manejo, tratamiento y disposición final de los residuos producidos por la actividad que se genere en la zona
26. Dentro del uso agro eco turístico y forestal deberá tomarse los siguientes parámetros: a) Pueden implementarse diversos tipos de cultivo y una agricultura mecanizable. b) Se promoverá el uso de fertilizantes y plaguicidas orgánicos, así como el manejo integrado de plagas para contribuir al equilibrio natural de los ecosistemas c) Se fomentará el uso de sistemas de riego para mejorar el rendimiento de las cosechas ,d) Los propietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, encargados de tierras calificadas dentro de este concepto u otro que se considere adecuado, están obligados a realizar obras de protección necesarias o, en caso de darse usos agrícolas o forestales, llevara cabo técnicas y sistemas de explotación adecuadas a las características de los suelos, de forma que minimicen el riesgo existente.
27. Pueden implementarse diversos tipos de cultivo y una agricultura mecanizable.
28. Todo proyecto a probado deberá incluir las medidas de compensación ambientales in-situ y económicas de acuerdo a lo establecido por la Unidad Ambiental de la Municipalidad.



**Art. 15. Zona de Amortiguamiento.** Son aquellas áreas adyacentes a los límites de las áreas naturales protegidas que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno. Su establecimiento intenta minimizar las repercusiones de las actividades humanas que se realizan en los territorios inmediatos a las áreas naturales protegidas.

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA.**

Porción Norte:

Partiendo del punto ultimo X=467159;Y=283232; que se encuentra en la intersección de la calle a Comasagua y el final de la 4ª calle poniente al sur poniente de la Colonia Las Delicias se sigue un perímetro lindando con la ZONA DE ALTO RIESGO GEOLÓGICO recorriendo la Finca El Carmencito y la parte sur de la Residencial Cima del Paraíso y Las Colinas uniendo los puntos con coordenadas:

coordenadas X	coordenadas Y
467215	283082
467358	283101
467394	282810
467443	282795
467557	282860
467808	282860
467879	282814
467936	282866
468115	282833
468382	282600
468502	282644
468594	282494
468813	282491
469017	282526
469054	282606
469110	282617

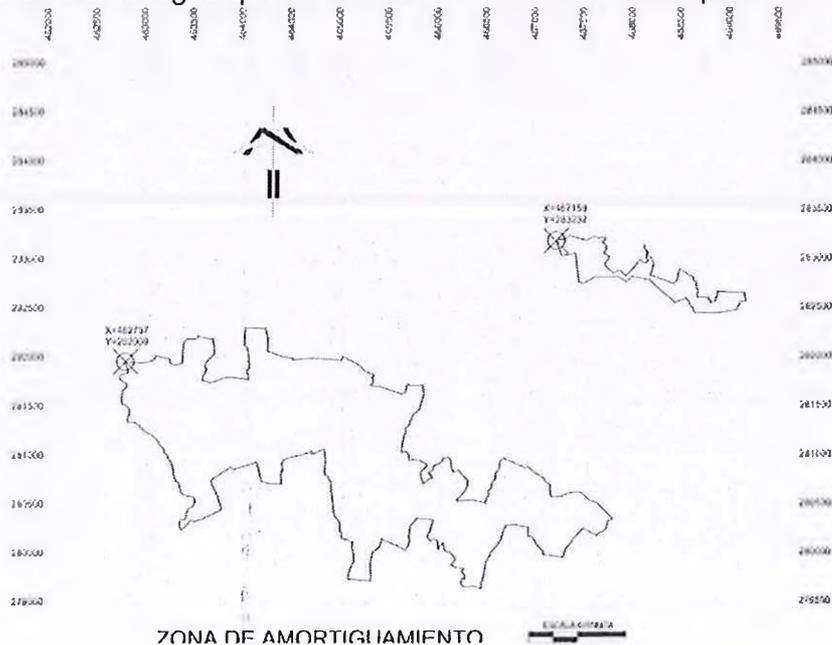
Estando en el punto ultimo X=469110;Y=282617; que intercepta el lindero sur-poniente de la Urbanización Terra Verde se sigue sobre el perímetro del terreno de la Urbanización que ya pertenece a la ZONA URBANA con rumbo nor-poniente hasta el lindero sur de la Residencial Las Colinas 2 en el punto: X=469094;Y=282702; luego se sigue en dirección poniente sobre el lindero de dicha residencial hasta el punto X=468819;Y=282710; que es el lindero oriente de la comunidad San Martín desde donde se continúa sobre el lindero de dicha comunidad hasta que se convierte en el lindero de la Residencial Cimas del Paraíso en el punto X=468801;Y=282648; luego se continúa sobre el lindero de esta última hasta alcanzar la acera sur del



Boulevard Sur en el punto:  $X=468573; Y=282849$ ; luego se sigue sobre la acera sur del Boulevard en dirección nor-poniente hasta el punto:  $X=468431; Y=282942$ , que es el esquinero nor-oriente de la finca El Carmencito desde donde se sigue el perímetro de los linderos oriente, sur y poniente de dicha Finca trazando los puntos:  $X= 468380; Y= 282787$ ; que es el esquinero sur oriente de dicha Finca,  $X= 468128, Y= 282878$ ; que es el esquinero sur-poniente,  $X= 468165, Y= 283000$ ; a mediación de lindero poniente hasta el punto:  $X=468067; Y=283194$ ; que es el esquinero nor-poniente ubicado sobre la acera sur del Boulevard Sur desde donde se recorre a continuación todo el perímetro de la Residencial Pinares de Suiza es decir los linderos oriente, sur y poniente de dicha residencial hasta el punto:  $X=467670; Y=283257$ ; que se encuentra lindando con la comunidad Guadalupe 2 luego se sigue con rumbo poniente sobre el costado sur de la calle a Comasagua hasta interceptar el punto:  $X=467159; Y=283232$  que es el comienzo de esta descripción.

#### Porción Sur:

Partiendo del punto  $X=462737; Y=282009$ ; que se encuentra en el límite que colinda con el Municipio de Comasagua se sigue a lo largo de dicho límite en dirección sur hasta el punto  $X=463321; Y=280293$ ; luego se recorre con dirección oriente y lindando al sur con la ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO UNO (DR1) un trazo que se asemeja a la topografía de la curva 900 m.s.n.m y a los linderos de los terrenos que la contienen hasta alcanzar el punto  $X=465849; Y=280233$ ; que se encuentra en al final de la calle que conduce al cantón El Limón luego se recorre un tramo sobre el perímetro norte de los inmuebles de dicho cantón hasta el punto:  $X=466196; Y=279745$ ; luego hasta el punto  $X=467246; Y=280009; X=467590; Y=280229$ ; y  $X=467592; Y=280559$ ; que es el comienzo de la colindancia al norte con la ZONA DE ALTO RIESGO GEOLÓGICO se sigue el dirección poniente un trazo que se asemeja a la topografía de la curva 1000 m.s.n.m y a los linderos de los terrenos que la contienen hasta alcanzar el punto  $X=462737; Y=282009$  que se encuentra en el límite del municipio que colinda con el municipio de Comasagua que es donde comienza esta descripción.



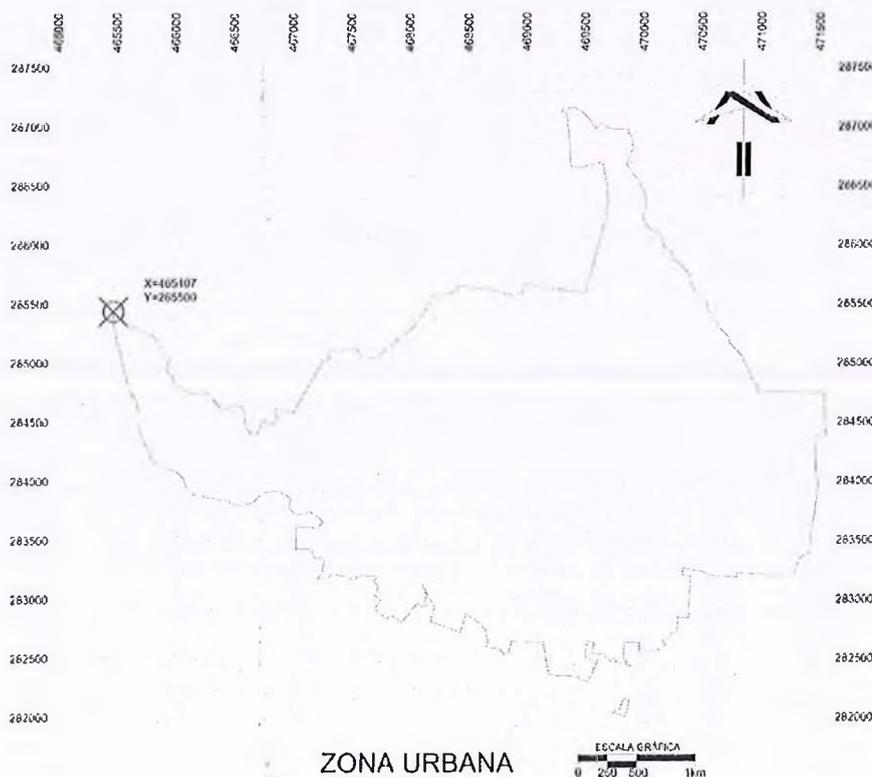


**Art. 16. En las zonas de amortiguamiento, los usos de suelo permitidos son:**

1. Turismo de bajo impacto y esparcimiento al aire libre.
2. Construcción o mejoramiento de áreas verdes recreativas, de protección o similares.
3. Mantenimiento de red primaria y secundaria, según planes y Normativas existentes.
4. Instalación de viveros.
5. Mejoramiento de centros suburbanos basados en los planes de desarrollo existentes y el ordenamiento ecológico, sin que esto implique la instalación o construcción de nuevos núcleos de asentamientos humanos.
6. Prácticas agroecológicas, Renovación y adecuación productiva.
7. Prácticas de conservación del suelo.
8. Investigación, capacitación y educación ambiental.
9. Monitoreo y vigilancia de la zona.

### CAPITULO III USOS DE SUELO PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE ZONAS

**Art. 17.- Zona Urbana.** Se constituirán como suelo urbano, los terrenos que cuentan con la infraestructura de los servicios de urbanización necesarios para su desarrollo, así como todos aquellos terrenos que no disponiendo de estos servicios formen un asentamiento humano con edificación consolidada. Igualmente constituirán en suelo urbano los terrenos que, progresivamente y por ejecución de los planes vayan disponiendo de los servicios de urbanización requeridos. Los mismos serán regidos por las Ordenanzas del Municipio de Santa Tecla así como del RLDOT-AMSS.





**Art. 18. Zona Industrial.** Definiciones de Comercio e Industria Liviana (CIL):

Comercio: Actividades tendientes al intercambio de bienes y/o servicios de productos finales y/o terminados.

Industria Liviana: Actividades de transformación y producción de bienes, y que en ningún momento del proceso productivo use, manipulen o generen insumos, productos intermedios, subproductos, residuos, o productos finales de tipo tóxico, corrosivo, explosivo, o emisión de radiaciones iónicas, así mismo la generación de ruidos y vibraciones que afecten a la población circundante.

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA.**

**PORCIÓN PONIENTE:** Partiendo del punto X=466610;Y=283887; el cual se encuentra a un costado de la carretera Panamericana en el sentido que conduce de los chorros a Santa Tecla se sigue sobre el perímetro norte de la ZONA DE MÁXIMO RIESGO GEOLÓGICO uniendo los puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
466667	283735
466795	283658
466813	283555
466927	283410
466964	283303
467038	283303
467159	283232

Estando en el punto ultimo X=467159;Y=283232; que se encuentra en la intersección de la calle a Comasagua y el final de la 4<sup>a</sup> calle poniente al sur poniente de la colonia Las Delicias se sigue sobre el eje de dicha calle con rumbo norte hasta el punto: X=467122;Y=283454; luego se sigue en dirección norte hasta interceptar el lindero del terreno que ocupa como plantel de Toyota Didea en el punto: X=467109;Y=283491; desde donde se sigue el perímetro de dicha propiedad hasta alcanzar un punto a un costado de la carretera Panamericana con coordenadas: X=467213;Y=283726; luego se sigue con rumbo nor-poniente sobre dicho costado recorriendo el perímetro del anillo periférico y en sentido hacia los chorros hasta alcanzar el punto inicial de esta descripción.

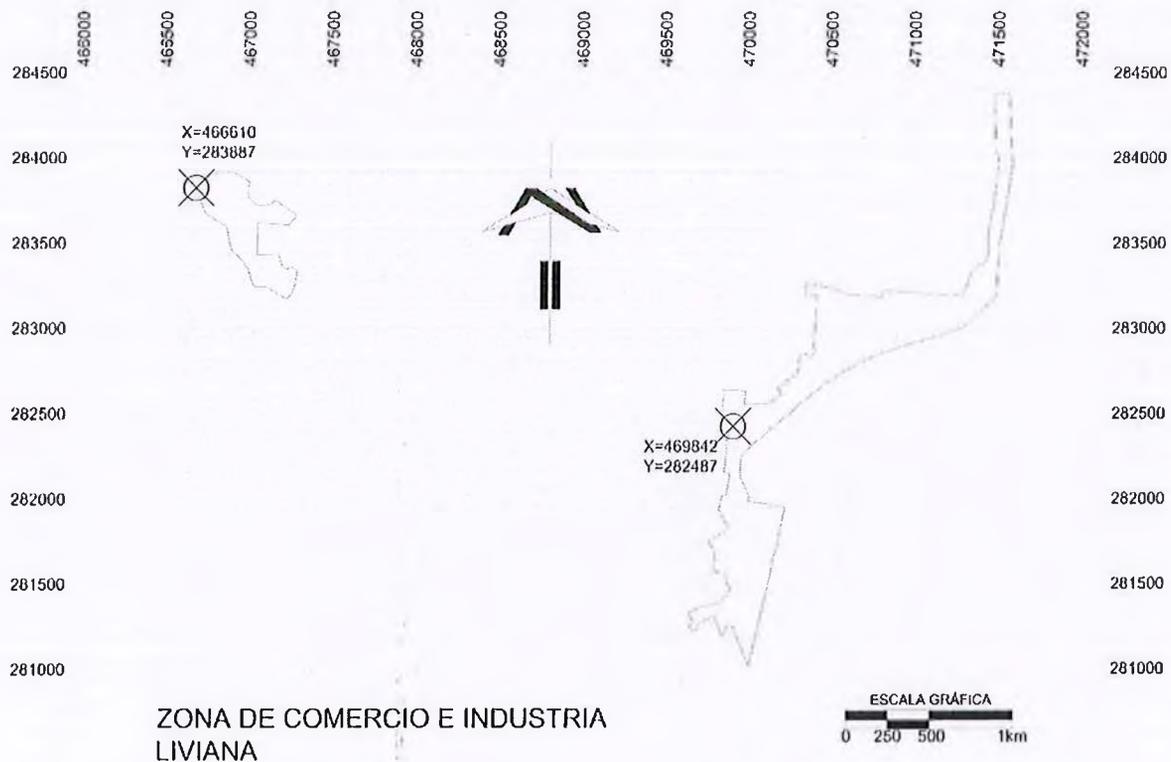
**PORCIÓN ORIENTE:** Partiendo del punto X=469842;Y= 282487; ubicado a un costado del boulevard sur esquinero nor-poniente de DISZASA S.A. de C.V. se sigue sobre lindero poniente de dicho inmueble con rumbo sur hasta el punto X=469828;Y= 282208 ubicado al costado poniente de la Carretera al Puerto de la Libertad desde donde se sigue con rumbo sur sobre la línea de construcción de la residencial Palmira hasta el punto donde comienza el Centro comercial La Joya desde donde se sigue el sobre los linderos norte, poniente y sur de dicho centro



comercial que son colindantes con la residencial Palmira hasta el punto: X=469838;Y= 281546; el cual es el esquinero nor-oriente de la Residencial Las Piletas III colindante de la Residencial Palmira desde donde se sigue sobre la línea de construcción de la Residencial Las Piletas III y Centro Comercial Las Palmas rumbo al Puerto de la Libertad hasta el punto: X=469584;Y= 281378; desde donde se sigue con rumbo oriente cruzando transversalmente la carretera al Puerto de la Libertad hasta el punto: X=469612;Y= 281341; ubicado en costado nor-oriente de la gasolinera Puma Vía del Mar desde donde se recorre el perímetro de dicha gasolinera hasta alcanzar el eje de la avenida los pingüinos de la residencial Pórtico Vía del Mar desde donde se sigue dicho eje hasta el final de la avenida hasta interceptar lindero poniente del inmueble de Sabores Cosco S.A. de C.V. luego se recorre el perímetro de dicho inmueble en los linderos poniente lindando con los lotes de la residencial Vía del Mar hasta el punto: X=469815;Y= 281320 el cual es el esquinero nor-poniente del lote 13 de la residencial Vía del Mar ubicado en la calle Las Truchas y avenida Las Medusas norte desde donde se parte con rumbo oriente hasta el lindero sur-poniente del inmueble de uso industrial de la sociedad MTCO S.A. de C.V., luego se sigue sobre dicho lindero hasta alcanzar su esquinero sur oriente que intercepta un costado de la calle a Nuevo Cuscatlán y asimismo el límite del municipio de Santa Tecla con el del municipio de Nuevo Cuscatlán en el punto: X=469945;Y= 281077; luego se sigue sobre el límite entre ambos municipios con dirección norte hasta el punto: X=469966;Y= 282045; donde comienza la colindancia con el Municipio de Antigua Cuscatlán desde donde se sigue sobre perímetro de dicho límite hasta el punto: X=471494;Y= 284444; situado en el eje del arriate central del boulevard Merliot, luego se sigue con rumbo oriente pasando a un costado del pasaje colindante al complejo recreativo la Bomba hasta el punto X=471406;Y= 284440; ubicado al costado poniente de la avenida Jayaque de la colonia Jardines del Volcán II, desde donde se sigue con rumbo sur sobre la línea de construcción de todos los inmuebles colindantes a la avenida Jayaque hasta cruzar transversalmente la calle Chiltiupan y encontrar el punto; X=471433;Y= 284066; que es el esquinero nor-poniente del inmueble ahora Mister Donut El Platillo, desde donde se continua con rumbo sur sobre el lindero poniente (trasero) de todos los inmuebles con frente en el boulevard Merliot pertenecientes a la Urbanización Jardines de La Libertad atravesando la calle a Comasagua y la calle La Libertad continuando siempre sobre esos linderos hasta alcanzar el punto: X=471346;Y= 283446; ubicado en el lindero oriente de la Finca El Carmen desde donde se continua sobre el perímetro de dicha finca recorriendo en su totalidad el lindero oriente y sur este último se recorre a un costado de la Carretera Panamericana que de San Salvador conduce hacia Santa Tecla en los Km 9 y 10 hasta llegar al esquinero sur-poniente de dicha finca en el punto: X=470738;Y= 283285; luego se sigue con rumbo sur cruzando la carretera Panamericana hasta el punto: X=470743;Y= 283245; en el costado sur de dicha carretera desde donde se sigue con rumbo poniente sobre la línea de construcción de todos esos inmuebles hasta el punto: X=470282;Y= 283327; esquinero nor-poniente de Mr. Bodeguitas desde donde se sigue con rumbo sur sobre los linderos poniente y sur de dicho inmueble hasta el interceptar el costado poniente de la 23ª avenida sur desde donde se sigue con



dirección sur sobre el lindero oriente de la Residencial Primavera II hasta el fin de dicha avenida hasta alcanzar el punto: X=470327;Y= 282902; ubicado en la comunidad San Rafael desde donde se continua sobre el perímetro de dicha comunidad con dirección sur atravesando la quebrada El Piro y luego recorriendo el perímetro de la colonia San José del Pino en sus linderos orientes y sur hasta llegar al punto; X=469909;Y= 282613; ubicado en el lindero oriente de la Distribuidora Zablah desde donde se sigue con rumbo norte recorriendo el perímetro de dicho inmueble y el de la Geotérmica de El Salvador (la Geo) hasta el punto: X=469836;Y= 282515; ubicado en un costado del boulevard sur desde donde se atraviesa dicho boulevard hasta el punto: X=469842;Y= 282487 el cual es el punto de partida de esta descripción.



**Art. 19. Zona de Desarrollo Restringido.** Considerada dentro de la categoría de baja densidad habitacional, la cual se establece en base a estudios técnicos, que determinan el nivel de intervenciones a realizar con respecto al impacto ambiental. Contemplan un efecto positivo en la conservación, protección y restauración de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, de las áreas boscosas y matorrales (tanto natural como agrícola, es decir, cafetales, cortinas, cortavientos, frutales, etc.), de las áreas con valores paisajísticos y culturales, de la estructura rural del territorio y del ecosistema presentes.



Así mismo, dentro de esta categoría se tiene contemplado la sub-categorización tomando en cuenta la topografía natural del terreno, es decir se medirá el tamaño de los lotes en base a los porcentajes de pendiente que presente el terreno. La zona de Desarrollo Restringido se Divide en: A) Desarrollo Restringido Uno (DR1), B) Desarrollo Restringido Dos (DR2) y C) Desarrollo Restringido Tres (DR3).

### A) Desarrollo Restringido Uno(DR1)

#### DESCRIPCIÓN TÉCNICA.

Partiendo del punto: X=463321;Y=280293; que se encuentra en el límite del Municipio de Santa Tecla con el Municipio de Comasagua luego se recorre con dirección oriente y lindando al norte con la ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PORCION SUR un trazo que se asemeja a la topografía de la curva 900 m.s.n.m y a los linderos de los terrenos que la contienen hasta alcanzar el punto X=465849;Y=280233; que se encuentra en al final de la calle que conduce al cantón El Limón luego se recorre un tramo sobre el perímetro norte de los inmuebles de dicho cantón hasta el punto: X=466196;Y=279745; luego hasta el punto X=467246;Y=280009; X=467590;Y=280229; y X=467592;Y=280559; que es el comienzo de la colindancia al norte con la ZONA DE MÁXIMO RIESGO GEOLÓGICO se sigue con rumbo nor-oriente sobre sendero rustico que pasa colindando con el lindero poniente de la Residencial Tenerife hasta llegar al esquinero nor-poniente de dicha residencial en el punto X=468216;Y=281493; desde donde se sigue con rumbo oriente sobre el lindero norte de dicha residencial colindando con la ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO 3 (DR3) hasta el punto: X=468687;Y=281439; el cual se encuentra a un costado de la calle que conduce al cantón Las Granadillas en el extremo nor-oriente de la residencial Alturas de Tenerife desde donde se parte con rumbo sur siguiendo dicha calle hasta el punto: X=468254;Y=280422; desde donde se sigue con rumbo sur el trazo que uno los puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
468132	279720
468053	279071
467976	278698
468382	278519
468247	277979
468388	277658
468542	277791

Estando en el último punto el X=468542;Y=277791; se termina colindancia con la ZONA DR3, luego se sigue un trazo en dirección oriente hasta el punto: X=468644;Y=277772; que se encuentra en límite del Municipio de Santa Tecla con el municipio de Zaragoza se sigue con rumbo sur sobre el límite de ambos Municipios hasta el punto; X=466020;Y=268850; el cual es el fin del límite del



Municipio con el de Zaragoza y comienza el límite con el Municipio de La Libertad, desde donde se parte sobre dicho límite en dirección poniente hasta el punto: X=463091;Y=268685; donde finaliza el límite con el Municipio de La Libertad y comienza el límite con el Municipio de Comasagua luego se sigue sobre dicho límite con dirección norte hasta el punto: X=463321;Y=280293; que es el punto de partida de esta descripción técnica.



## B) Desarrollo Restringido Dos(DR2)

### DESCRIPCIÓN TÉCNICA

Partiendo del punto: X=469552;Y=282140, ubicado en el lindero norte de la Residencial Palmira en el área verde ecológica de la misma se sigue con rumbo oriente sobre dicho lindero que colinda con la ZONA DE ALTO RIESGO GEOLÓGICO hasta el punto: X=469691;Y=282104; donde se comienza a lindar con



una porción clasificada como parte Urbana correspondiente al inmueble de conocido como Bahía Tortuga luego se sigue sobre el mismo lindero recorriendo el perímetro de la Residencial Palmira comenzando a lindar al oriente con la ZONA DE COMERCIO E INDUSTRIA LIVIANA (CIL) PORCIÓN ORIENTE luego se sigue con rumbo sur sobre la línea de construcción de la Residencial Palmira hasta el punto donde comienza el Centro Comercial La Joya desde donde se sigue el sobre los linderos norte, poniente y sur de dicho centro comercial que son colindantes con la Residencial Palmira hasta el punto: X=469838;Y=281546; el cual es el esquinero nor-oriente de la Residencial Las Piletas III colindante de la Residencial Palmira desde donde se sigue sobre la línea de construcción de la Residencial Las Piletas III y Centro Comercial Las Palmas rumbo al Puerto de la Libertad hasta el punto: X=469584;Y=281378; desde donde se sigue con rumbo oriente cruzando transversalmente la carretera al Puerto de la Libertad hasta el punto: X=469612;Y=281341; ubicado en costado nor-oriente de la gasolinera Puma Vía del Mar desde donde se recorre el perímetro de dicha gasolinera hasta alcanzar el eje de la avenida los pingüinos de la residencial Pórtico Vía del Mar desde donde se sigue dicho eje hasta el final de la avenida hasta interceptar lindero poniente del inmueble de Sabores Cosco S.A. de C.V. luego se recorre el perímetro de dicho inmueble en los linderos poniente lindando con los lotes de la Residencial Vía del Mar hasta el punto: X=469815;Y=281320 el cual es el esquinero nor-poniente del lote 13 de la residencial Vía del Mar ubicado en la calle Las Truchas y avenida Las Medusas norte desde donde se parte con rumbo oriente hasta el lindero sur-poniente del inmueble de uso industrial de la sociedad MTCO S.A. de C.V., luego se sigue sobre dicho lindero hasta alcanzar su esquinero sur oriente que intercepta un costado de la calle a Nuevo Cuscatlán y asimismo el límite del municipio de Santa Tecla con el del municipio de Nuevo Cuscatlán en el punto: X=469945;Y=281077; luego se sigue sobre el límite entre ambos municipios con dirección sur hasta el punto: X=469405;Y=278375; ubicado en el cantón Ayagualo desde donde se recorre el lindero sur de las parcelas de dicho cantón cruzando la Carretera al puerto de la Libertad hasta el punto X=469115;Y= 278320; donde comienza a lindar con la ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO 3 (DR3) se sigue con rumbo norte hasta el punto: X=469112;Y=278475; que se encuentra a un costado de la calle al sur del centro escolar católico Don Bosco desde donde se sigue el perímetro de la calle con rumbo sur-poniente hasta el punto:X=468829;Y=278298; luego se sigue con rumbo norte rodeando los linderos sur, poniente y norte del Centro de retiro Salesiano Ayagualo hasta llegar a un costado de la Carretera al Puerto de La Libertad en el punto: X=469106;Y=279069; desde donde se sigue sobre el costado de dicha carretera con rumbo norte pasando frente al Condominio Residencial Vista Azul hasta el punto: X=469110;Y=280518; el cual es el esquinero sur-oriente de la urbanización Villa Bosque, desde donde se recorre el contorno de su perímetro hasta el punto; X=468865;Y=280922; luego se sigue con dirección oriente hasta el punto: X=468993;Y=280925; que se encuentra a un costado de la calle que conduce al colegio La Floresta, desde donde se sigue sobre el costado de dicha calle con rumbo



norte hasta el fin de la misma y la intersección del lindero sur del colegio Lamatepec en el punto: X=469000;Y= 281210; desde donde se recorre los linderos sur y poniente de dicho colegio y se cruza la calle a Comasagua hasta llegar al punto: X=468894;Y= 281404 e interceptar el lindero sur del terreno propiedad de la iglesia Comunidad Cristiana luego se sigue con rumbo oriente sobre un tramo de ese lindero rodeando asimismo el lindero sur y oriente de la ESEN, hasta el punto: X=469185;Y= 281586 luego se sigue con rumbo nor-poniente sobre el lindero norte de la ESEN que colinda con servidumbre de Residencial La Piletas III hasta alcanzar el punto: X=468997;Y= 281713; que es el inicio del lindero poniente de la residencial Las Piletas III, luego se sigue sobre el lindero de dicha residencial con rumbo norte hasta el punto: X=469037;Y=281838; que es el final del lindero de residencial Las Piletas III y que intercepta el lindero poniente de la residencial Palmira, desde donde se recorre el contorno del lindero poniente y parte del norte de dicha residencial hasta llegar al punto de partida de esta descripción y fin de la colindancia con la zona DR3.

#### Exclusiones del DR2

Del perímetro antes descrito se excluye una porción de aproximadamente 127,210.97m<sup>2</sup>, 12.72mz que se encuentra contiguo al casco del cantón Ayagualo y que formo parte de Finca Las Piletas identificado como porción B-5 en la zona del Cristo Negro la cual tendrá el tratamiento siguiente:

Se permitirá la conformación de parcelas de una extensión superficial desde 1,000m<sup>2</sup>, de las que se impermeabilizaran solamente el 25% de las mismas; la construcción de vivienda unifamiliar aislada con máximo de edificación de 2 niveles.

La porción excluida se describe de la siguiente manera:

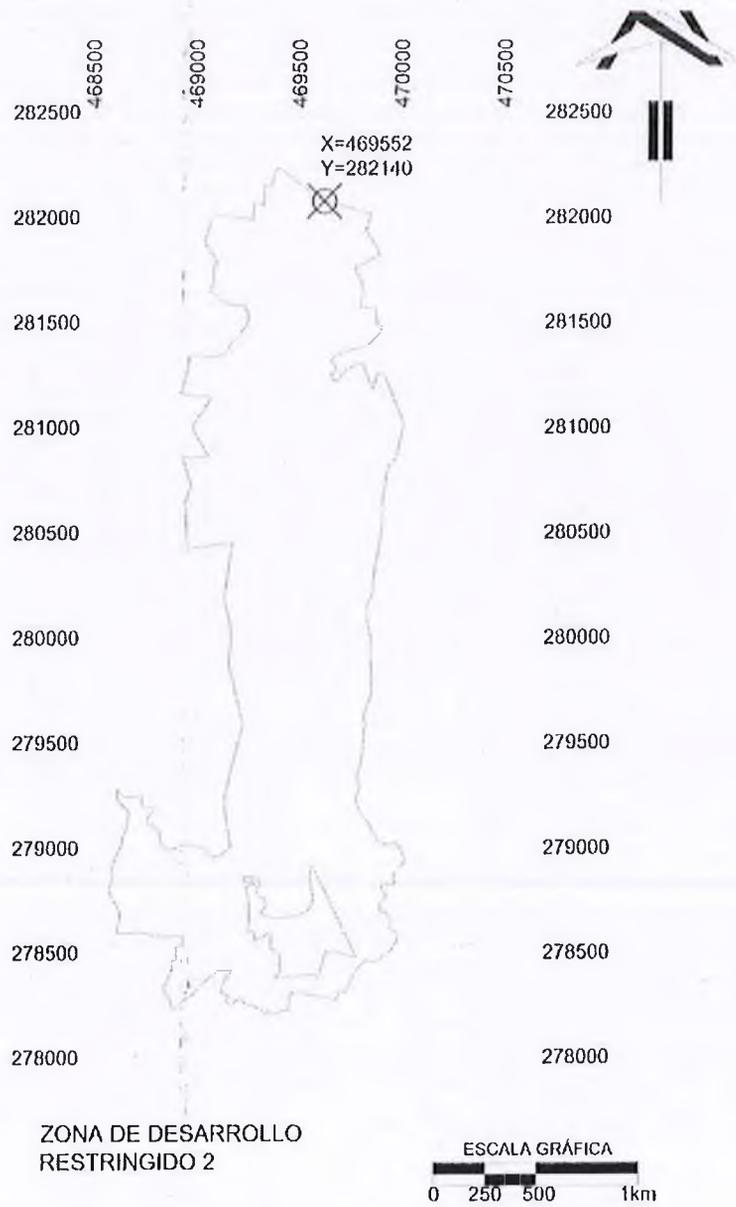
Partiendo del esquinero sur-poniente con coordenadas: X=469191;Y= 278662; ubicado a un costado de la carretera al Puerto de La libertad se sigue un perímetro formado por el lindero norte del casco del cantón Ayagualo hasta el punto X=469415;Y= 278447; luego se sigue un perímetro uniendo los puntos:

<b>coordenadas X</b>	<b>coordenadas Y</b>
469534	278454
469569	278566
469718	278546
469505	278971
469491	278922
469482	278766
469257	278747
469277	278809



469239	278845
469251	278902
469168	278923
469172	278900
469211	278909
469221	278888
469178	278879

Estando en el último punto el X=469178;Y=278879; que se ubica a un costado de la carretera al Puerto de La Libertad se sigue sobre ese costado con rumbo sur hasta alcanzar el punto de inicio de esta descripción técnica.



**C) Desarrollo Restringido Tres (DR3).**



**DESCRIPCIÓN TÉCNICA.**

Partiendo del punto: X=469552; Y=282140, ubicado en el lindero norte de la Residencial Palmira en su zona verde ecológica se sigue en dirección nor-poniente y colindando con la zona de ALTO RIESGO GEOLÓGICO un tramo que une los punto: X=469584; Y=282166, luego el X=469621; Y=282174 este último que se encuentra en el costado sur de la calle a Finca La Gloria desde donde se sigue sobre el costado de dicha calle con dirección poniente hasta llegar al punto X=469028; Y=282262, luego el X=468980; Y=282088, luego el X=468980; Y=282088; luego el X=468880; Y=282095, luego el X=468899; Y=282280 desde donde se sigue sobre sendero de tierra de Finca la Gloria con dirección poniente hasta alcanzar el punto X=468140; Y=282584; luego se sigue con rumbo sur oriente hasta alcanzar el punto X=468056; Y=282280, luego el X=468302; Y=282246 que se encuentra en el costado poniente de la calle de la comunidad Altos del Matazano desde donde se parte con rumbo sur a través de toda la comunidad extendiéndose asimismo sobre la calle a Comasagua LIB-05W hasta el punto X=468216; Y=281493 al extremo nor-poniente de la Residencial Alturas de Tenerife donde termina la colindancia con la ZONA DE ALTO RIESGO GEOLÓGICO y comienza la colindancia con la ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO 1 (DR1) luego se sigue con rumbo oriente sobre el lindero norte de dicha residencial hasta el punto: X=468687; Y=281439; el cual se encuentra a un costado de la calle que conduce al cantón Las Granadillas en el extremo nor-oriente de la Residencial Alturas de Tenerife desde donde se parte con rumbo sur siguiendo dicha calle hasta el punto: X=468254; Y=280422; desde donde se sigue con rumbo sur el trazo que uno los puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
468132	279720
468053	279071
467976	278698
468382	278519
468247	277979
468388	277658
468542	277791



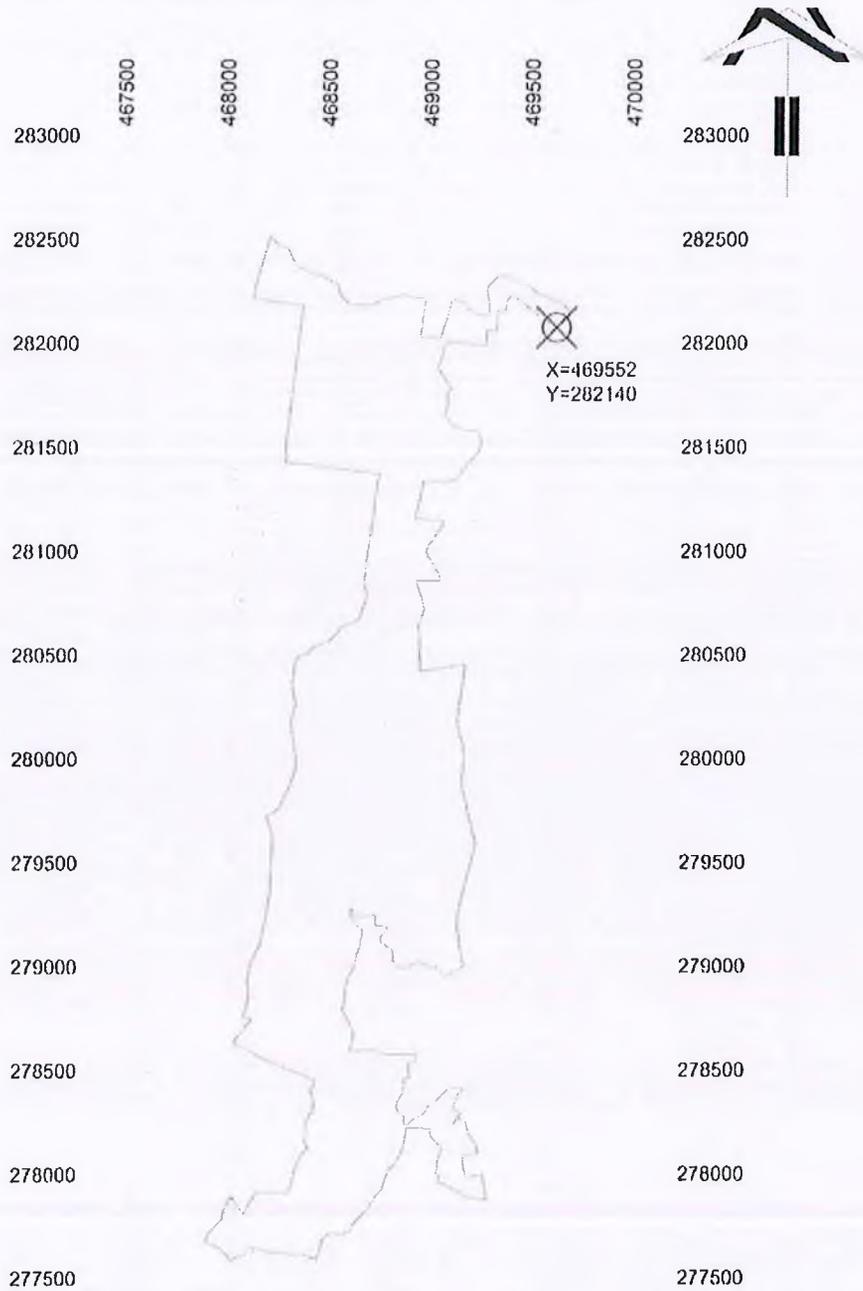
Estando en el último punto el X=468542;Y=277791; se termina colindancia con la ZONA DR1, luego se sigue un trazo en norte y sobre el límite con el Municipio de Zaragoza hasta el punto: X=468827;Y=278289; desde donde se sigue un trazo sobre el mismo límite unido por los siguientes puntos:

coordenadas X	coordenadas Y
468951	278281
469003	278182
468990	278024
469226	277941
469115	278320

Estando en el último punto el X=469115;Y=278320; comienza la colindancia con la ZONA DR2 luego se sigue con rumbo norte hasta el punto: X=469112;Y=278475; que se encuentra a un costado de la calle al sur del centro escolar católico Don Bosco desde donde se sigue el perímetro de la calle con rumbo sur-poniente hasta el punto:X=468829;Y=278298; luego se sigue con rumbo norte rodeando los linderos sur, poniente y norte del Centro de retiro Salesiano Ayagualo hasta llegar a un costado de la Carretera al Puerto de La Libertad en el punto: X=469106;Y=279069; desde donde se sigue sobre el costado de dicha carretera con rumbo norte pasando frente al Condominio Residencial Vista Azul hasta el punto: X=469110;Y=280518; el cual es el esquinero sur-oriente de la Urbanización Villa Bosque, desde donde se recorre el contorno de su perímetro hasta el punto; X=468865;Y=280922; luego se sigue con dirección oriente hasta el punto: X=468993;Y= 280925; que se encuentra a un costado de la calle que conduce al colegio La Floresta, desde donde se sigue sobre el costado de dicha calle con rumbo norte hasta el fin de la misma y la intersección del lindero sur del colegio Lamatepec en el punto: X=469000;Y= 281210; desde donde se recorre los linderos sur y poniente de dicho colegio y se cruza la calle a Comasagua hasta llegar al punto: X=468894;Y= 281404 e interceptar el lindero sur del terreno propiedad de la iglesia Comunidad Cristiana luego se sigue con rumbo oriente sobre un tramo de ese lindero rodeando asimismo el lindero sur y oriente de la ESEN, hasta el punto: X=469185;Y= 281586 luego se sigue con rumbo nor-poniente sobre el lindero norte de la ESEN que colinda con servidumbre de Residencial La Piletas III hasta alcanzar el punto: X=468997;Y= 281713; que es el inicio del lindero poniente de la Residencial Las Piletas III, luego se sigue sobre el lindero de dicha residencial con rumbo norte hasta el punto: X=469037;Y=281838; que es el final del lindero de Residencial Las Piletas III y que intercepta el lindero



poniente de la residencial Palmira, desde donde se recorre el contorno del lindero poniente y parte del norte de dicha residencial hasta llegar al punto de partida de esta descripción y fin de la colindancia con la zona DR2.



ZONA DE DESARROLLO  
RESTRINGIDO 3





**Art. 20. Actividades permitidas y prohibidas en Zonas de Desarrollo Restringido uno y dos (DR1 y DR2).**

En esta zona las actividades permitidas son las siguientes:

1. Construcciones individuales y quintas habitaciones unifamiliares, que se adapten a la morfología del sitio, que representen sus características paisajísticas y naturales, manteniendo los sitios y cultivos presentes, debiendo obtener el resultado favorable del Estudio de Impacto Ambiental.
2. Estas quintas unifamiliares estarán sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas, u otros semejantes a las características del sitio).
  - b) Las cercas deben ser de tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.
  - c) Los drenajes de agua lluvia deben ser superficiales, con las obras de protección necesarias. En caso de particulares características del sistema hidrológico superficial y subterráneo, se tendrá que prever medidas mitigatorias adecuadas ,como pozo de infiltración, tanque de almacenamiento de agua lluvia,
  - d) Las aguas negras deberán de ser drenadas a sistemas de tratamiento (de PVC o concreto armado con extracto impermeable que garantice la seguridad de impermeabilizar y que la calidad de los efluentes cumplan con la normativa vigente en esta materia.
  - e) La infraestructura eléctrica y telefónica deberá de ser canalizada subterráneamente.
  - f) En el caso de nuevos caminos o adecuación de los existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en rellenos que pueden generar impacto paisajístico. La terracería deberá ser manual y deberá de respetar los árboles y las curvas de nivel existente, los caminos deberán de ser revestidos con material permeable no se permitirán cortes mayores de un metro de altura.
3. Las construcciones aisladas deberán cumplir con los siguientes índices mínimos:

ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	AREA TECHADA MAXIMA	AREA IMPER, MAXIMA	RETIRO MINIMO PERIMETRAL DELA COLINDANCIA	RETIRO DEL DERECHO DE VIA	RODAJEDE LA VIA VEHICULAR	INFRAESTRUCTURA URBANA
	m 2	m	No.de piso	%Área Lote	%Área Lote	M	M	M	%ÁreaTotal
DR1	15,000	60	2	3.00	4.00	10	6	7	10.0
DR2	5,000	50	2	4.00	5.00	10	6	7	10.0



**Tabla 1.0.** Se podrá permitir lotes con áreas menores a las mencionadas en el cuadro anterior para las zonas DR1 y DR2, cuando el propietario y su familia trabaja la tierra y quiere heredar a sus hijos debiendo presentar los documentos legales que se requieran y garantizar que los inmuebles resultantes no se habilitarán para fines de urbanización, haciéndolo constar en las escrituras correspondientes.

4. Las quintas individuales habitacionales en zonas de desarrollo restringidos no requieren de áreas verdes ni de áreas de equipamiento social.

En esta zona las actividades prohibidas para DR1 y DR2 son las siguientes:

1. Urbanización y lotificación habitacional, industrial y de servicio.
2. Obras de exportación mineral (piedras y/o de tierras) y de exportación de arena en los ríos así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
3. Tala de vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados para garantizar la infiltración, el equilibrio, evapotranspiración y el hábitat de la fauna.
4. Las prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna, y que ponen en riesgo las otras vegetaciones presentes al rededor.
5. Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje incluido: construcción típica, caminos y trazos originales.
6. El desarrollo de rellenos sanitarios y cualquier otra actividad de todo tipo de procesos y productos.
7. Sistemas de drenaje de aguas negras con desalojo a ríos y quebradas.
8. Obras de terracería mecanizadas

**Art. 21. Condicionantes para propuestas de proyecto en Desarrollo Restringido tres (DR3).**

**Implementación.** En esta zona se permitirá el uso habitacional y los usos complementarios a esta actividad que sean compatibles con el mismo. Para el caso de los usos complementarios, la viabilidad de los mismos deberá ser evaluada previamente por un equipo técnico conformado por la Municipalidad y OPAMSS. Si el mismo fuere viable deberá de presentar todos los estudios y obras que así se requieran para su desarrollo respetando los criterios y parámetros que se establezcan para ese proyecto en particular. Tanto para el uso habitacional como los complementarios deberán contemplar la zona de conservación ambiental.

Para el caso de proyectos habitacionales a continuación se presentan las regulaciones que se tomarán en cuenta al momento de presentar una propuesta de proyecto:



### TERRENOS CON PORCENTAJE DE 0 A <15%

CONDICIONES PARA PROPIEDAD TOTAL		CONDICIONES PARA LOTES INDIVIDUALES					
% PERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	% IMPERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	TAMAÑO DE LOTES (M2)	% PENDIENTE DE TERRENO	% OCUPACIÓN DE LOTE	% IMPERMEABILIZACIÓN (M2 POR LOTE)	PERMEABILIZACIÓN DEL LOTE	NIVELES DE EDIFICACIÓN PERMITIDOS
60	40	225-490	0 a <15	50	40	10	2

Tabla 2.0 Porcentajes normativos para lotes con pendiente de 0 -<15.

Para la tabla 2.0 se define que de la propiedad total del terreno el 60% (correspondiente al porcentaje de permeabilización) será destinado a la conservación ambiental y preservación de topografía natural del terreno, no permitiendo ningún tipo de obra de terracería y obra constructiva. En el 40% restante, (que responde al porcentaje de impermeabilización) será destinado para la ejecución de toda la obra urbanística, es decir desarrollo de viviendas unifamiliares, calles peatonales, vehiculares, obras complementarias, etc.

Los terrenos que cuenten con pendientes de inclinación dentro de este rango, podrán desarrollar lotes de entre 225 m<sup>2</sup> a 490 m<sup>2</sup> (dentro del 40% permisible) pudiendo utilizar el 50% del lote para la construcción de la vivienda de dos niveles máximo, el otro 40% del área para la construcción de cocheras y conformación de accesos y el 10% restante será utilizado para obras de jardinería.

### TERRENOS CON PORCENTAJE DE ≥ 15 A < 20%

CONDICIONES PARA PROPIEDAD TOTAL		CONDICIONES PARA LOTES INDIVIDUALES					
% PERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	% IMPERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	TAMAÑO DE LOTES (M2)	% PENDIENTE DE TERRENO	% OCUPACIÓN DE LOTE	% IMPERMEABILIZACIÓN (M2 POR LOTE)	PERMEABILIZACIÓN DEL LOTE	NIVELES DE EDIFICACIÓN PERMITIDOS
50	50	500-740	≥ 15 A < 20	40	50	10	2

Tabla 3.0 Porcentajes normativos para lotes con pendiente de ≥ 15 A < 20.

Para la tabla 3.0 se define que de la propiedad total del terreno el 50% (correspondiente al porcentaje de permeabilización) será destinado a la conservación ambiental y preservación de topografía natural del terreno, no permitiendo ningún tipo de obra de terracería y obra constructiva. En el 50% restante, (que responde al porcentaje de impermeabilización) será destinado para la ejecución de toda la obra urbanística, es decir desarrollo de viviendas unifamiliares, calles peatonales, vehiculares, obras complementarias, etc.

Los terrenos que cuenten con pendientes de inclinación dentro de este rango, podrán desarrollar lotes de entre 500 m<sup>2</sup> a 740 m<sup>2</sup> (dentro del 50% permisible) pudiendo



utilizar el 40% del lote para la construcción de la vivienda de dos niveles máximo, el otro 50% del área para la construcción de cocheras y conformación de accesos y el 10% restante será utilizado para obras de jardinería.

#### TERRENOS CON PORCENTAJE DE $\geq 20$ A $< 30\%$

CONDICIONES PARA PROPIEDAD TOTAL		CONDICIONES PARA LOTES INDIVIDUALES					
% PERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	% IMPERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO TOTAL	TAMAÑO DE LOTES (M2)	% PENDIENTE DE TERRENO	% OCUPACIÓN DE LOTE	% IMPERMEABILIZACIÓN (M2 POR LOTE)	% PERMEABILIZACIÓN DEL LOTE	NIVELES DE EDIFICACIÓN PERMITIDOS
40	60	750-900	$\geq 20$ A $< 30$	40	50	10	2

Tabla 4.0 Porcentajes normativos para lotes con pendiente de  $\geq 20$  A  $< 30$ .

Para la tabla 4.0 se define que de la propiedad total del terreno el 40% (correspondiente al porcentaje de permeabilización) será destinado a la conservación ambiental y preservación de topografía natural del terreno, no permitiendo ningún tipo de obra de terracería y obra constructiva. En el 60% restante, (que responde al porcentaje de impermeabilización) será destinado para la ejecución de toda la obra urbanística, es decir desarrollo de viviendas unifamiliares, calles peatonales, vehiculares, obras complementarias, etc.

Los terrenos que cuenten con pendientes de inclinación dentro de este rango, podrán desarrollar lotes de entre 750 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup> (dentro del 60% permisible) pudiendo utilizar el 40% del lote para la construcción de la vivienda de dos niveles máximo, el otro 50% del área para la construcción de cocheras y conformación de accesos y el 10% restante será utilizado para obras de jardinería.

#### Art. 22. Consideraciones para la zona de Desarrollo Restringido Tres (DR3).

- Para todas aquellas propiedades que cuya topografía del terreno sobrepase el 30% de inclinación deberán de conservarse tal cual están evitando cualquier tipo de obra de terracería, compactación, nivelación, etc. Que altere su condición natural.
- Todos aquellos terrenos que, a simple inspección refleje un cambio en la topografía natural del terreno a modo de ajustarse a los porcentajes antes mencionados, no procederá la solicitud de permiso de construcción y deberán de implementar las obras necesarias para la reforestación de la propiedad.
- Los proyectos de esta zona serán analizados, tomando como referencia los documentos técnicos elaborados por OPAMSS; no obstante todos los proyectos estarán condicionados a la presentación de los estudios correspondientes: estudio de suelos, estudios hidrológicos, planos de todas las especialidades involucradas etc. Que amparen que el proyecto se desarrollará bajo condiciones óptimas y seguras.



- d) Los propietarios que deseen desarrollar proyectos en la zona de Desarrollo Restringido deberán de acatar las obligaciones dispuestas por OPAMSS en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, sobre las Determinaciones de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos.
- e) Será indispensable que los desarrollos presenten la información a fin requerida por OPAMSS en cuanto a Diagnóstico Territorial, Análisis de Suelo, Análisis Hídrico, las consideraciones para proyectos autoabastecidos de agua potable, análisis de la infraestructura hidráulica, análisis sobre la biodiversidad, Análisis General del Impacto sobre la Movilidad y la Accesibilidad y la descripción del Anteproyecto y Escenario de Desarrollo definidos en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, e el título Tercer, Art. VIII.
- f) Será autorizados para esta zona, la implementación de Planes Especiales de Conservación que inciten a la protección del paisaje del suelo del medio urbano/rural y natural para su conservación y mejora en determinados lugares. Así mismo, estos deberán de cumplir por lo requerido en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños en la Parte Segunda, Capítulo V.
- g) Las áreas restantes de los inmuebles intervenidos serán conservadas en su estado original, permitiéndose en casos excepcionales su intervención para la realización de obras de mitigación.
- h) La altura de las viviendas unifamiliares no podrá sobrepasar los dos niveles de edificación.
- i) Se deberá respetar al máximo los árboles y topografía natural del terreno.
- j) No se permitirá la tala de árboles sin el permiso correspondiente de la Municipalidad de Santa Tecla.
- k) Las propuestas deberán de conservar el área del terreno que presenta mayores pendientes de inclinación como área natural, a modo de evitar en mayor medida la afectación topográfica natural del terreno.
- l) El inversionista deberá dotar de infraestructura necesaria al proyecto y gestionar los permisos requeridos por ley en las instituciones pertinentes

**Art. 23. Actividades permitidas y prohibidas en la zona de Desarrollo Restringido Tres (DR3).**

Actividades Permitidas en dicha zona:

- a) En las áreas a parcelar.
  - 1. Se garantizará la instalación de infraestructura necesaria para la dotación de los servicios a las nuevas urbanizaciones con sus respectivas implicaciones.
  - 2. Para la realización de proyectos de infraestructura de telecomunicaciones y energía eléctrica (torres y antenas), se deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza de Mobiliario Urbano.



3. Deberá respetarse las zonas de protección de quebradas y en caso de aprobarse la ejecución de proyectos, estos deberán de implementar las medias de mitigación necesarias para asegurar el mantenimiento de éstas.
4. En caso de particulares características del sistema hidráulico superficial y subterráneo, se debe prever medias de mitigación adecuadas, como pozos de infiltración, tanques de almacenamiento de aguas lluvias y otras obras necesarias que garanticen la captación y niveles de compensación apropiada del recurso.
5. Deberá establecer el manejo adecuado del impacto hidrológico cero.
6. Podrán implementarse sistemas de recolección de aguas lluvias en áreas comunes para usos de sanitarios y riegos de las áreas verdes.
7. Los propietarios, pobladores, usuarios de la zona deberán contribuir en forma participativa en la prevención y mitigación de riesgos de la zona.
8. Todo proyecto aprobado en estas zonas deberán contemplar la separación de residuos sólidos, como parte de la sostenibilidad de proyecto.
9. Todo proyecto aprobado deberá incluir las medidas de compensación ambientales in-situ o en su defecto, dentro del municipio de acuerdo a lo establecido por la Unidad Ambiental de la municipalidad.
10. Se permitirán obras de lotificación habitacional y urbanizaciones bajo las condiciones dispuestas en esta ordenanza.
11. Construcciones deberán de adaptarse a la morfología del sitio, a modo que se representen sus características paisajísticas y naturales.
12. Uso de materiales de construcción compatibles con el paisaje (piedra, adobe, madera, tejas, u otros semejantes a las características del sitio).
13. La infraestructura eléctrica y telefónica deberán de ser canalizadas subterráneamente.
14. En el caso de nuevos caminos o adecuación de los existentes, se deberá buscar la rasante que mejor se adapte a la topografía del sitio, evitando obras en corte y en rellenos que pueden generar impacto paisajístico.

b) En las áreas de Conservación Ambiental.

1. Por ningún motivo se permitirá la utilización del área de conservación ambiental para futuras expansiones urbanas.
2. El anteproyecto a generarse dentro de esta categoría deberá de elaborar un plan especial de conservación ambiental, según lo contemplado en la Parte Segunda, Capítulo V del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.
3. Se podrá implementar actividades eco-turísticos, enfocadas a miradores, senderismo y actividades afines que propicien el esparcimiento por sus características paisajísticas y ambientales, debiendo adjuntarse a los planes de manejo respectivo.
4. Se podrá implementar la construcción de parques naturales de interés para el Municipio y para la región, que contribuyen al mantenimiento de los recursos naturales renovables, al de las bellezas panorámicas y al fomento del equilibrio biológico de los ecosistemas; así mismo como la implementación de servicios mínimos convenientes, previa definición de los planes especiales correspondientes.



5. Incremento de la rentabilidad e cultivos existentes y compatibles, que garanticen la cantidad de biomasa, la protección del suelo, la infiltración del agua, el hábitat y eviten la contaminación por agroquímicos.
6. Para la limpieza de los senderos se podrá permitir la remoción de piedras, podas de árboles o inclusive la tala de algún arbusto, únicamente con el fin de mejorar el acceso, la comodidad o seguridad del espacio, o de brindar una mejor oportunidad interpretativa o estética del atractivo.
7. Los propietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, encargados, de terrenos en las zonas antes catalogadas, deberán mantener las masas arbóreas y arbustivas existentes en los mismos, siendo necesario la obtención de un permiso por las autoridades competentes para la tala y/o poda de árboles.
8. Las ceras deben ser tipo "vivo", ocupando especies de árboles nativos y/o compatibles con las características del sitio.

Las actividades prohibidas en Zonas de Desarrollo Restringido Tres (DR3) son las siguientes:

a) En las Áreas a Parcelar

1. No se permitirá la sub parcelación de lotes aprobados en el permiso de construcción por OPAMSS.
2. Descarga de desechos sólidos, líquidos o cualquier tipo de contaminante al suelo o agua.
3. Sistemas de drenaje de aguas negras y gris con descarga directa a ríos y quebradas.

b) En las Áreas de Conservación Ambiental

1. Depósitos y/o botaderos de tierra de ningún tipo
2. Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equipo de evapotranspiración y el hábitat de la fauna.
3. Las prácticas agrícolas de quema, y de todas las otras actividades que puedan afectar importantes comunidades de fauna, y pongan en riesgo las otras vegetaciones presentes alrededor.
4. Modificaciones substanciales de la morfología de los sitios, que pueden alterar las condiciones paisajísticas, ya sea en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales, Se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje natural en las áreas consideradas como conservación ecológica.
5. El desarrollo de rellenos sanitarios, y de cualquier otra clase de plantas industriales para todos los tipos de procesos y productos.

**Art. 24. Zona Turística y Reserva Forestal.** Área para desarrollar actividades turísticas sin alterar el equilibrio del medio ambiente y evitando los daños a la naturaleza. Se trata de una tendencia que busca compatibilizar la industria turística con la ecología.

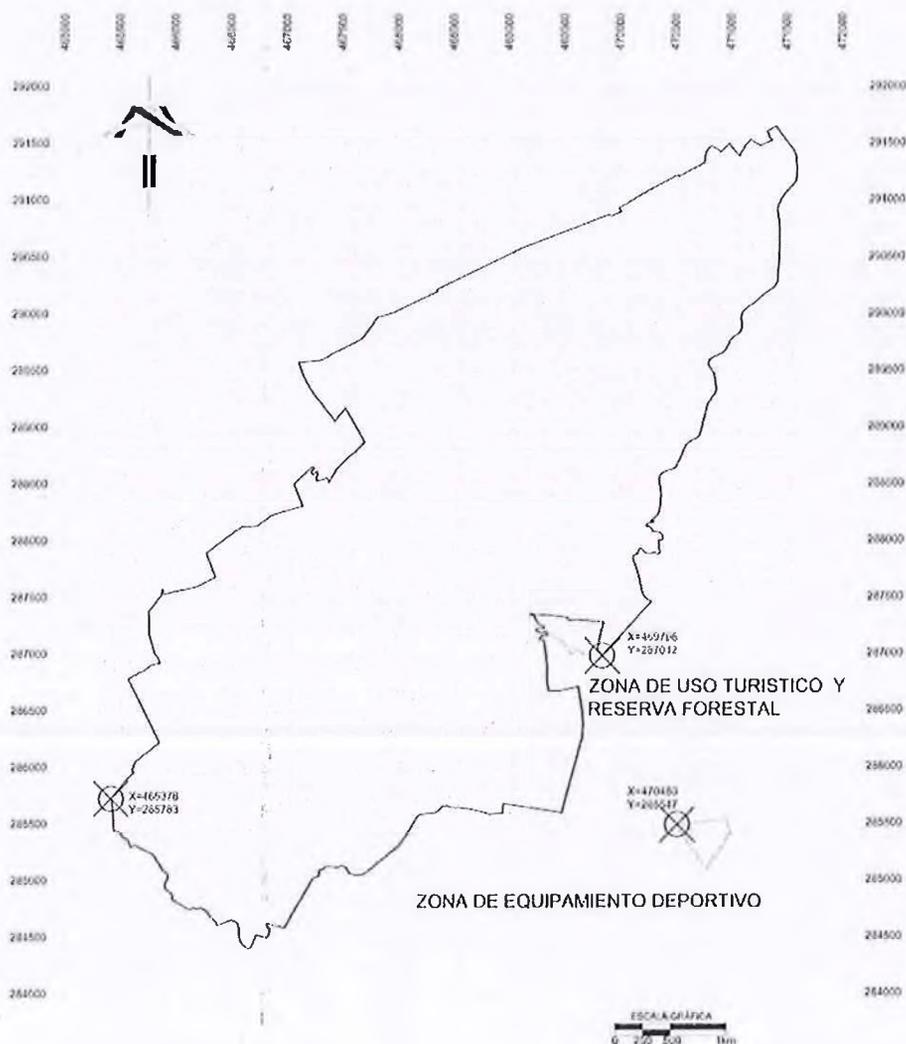


## DESCRIPCIÓN TÉCNICA.

Partiendo en sentido horario del punto  $X=469796; Y=287042$ ; ubicado en el límite del Municipio de Santa Tecla con el municipio de Antigua Cuscatlán sigue un perímetro uniéndolo el punto de partida con los puntos descritos por las siguientes coordenadas:

coordenadas X	coordenadas Y
469810	287336
469148	287406
469304	287230

Y desde el último punto se continúa el perímetro al oriente hasta llegar al punto de inicio de esta descripción, siendo la zona parte de la Finca Buenos Aires no posee una vía de acceso definida aún.

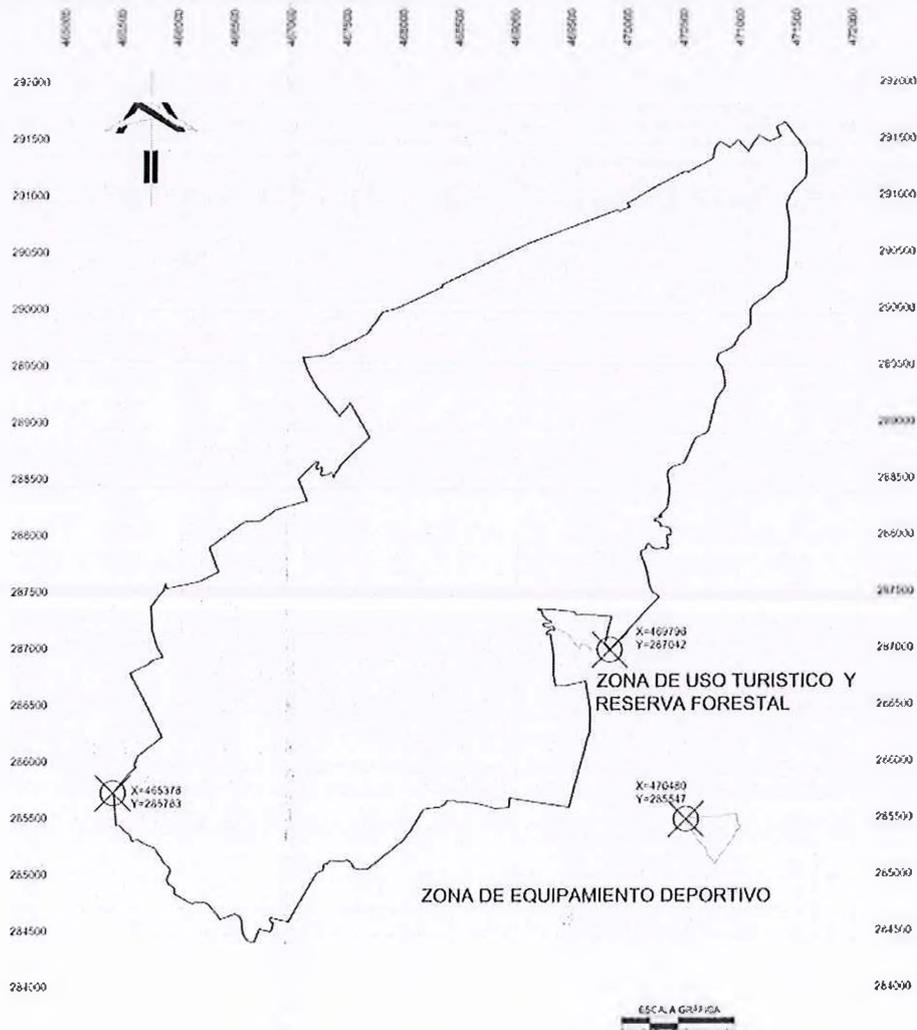




**Art. 25. Zona de Equipamiento Deportivo.** Área prevista con los medios necesarios para el para el aprendizaje, la práctica y la competición de uno o más deportes. Incluyen las áreas donde se realizan las actividades deportivas, los diferentes espacios complementarios y los de servicios auxiliares. Las instalaciones deportivas se componen de uno o más espacios deportivos específicos para un tipo de deporte.

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA.**

Partiendo del punto: X=470480;Y= 285547; ubicado en el lindero oriente de la Urbanización La Montaña 1 y en el límite del Municipio de Santa Tecla con el Municipio de San Salvador se sigue con rumbo oriente sobre dicho límite y sobre el lindero norte del condominio Residencial Villas de La Montaña, hasta el punto: X=470932;Y= 285594; ubicado a un costado de la prolongación del boulevard del Hipódromo que se extiende para dar acceso al Polideportivo Merliot, desde donde se sigue con rumbo sur oriente hasta el punto X=470966;Y= 285472; el cual es el esquinero nor-oriente del terreno donde se encuentra el hotel del INDES desde donde se sigue con rumbo sur-poniente sobre el lindero de dicho terreno y de el del polideportivo Merliot hasta el punto X=470749;Y= 285153; el cual se encuentra a un costado de la quebrada Buenos Aires desde donde se continua con rumbo nor-poniente colindando con la ZONA URBANA hasta alcanzar el punto inicial de esta descripción.





**Art. 26. Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).** El uso de suelo que se desee proyectar en esta zona, será evaluado por la Municipalidad con apoyo de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS; de acuerdo a la contribución del proyecto a la estrategia Municipal de recuperación de espacio público; y tramitada su Calificación de Lugar de manera expedita, teniendo como antecedente el respectivo Acuerdo Municipal.

**Art. 27. Usos del Suelo No Conformes (USNC).** Cualquier uso de suelo existente a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, catalogados como prohibidos en el Esquema Director, mantendrá su derecho de permanencia, y deberá ser considerado como Uso de Suelo No Conforme. La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, está obligada a emitir la Calificación de Lugar, bajo el concepto de Uso de Suelo No Conforme, condicionándolo a las siguientes disposiciones:

a) Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, el uso de suelo mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia. Con excepción a lo regulado en el art. 63 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños.

b) No podrán ampliarse o realizar nuevas construcciones en aquellos inmuebles catalogados como Uso Suelo No Conforme, a menos que se modifique el uso del suelo conforme a los usos permitidos o alternativos de la Matriz de Usos de Suelo de cada Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. Para los usos de suelo No Conformes a la entrada en vigencia del presente Plan, la Municipalidad emitirá las Licencias, Matrículas o Permisos respectivos en sentido favorable, siempre y cuando no tenga denuncia ciudadana o un proceso legal iniciado. La OPAMSS otorgará la Calificación de Lugar bajo el concepto de Usos de Suelo No Conforme en los casos que sea requisito.

**Art. 28. Reuniones de inmuebles en varias zonas de uso del suelo.** Los inmuebles que se encuentren ubicados entre varias zonas de usos de suelo debido a reuniones de inmuebles, entre otros; se determinará su uso tomando en cuenta los siguientes casos:

a) Cuando la reunión de inmuebles afecte una zona urbana ésta predominará sobre el resto de zonas de uso de suelo para otorgar los permisos; exceptuando el caso de la Zona de Máxima Protección y Zona de alto riesgo geológico.

b) Cuando la reunión de inmuebles sea entre una parcela afectada por un plan parcial o micro plan y otra parcela de la planificación general, prevalecerá siempre la zonificación de los planes parciales o micro planes.



c) En el caso de reunión de inmuebles entre la Zona de Máxima Protección con el resto de Zonas de usos de suelo, predominará la zona de Máxima Protección para otorgar permisos.

d) Cuando la reunión de inmuebles afecte dos Planes Parciales o Micro planes, predominará el área de la parcela más grande antes de la reunión de inmuebles para otorgar permisos.

### **TITULO III INFRACCIONES Y SANCIONES, PROCEDIMIENTO PARA APLICARLAS**

#### **CAPITULO I INFRACCIONES Y SANCIONES**

##### **Art. 29. Usos de suelo o proyectos infractores.**

1. Los usos de suelos existentes que violen lo establecido en las Ordenanzas municipales y planes de ordenamiento en las zonas establecidas en la presente Ordenanza, serán sujetos a las sanciones establecidas en la Ordenanza de Contravenciones del Municipio de Nueva San Salvador
2. Cualquier proyecto o uso que se realice a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y este fuera de lo establecido en la misma será sujeto a la aplicación de las sanciones establecidas en la Ordenanza de Contravenciones del Municipio de Nueva San Salvador

**Art. 30. Tipos de Infracciones.** Las infracciones a este Título se clasifican en graves y muy graves. Para la imposición de multas se tomara en cuenta el salario mínimo mensual del comercio e industria vigente en la ciudad de Santa Tecla.

Para la imposición de sanción a imponerse se evaluará el daño o destrucción de los recursos contenidos en las zonas las implicaciones de restauración y la capacidad económica del infractor. En todo caso, siempre que se imponga una sanción administrativa se ordenará al infractor la restauración, restitución o reparación del daño causado a la zona de alto riesgo geológico y zona de amortiguamiento, señalándole un plazo prudencial para hacerlo.

##### **Art. 31. De las Infracciones graves:**

- a) Desarrollar actividades agrícolas no autorizadas
- b) Realizar cualquier tipo de actividad comercial sin autorización.
- c) Realizar cualquier tipo de modificación a la infraestructura física o de conexión existente sin contar con los permisos respectivos.
- d) Extracción de especies de flora o fauna clasificadas como especies en extinción.



- e) Ingerir o introducir bebidas alcohólicas y drogas no lícitas
- f) No cumplir con reglamento interno de la zona.
- g) Realizar actividades de investigación o educativas sin autorización.

Quien incurriere en cualquiera de infracciones indicadas, será sancionado con una multa de uno hasta veinticinco salarios mínimos del sector comercio, según la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor, y a juicio prudencial del facultado para imponerla.

**Art. 32. De las infracciones muy graves:**

- a) Cualquier tipo de nueva construcción o infraestructura (pública o privada) que no esté estrechamente relacionada con el uso agropecuario del territorio.
- b) Las contenidas en el Art.13, de la presente ordenanza.
- c) Obras de explotación mineral (pedreras y/o tierra) y de extracción de arenas de los ríos así como la realización de obras de regulación del caudal de los ríos mismos.
- d) Tala de vegetación arbórea, arbustiva y de todos los cultivos considerados importantes, para garantizar la infiltración, el equilibrio de evo transpiración y el hábitat de la fauna.
- e) Implantación de cultivos intensivos y extensivos que necesitan fuertes cantidades de agroquímicos y plaguicidas, en zonas de alta infiltración o carga de mantos acuíferos, capaces de afectar y poner en riesgo los recursos hídricos superficiales y subterráneos.
- f) Prácticas agrícolas que prevén la quema y todas las otras acciones que pueden afectar importantes comunidades de fauna y que ponen en riesgo las otras vigencias presentes alrededor.
- g) Cualquier obra que pueda modificar y/o alterar el régimen hidrológico subterráneo y superficial, y que afecte el abastecimiento hídrico en la cuenca hídrica de pertenencia, sin que se establezca oportunas reglas de manejo de la cuenca misma.
- h) Las modificaciones substanciales de la morfología de los sitios que pueden alterar las condiciones paisajísticas, individuales o de conjunto en sus ámbitos visuales. Además se prohíben modificaciones a la estructura del paisaje rural, incluidas: construcción típica, caminos rurales recubrimiento y trazo original.
- i) Obstruir los cauces naturales de las quebradas que impidan el flujo de las aguas.
- j) Alterar, ceder, o hacer uso indebido de las autorizaciones extendidas por la Municipalidad.
- k) Ocasionar incendio dentro de la zona delimitadas en el presente decreto, y zonas aledañas.
- l) Utilizar agroquímicos no autorizados,
- m) Causar modificaciones ambientales que dañen la diversidad biológica, el paisaje y la captación de agua.



Quien incurriere en cualquiera de las infracciones indicadas, será sancionado con una multa de cinco hasta cincuenta salarios mínimos del sector comercio, según la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor, y a juicio prudencial del facultado para imponerla.

**Art. 33.** Asimismo se aplicarán sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que incurra el infractor en virtud de otras leyes.

## **CAPITULO II PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO**

**Art.34.** En caso de infracción a la presente Ordenanza se aplicará el procedimiento sancionatorio establecido en el artículo 131 del Código Municipal.

**Art.35.** La Dirección de Desarrollo Territorial a través de Depto. de Planificación y Ordenamiento Territorial serán los responsables de la aplicación de la presente Ordenanza y el proceso sancionatorio al incumplimiento de la misma la Unidad de Contravenciones.

## **TITULO IV DISPOSICIONES FINALES**

**Art. 36. Derechos adquiridos.** Aquellas solicitudes o diligencias que estuvieren en trámite al momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza, se continuarán y concluirán de conformidad a la normativa con la cual se iniciaron.

**Art. 37. Planes de ordenamiento.** Para todas aquellas zonas que cuentan con Plan Parcial o Microplan, el otorgamiento de los permisos será bajo los criterios establecidos en las Ordenanzas de cada Plan Parcial o Microplan.

**Art. 38. Supletoriedad.** En todo lo no regulado en la presente ordenanza, decidirá el Concejo Municipal a través de un Acuerdo basado en opiniones de carácter técnico por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y la municipalidad a través de la Subgerencia de Urbanismo; y en lo establecido en las Ordenanzas y el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios Aledaños.

**Art. 39. Derogaciones.** Derogase la Ordenanza reguladora del uso del suelo en el municipio de Santa Tecla, departamento de La Libertad publicada en el Decreto No. 4, S/F, en el Diario Oficial No. 15, Tomo No. 374 del 24 de Enero del 2007, junto con sus respectivas reformas. Y todas aquellas Ordenanzas, acuerdos o reglamentos así como todas aquellas disposiciones cuyos preceptos estuvieren en contra de la aplicación de esta Ordenanza.

**Art. 40. Vigencia.** La Presente Ordenanza entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Anexo n°: 1

