

**DECRETO 02**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ANTIGUO CUSCATLÁN,  
DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD,  
CONSIDERANDO:**

I. Que el artículo 203 de la Constitución de la República, expresa que los Municipios son autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por El Código Municipal. Que el artículo 204 establece que la autonomía del Municipio comprende, gestionar libremente en las materias de su competencia, decretar las Ordenanzas y Reglamentos Locales, que el artículo 206 de la Constitución de la República establece que los Planes de Desarrollo Local deben ser aprobados por el Concejo Municipal, y que las autoridades del Estado deberán colaborar con la municipalidad en el desarrollo de los mismos.

II. Que en el Código Municipal establece en su artículo 3, numeral 5, que es competencia de los Municipios en el ejercicio de su autonomía, la prestación de servicios municipales; en el artículo 4, numeral 1 regula que es competencia de los Municipios la elaboración, aprobación, y ejecución de los planes de desarrollo local, y el numeral 27 que es competencia de los Municipios la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el Municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.

III Que es necesario el ordenamiento del territorio en los ámbitos urbano y rural del Municipio de Antigua Cuscatlán, con el fin de conservar los recursos con los que éste cuenta para que crezca y se desarrolle de forma coherente y sostenible.

IV Que es necesario para el ordenamiento territorial contar con instrumentos técnicos, jurídicos y financieros apropiados para que los municipios logren un desarrollo sustentable y sostenible.

V. Que por medio de esta normativa jurídica, se pretende proyectar el ordenamiento territorial sostenible del Municipio, a través de la planificación, gestión y el control del territorio; para lo cual el Municipio deberá contar con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), como parte de la Política de Desarrollo del Municipio.

**VI** Que este instrumento legal pretende compatibilizar la regulación del uso del suelo, las urbanizaciones, lotificaciones y construcciones, con la protección de los recursos ambientales y con el ordenamiento territorial del Municipio, ya que se requiere de parte de los inversionistas, propietarios de proyectos a desarrollar en el Municipio, tanto públicos como privados, que compensen el impacto que éste soporta.

**VIII** Que este instrumento legal pretende compatibilizar las diversas regulaciones existentes en lo que respecta a usos del suelo, las urbanizaciones, lotificaciones y construcciones, con la protección de los recursos ambientales y con el ordenamiento territorial del Municipio.

POR TANTO,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, el Concejo Municipal de Antigua Cuscatlán,

DECRETA la siguiente:

**ORDENANZA REGULADORA DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA CUSCATLÁN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**

## **TÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **DEL OBJETO, PLANIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN, AUTORIDADES COMPETENTES Y DEFINICIONES.**

##### **Del Objeto**

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto promover el ordenamiento territorial del Municipio, para lo cual tomará como instrumento el Plan de Ordenamiento Territorial de la municipalidad, en adelante denominado POT, así como la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador.

Además será también objeto de la presente Ordenanza, regular el uso, gestión del suelo y las actuaciones urbanísticas, definir la competencia municipal en la vigilancia, control y autorización de las actividades del desarrollo urbano, ello implica las autorizaciones de las obras particulares de Construcción, Urbanización, Lotificación o Parcelación, usos de suelo, actividades permitidas en los inmuebles y permisos de funcionamiento de negocios y empresas. Estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todos los Proyectos relacionados al urbanismo en el Municipio para obtener como resultado un ordenamiento territorial, un desarrollo integral y sostenible, que tenga como centro el ser humano y su bienestar social, económico y ambiental. Sin olvidar a las futuras generaciones, en coherencia a los principios de preservación y mejoramiento del paisaje, los recursos naturales, y gestión preventiva de riesgos en beneficio de su población.

##### **Del Alcance**

Art. 2.- La presente Ordenanza tiene como alcances:

- a) Normar el ordenamiento territorial del Municipio de Antiguo Cuscatlán;
- b) Regular el uso y la gestión del suelo, así como las actuaciones urbanísticas en el Municipio;
- c) Normar todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de los proyectos de parcelación y/o construcción que se realicen en el municipio;

- d) Cualquier tipo de división de la propiedad urbana y/o urbanizable, a realizar dentro del municipio;
- e) Todas las construcciones que se realicen dentro del municipio, desde su etapa de planificación hasta la etapa de recepción final de la obra y permiso de habitar;
- f) Establecer el procedimiento para solicitar autorización de los proyectos mencionados en la presente ordenanza y sus requisitos,
- g) Normar la construcción de bases e instalación de estructuras con fines publicitarios y de otro tipo, demolición de arriates ornamentales, aceras, cordones y rodaje para instalar postes que brinden cualquier tipo de servicio, gabinetes de telefonía y/o cajas subterráneas en propiedad privada, pública o municipal.
- h) Verificar el cumplimiento de la normativa regente en los usos de suelo, en cada inmueble ubicado dentro del municipio.
- i) Normar el funcionamiento de todos los negocios y empresas en base al uso de suelo en la zona
- j) Establecer el procedimiento para la obtención de licencias de funcionamiento de negocios y empresas.
- k) Establecer los procedimientos, infracciones y sanciones a que se sujetarán las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente Ordenanza.

### **Del Instrumento Rector**

Art. 3.- El Municipio de Antigua Cuscatlán, asumirá como base, el Plan de Ordenamiento Territorial, elaborado por La Municipalidad de Antigua Cuscatlán, la presente Ordenanza, la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en base a los instrumentos vigentes a la fecha, para ejecutar todas las competencias del control, uso, gestión, desarrollo urbano y ordenamiento del Territorio.



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

Art. 4.- El Municipio de Antigua Cuscatlán, por medio de la Gerencia de Planificación, implementará el POT, como instrumento base de la Planificación Local a través del Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

Inc. 1 Toda obra pública o privada, para ser construida en el Municipio de Antigua Cuscatlán deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño. La presente Ordenanza podrá establecer excepciones, las cuales deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal.

Inc. 2 Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico e Hidráulico. El reglamento respectivo establecerá los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

Inc. 3 Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño, establecidas por esta Ordenanza, deberán ser firmados y sellados por su responsable, conforme a lo dispuesto en las leyes de la República que en la materia se dicten, el cual deberán ser un profesional de la arquitectura o de la ingeniería graduado de cualquiera de las universidades legalmente establecidas en el país e inscrito oficialmente en el Registro Nacional de dichos Profesionales.

Inc. 4 En el caso del Funcionamiento de Negocios y/o Comercios deberán regirse por la matriz de usos de suelo de la Municipalidad

### **Ámbito de aplicación**

Art. 5.- La presente Ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones, relacionadas con la planificación, gestión y uso del suelo, desarrollo de todo tipo de proyectos de construcción y el

control de todo tipo de obra civil a ejecutar en el territorio del Municipio de Antigua Cuscatlán, así como el permiso para el funcionamiento de Negocios y Comercios.

### **Del Ámbito Territorial de Aplicación**

Art. 6.- Los límites que establece la Jurisdicción de la presente Ordenanza, son los determinados por el Instituto Geográfico Nacional, de acuerdo a las atribuciones que la ley le establece, los cuales físicamente constituyen una sola unidad urbanística o con-urbanización, dentro del municipio de Antigua Cuscatlán.

### **Autoridad Competente**

Art. 7.- La autoridad competente para aplicar la presente Ordenanza, además, de encargarse de la vigilancia, control, aprobación y autorización de las actividades que se refiere al desarrollo urbano del Municipio de Antigua Cuscatlán y de las construcciones que en él se realicen, será el Concejo Municipal, a través de las comisiones que estimen convenientes.

La Municipalidad, podrá extender a través de las comisiones que designen, las siguientes licencias o permisos:

- a) Construcción de viviendas individuales de un nivel, que no exceden los cincuenta metros cuadrados.
- b) Construcción, remodelación, ampliación, mejoras y adecuaciones que sean en primer nivel y no excedan los cincuenta metros cuadrados;
- c) Demoliciones parcial o total de inmuebles;
- d) Terracerías, y/o cualquier movimiento de tierra;
- e) Licencia de Ubicación de materiales;
- f) Permiso de Habitar de Inmuebles
- g) Reparaciones, cambios y mantenimientos de todo tipo en inmuebles, aceras y arriates;
- h) Construcción de tapiales;
- i) Roturas de aceras, arriates, cordones y rodaje;
- j) Conexiones, cambios o reparación de acueductos y alcantarillados;
- k) Instalación de portones, plumas, postes de alumbrado eléctrico y otros servicios;

- l) Construcción de bases de concreto para estructura de servicios publicitarios, gabinetes telefónicos y cajas subterráneas.
- g) Permisos de Funcionamiento de negocios y empresas.

La Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento resolverá según lo previsto en el Plano de Usos de Suelo del municipio, Matriz de Usos de Suelo del municipio, la presente Ordenanza, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y los demás instrumentos de planificación y legales aplicables al municipio; toda situación no prevista en ellos, será resuelta por el Concejo Municipal.

Las funciones de vigilancia, control y aprobación, serán ejercidas por la Municipalidad y la OPAMSS, en base al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Antiguo Cuscatlán, al Plano General de Zonificación de Usos del Suelo del municipio, Matriz de Usos de Suelo del municipio y a la presente Ordenanza, los aspectos de interés local y por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador en aquellos de interés regional; y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros organismos estatales o entidades privadas o gremiales.

## **Normativa**

Art. 8- Para la aplicación de la presente Ordenanza en lo relativo al uso y gestión del suelo, desarrollo y control del territorio, para el otorgamiento de las respectivas autorizaciones de parcelación y/o construcción, se utilizará:

- a. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Antiguo Cuscatlán (POT);
- b. Matriz de Usos de Suelo del Municipio, Plano Normativo de Clasificación del Suelo aprobado por el Concejo Municipal en base a la clasificación de usos de suelo definida en la presente Ordenanza; y
- c. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños

d. Normativa contenida en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños.

Los anteriores instrumentos, serán parte integrante de la presente Ordenanza Municipal por lo tanto de obligatorio cumplimiento.

### **Definiciones**

Art. 9.- Para el mejor entendimiento de los términos usados en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

**Acera:** Sección de las vías públicas destinadas a la Circulación Peatonal.

**Actuación Municipal** El urbanismo es una de las competencias del municipio para generar una serie de acciones encaminadas a la ocupación racionalizada, la prevención del deterioro y la degradación del suelo urbano, rural, suburbano y de expansión urbana, como base para el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

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

**AMSS:** Área Metropolitana de San Salvador: Porción de Territorio comprendido por los municipios de Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador y Soyapango.

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

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

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

**Área de Equipamiento Social:** Área de terreno con que deberán contar con los fraccionamientos, destinada para utilizarla en actividades de tipo social.

**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 Metropolitana:** Conjunto de áreas urbanas correspondientes a varios municipios que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funcionan como una sola unidad urbana.

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

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

**Área Verde Recreativa:** Área libre de una parcelación, de uso público o comunal, destinada y equipada para la recreación al aire libre.

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

**Asentamiento de Interés Social:** Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo, con una organización y promoción institucional pública o privada sin fines de lucro y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.

**Asentamiento Ilegal:** Un asentamiento ilegal, irregular o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera de las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano. Se albergan en viviendas autoconstruidas bajo deficientes condiciones de habitabilidad. Ocupan terrenos, públicos o privados, sin reconocimiento legal, expandiendo los bordes de las ciudades en terrenos marginados que regularmente están en los límites de las zonas urbanas, o en terrenos con elevados riesgos para las viviendas allí asentadas (laderas de altas pendientes, terrenos poco estables, zonas inundables en las márgenes de ríos y quebradas).

**Asentamiento Popular:** Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.



**Asentamiento Residencial:** Parcelaciones habitacionales, cuya planeación cumple con todas las normas urbanísticas vigentes y gozan del financiamiento adecuado.

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

**Arteria Primaria:** Vía que facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre los principales centros generadores de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.

**Arteria Secundaria:** Vía facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre algunos centros generadores secundarios de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.

**Área de Uso Complementario:** Área destinada al uso comercial y/o institucional dentro de una parcela habitacional.

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

**Avenida:** Son vías urbanas principales que comunican diferentes distritos de la ciudad y en las cuales convergen las vías secundarias. son importantes vías de comunicación dentro de una ciudad o asentamiento urbano. Generalmente una avenida tiene dos sentidos de circulación, lo que lo diferencia de la calle de sentido único.

**Baldío:** Terreno urbano sin edificar.

**Bolardo:** Poste de hierro, concreto u otro material hincado en el suelo, y destinado a impedir el paso o aparcamiento de vehículos.

**Boulevard:** es un elemento urbano en forma de avenida ancha y arbolada, son transitados accesos y salidas de las grandes urbes, en muchas ocasiones son sitios propicios para el comercio, generalmente minorista.

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

**Espacio Privado:** Es aquel apropiable, de libre comercio y sobre el cual un persona puede materializar o ejecutar una construcción (urbanizar) de acuerdo a las normas urbanísticas.

**Calle:** La calle es un espacio público urbano lineal que permite la circulación de personas y vehículos, de forma lineal o curva, es el elemento de transición entre el espacio público y el privado. A partir de la calle se organiza y distribuye la trama urbana

**Carretera:** es una vía de transporte de dominio y uso público, proyectada y construida fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

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

**Corredor Urbano:** Concentración de comercios, servicios y/o industrias sobre una vía vehicular.

**Condominio Habitacional:** Conjunto de viviendas independientes que comparten circulaciones, recreación, ambientación e infraestructura, dentro de un área privada común.

**CEPCF:** Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento. Grupo multidisciplinario designado por el Concejo Municipal que analiza, autoriza y/o deniega peticiones realizadas a la municipalidad mediante los departamentos de Catastro y Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, referentes a proyectos urbanísticos y funcionamientos en el municipio.

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

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

**Constructor:** Grupo, sociedad o persona que construye, cimienta, edifica, fabrica y levanta cualquier obra de albañilería ingeniería y la arquitectura.

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

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



**Desarrollo Urbano:** Proceso de clasificación y adecuación, por medio de la planeación del medio urbano, en sus aspectos sociales, financieros, y físicos, involucrando la expansión demográfica y física de la ciudad, velando por la preservación y mejoramiento del medio ambiente.

**Demoler:** Destruir, derribar algo material o inmaterial, deshacer, arruinar.

**Director de Obra:** Profesional, Arquitecto o Ingeniero, responsable de la ejecución técnica de una construcción o urbanización.

**Diseño:** Descripción gráfica a escala de las obras civiles y/o instalaciones de un proyecto de construcción y/o parcelación.

**DUOT:** Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

**Estructura Urbana:** Es el conjunto de unidades geográficas que integradas y organizadas en un todo urbano, cumplen con una determinada función.

**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 en la salud humana y en el medio ambiente.

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

**Fraccionamiento:** Parcelación simple de terreno rústico urbanizable, definiendo únicamente sus accesos y sus colindancias, con el fin de traspasar a cualquier título, negociar, explotar o utilizar en forma separada, las partes resultantes.

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

**Inspector:** Persona designada por la Municipalidad para controlar que las obras se realicen de acuerdo a planos aprobados y disposiciones legales pertinentes.

**Licencia:** Documento escrito mediante el cual una persona recibe de otra el derecho de uso, pudiendo darse a cambio del pago de un monto determinado por el uso de los mismos.

**LDOTAMSSL:** Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños

**Licencia de construcción:** autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación".

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

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

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

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

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

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

**Mejoras:** Progreso o aumento de algo que está en condición precaria. Modificación de algo para hacerlo más eficiente y/o agradable a la vista.

**Mantenimiento:** Se entenderá como las obras o trabajos necesarios de reparación o arreglo de los desperfectos de un inmueble o conjunto de ellos o cualquier otro tipo de obra civil propio de la arquitectura e ingeniería incluida el mejoramiento del aspecto visual de estos.

**Nivel de aprovechamiento:** corresponde a la cantidad de metros cuadrados que puede construirse sobre un predio.

**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 o disposición de desechos sólidos, drenajes de aguas lluvias, electricidad y líneas telefónicas.

**OPAMSS:** Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador

**Ordenamiento Territorial:** Normativa con fuerza de ley que regula el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio.

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

**Parcelación Comercial:** La destinada prioritariamente al intercambio de bienes y servicios.

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

**Parcelación Industrial:** La destinada prioritariamente para el proceso de transformación de materia prima en producto terminado, almacenamiento y servicios complementarios.

**Parcelación Institucional:** La destinada prioritariamente para la dotación de servicios de carácter público o privado.

**Parcelación de Desarrollo Progresivo:** La parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

**Parque:** es un terreno situado en el interior de una población, que se destina a prados, jardines y arbolado sirviendo como lugar de esparcimiento y recreación de los ciudadanos. Si se trata de una larga extensión de terreno natural y protegida por el estado, se trata de parque natural o de un Parque nacional. Se conoce como parques también a recintos privados o protegidos, de diversas formas, donde se celebran actividades lúdicas. Suelen incluir áreas para la práctica deportiva, bancos para sentarse, bebederos, juegos infantiles y otras comodidades.

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

**Pasaje de Paso:** Vía destinada exclusivamente para la circulación de peatones, sin tener acceso directo a las edificaciones.

**Pasaje Vehicular:** Vía de acceso a los lotes de una parcelación que une dos calles de acceso local, o bien, en un extremo se conecta con una Vía de Circulación Menor y por el otro extremo termina en un retorno.

**Permiso de Construcción:** Documento en el que se concede al constructor, autorización para ejecutar una obra de construcción, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias debidamente firmadas por los profesionales responsables.

**Permiso de Construcción Local:** Autorización por escrito extendida por la Comisión Especial de Permisos de Construcción, en la cual se establecen los criterios y restricciones que debe cumplir un proyecto a ejecutarse dentro del municipio. Este tipo de permisos no sobre pasa los cincuenta metros cuadrados de construcción en primer nivel.

**Permiso de Parcelación:** Resolución oficial que extiende OPAMSS, en la cual autoriza al constructor para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias firmadas por los profesionales responsables.

**Permiso de Habitar:** Resolución oficial que puede extenderla OPAMSS o la CEPCYF dependiendo el caso, que se concede al propietario para poder usar y ocupar una edificación y en la que además se hace constar el uso que puede dársele a las diversas partes de la misma; previa presentación de la Recepción Final de la obra.

**Permiso de Funcionamiento:** Documento que autoriza el funcionamiento de un negocio o comercio en base al uso de suelo de la zona y en el cual se definen sus restricciones y condicionantes de operación.

**POT:** Plan de Ordenamiento Territorial. Instrumento de Planificación que permite una apropiada organización político - administrativa de un territorio y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad, garantizando un nivel de vida adecuado para la población y la conservación del ambiente, anteponiendo el interés colectivo al individual.

**Plano Arquitectónico:** es la representación gráfica de una obra civil, añadiendo elementos que permiten su visualización, además de establecer la disposición de futuro mobiliario y define áreas específicas de la edificación a construir.

**Planificador:** Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería, responsable de la concepción de la obra de parcelación y/o construcción, en cada uno de sus aspectos, y de plasmarla en planos y demás documentos.



**Plan de Desarrollo Urbano del AMSS:** Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de los municipios que componen el Área Metropolitana de San Salvador, considerando los aspectos económicos y sociales del mismo.

**Plan Local:** Instrumento de planificación que sirve para ordenar el Desarrollo Físico de un Municipio, Considerando los aspectos Económicos y Sociales del mismo.

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

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

**Plano General de Zonificación del AMSS:** Plano donde se delimitan las diferentes zonas según las actividades a que se destine el suelo de cada municipio del Área Metropolitana de San Salvador.

**Plano Topográfico:** Es un dibujo a escala que representa referencias de terreno de cualquier área, permite conocer la topografía del terreno a través de sombreados, curvas de nivel normales u otros sistemas de representación gráfica. Asimismo señalan localizaciones generales, límites administrativos y las características especiales de un área. En la leyenda de cada mapa se indican la escala y los símbolos específicos.

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

**Plan Vial:** Instrumento de Planificación que define el sistema de circulación vehiculares y peatonales en un área determinada.

**Predio Baldío:** Inmueble ubicado en la zona urbana que se encuentra libre y sin construcción de muros que lo delimiten y protejan su superficie.

**-Plano de Zonificación del Municipio:** Plano donde se delimitan las diferentes zonas según las actividades a que se destine el suelo de cada inmueble dentro del municipio de Antigua Cuscatlán.

**Plaza:** es un espacio urbano público, amplio o pequeño y descubierto, en el que se suelen realizar gran variedad de actividades, además de ser un sitio destinado al esparcimiento de las personas.

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

**Recepción Parcial:** Aceptación por etapas por parte de los organismos correspondientes, de las obras de una parcelación que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.

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

**Registro Nacional de Profesionales:** Se entenderá por Registro Nacional de Profesionales, el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores creado por Decreto Ejecutivo No. 34 del 8 de enero de 1990.

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

**Remodelar:** modificar, alterar o transformar una edificación o conjunto de ellas, ya sea mediante cambios en su estructura general o en ciertos componentes específicos para cambiar su apariencia o mejorarla.

**Región:** Aquella agrupación de municipios colindantes y de características similares o aquella porción de territorio que, por su vocación, ubicación topográfica, uso, etc., sea determinado por el plan nacional o para su efecto por Decreto Ejecutivo.

**Rodaje:** Ancho de derecho de vía destinado a circulación vehicular.

**RLDOTAMSS:** Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños.

**Sanción:** Consecuencia o efecto de una conducta que constituye a la infracción de una norma jurídica. Dependiendo del tipo de norma incumplida o violada, puede haber *sanciones penales o penas; sanciones civiles y sanciones administrativas.*

**Senda Vehicular:** Vía de circulación vehicular de menor jerarquía en el Sistema de Vías de Circulación Menor.

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

**Suelo Suburbano:** Localizado dentro del suelo rural, está caracterizado por la mezcla de tipo de uso del suelo y las formas de vida del campo y ciudad

**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.

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

**Supervisor:** Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería o empresa consultora debidamente inscrita, responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.

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

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

**Sub-Parcelación:** Subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.

**Terracear:** Movimiento de volúmenes de tierra que se extrae o sirve de relleno en obras de construcción, para lo cual se utiliza equipo mecánico especializado de gran tamaño o peso.

**Tipo de uso:** caracterización que se da a una zona donde se autoriza, condiciona o prohíben determinadas actividades.

**Usos Condicionados:** Son aquellos usos cuya compatibilidad con los usos permitidos en cada zona, está condicionada a algún tipo de obras de protección o de normas especiales de equipamiento urbano y/o arquitectónico. Para otorgar estos



permisos deberá cumplirse con las condiciones o limitaciones que se requieran, las cuales deberán constar en forma escrita, ya que invalidarán el permiso otorgado si no se les da cumplimiento. Los Complejos comerciales e institucionales aunque se ubicaran en una zona identificada como tal, comercial o institucional según el caso, serán considerados usos condicionados, los cuales se podrán permitir dependiendo de las condiciones de accesibilidad del sector y del proyecto mismo.

**Usos Permitidos:** Son aquellos usos que podrán ubicarse dentro de las zonas indicadas, sin más limitaciones que las establecidas por el Plano de Ordenamiento Territorial del Municipio y el Plano General de Zonificación del AMSS.

**Usos Secundarios:** Cuando en un lote o parcela existen dos o más usos del suelo, será considerado como uso principal, aquel que ocupa la parte mayor de la totalidad del terreno. Para el o los Usos Secundarios, se exigirá que sean compatibles con el uso principal y los usos vecinos. La vivienda permitida en los centros de Equipamiento o Comercio, se considerará siempre como Uso Secundario, y no se permitirá en el primer nivel.

**Uso de Suelo:** acciones, actividades e intervenciones que las personas realizan sobre un determinado tipo de superficie para producir, modificarla o mantenerla.

**Uso de Suelo Mixto:** combinación de distintos usos de suelo y actividades propias derivadas de estos usos dentro de una misma edificación o comunidad.

**Uso de Suelo Compatible:** El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

**Uso de Suelo Incompatible:** Es el uso de suelo que no está permitida su instalación dentro de una determinada parcela o zona debido que la función que cumple es distinta a la de los usos predominantes que lo rodean; además de no estar acorde con los requerimientos técnicos especificados en la matriz de usos de suelo.

**Uso Predominante:** El o los uso que caracterizan de una forma principal una parcela o zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada. De tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento, definido por su índice de edificabilidad.

**Usos 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.

**Usos No Conformes:** Son los usos que Aquí se incluyen los usos actuales que por no estar ubicados de acuerdo a los objetivos de la planificación se desincentivarán en el futuro.

**Urbanista:** Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, con estudios de especialización de planificación urbana.

**Urbanizador:** Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras de infraestructura urbana.

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

**Vías de Circulación Mayor:** Son aquellas que atienden preferiblemente el tránsito de paso, uniendo los principales centros generadores de viajes dentro de una ciudad o región; desempeñan principalmente la función de movilidad más que la de acceso, permitiendo mayores velocidades.

**Vías de Circulación Menor:** Son aquellos que permiten el acceso directo al lugar de destino y funcionan con velocidades restringidas a manera de desestimular su utilización por el tránsito de paso. Estas vías subordinan a las vías de Circulación Mayor.

**Vía Expresa:** Vía que permite el desplazamiento relativamente ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de carriles separados, sin prestar atención alguna al movimiento local.

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

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

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

**Zona de Reserva Ecológica:** Es aquella que se ubica en el Área Rural y está destinada a su preservación natural, con la finalidad de conservar el Equilibrio Ecológico y de preservar los mantos acuíferos.

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

**Zonificación de Usos del Suelo:** Es la determinación de zonas caracterizadas por el predominio de un uso del suelo específico, en las cuales se establecen relaciones de complementariedad, compatibilidad e incompatibilidad con otros usos.

**Zona Urbana:** sector reconocido tradicionalmente como tal con sus barrios y colonias, y como suburbano los conjuntos habitacionales contiguos o separados geográficamente a ese sector, declarados así por la Municipalidad de acuerdo con la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura

**Zona Verde:** se dividen en 2 tipos: Áreas Verdes y Espacio Abierto:

Son aquellas destinadas a la recreación pasiva y al Equilibrio Ecológico de la ciudad.

## TÍTULO II

### CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

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

Art. 10- Para los efectos de la presente Ordenanza, la identificación de las diferentes clases de usos de suelos, estará establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio y en el mapa de usos de suelo de Antigua Cuscatlán.

##### **De la clasificación y usos del suelo**

Art. 11- Para los efectos de la presente Ordenanza, el municipio se dividirá en dos clases de suelo:

- a) Suelo Urbano;
- b) Suelo Rural;

Adicionalmente a esto, el POT en concordancia con la presente ordenanza deberá clasificar los suelos rurales en:

- a) Suelos Urbanizables;
- b) Suelos no Urbanizables.

La Municipalidad de Antigua Cuscatlán, velará porque el derecho de propiedad se ejerza respetando la clasificación y uso del suelo. Cuando los diferentes Usos del Suelo descritas en el primer inciso del presente artículo, constituyan zonas representativas en el territorio municipal, deberán indicarse en el Plano Normativo de Clasificación de Usos del Suelo del Municipio, con el objeto de reglamentar las actuaciones de transformación del suelo y la dotación de equipamiento e infraestructura que deberán cumplir los proyectos.

## **Clasificación de los diferentes usos del suelo**

Art. 12. Los usos que pueden identificarse de acuerdo al POT y al Plano de Usos del Suelo del Municipio de Antiguo Cuscatlán y que pueden desarrollarse en una parcela son los siguientes:

- a) Habitacional
- b) Comercial
- c) Industrial
- d) Equipamiento
- e) Zona Verde, esta se dividirán en 3 tipos:
  - 1) Área abierta: Espacios abiertos: Recreativos
  - 2) Área abierta: Espacios abiertos: Comerciales
  - 3) Área abierta: Protección y rehabilitación ambiental: Rehabilitación y/o Restauración Ambiental
- f) Usos mixtos

Adicionalmente, los instrumentos de regulación y planificación reconocerán la división del Uso de Suelo mixto en:

- 1. Habitacional / comercio-servicios
- 2. Industrial / comercio-servicios

Dentro de esta clasificación de los diferentes usos del suelo se incluirá como apartado especial el estado del suelo, el cual se distinguirá por dos aspectos y validará la calificación catastral de un terreno:

- a) Baldío
- b) Construido

## **Suelo Urbano**

Art. 13.- Suelo Urbano: Constituido por terrenos consolidados o no por la edificación, y que cuentan con servicios básicos, propios de los núcleos urbanos o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

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

1) **Suelo urbano consolidado:** Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona, dando servicio a una proporción de su superficie no inferior al 75%; o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

2) **Suelo urbano no consolidado:** Tendrán esta naturaleza las que cuenten con edificación cuando, a pesar de no disponer de las infraestructuras y servicios a que se refiere el epígrafe anterior, los usos residenciales, industriales y de servicios sean claramente dominantes en el ámbito considerado, con un porcentaje de superficie edificada superior al 60%.

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

a) Residencial: baja densidad. Igual o menor a 125 habitantes por hectárea;

b) Residencial media densidad. De 125 a 250 habitantes por hectárea;

c) Residencial alta densidad. Mayor a 250 y menor a 500 habitantes por hectárea.

Dentro de éstos se incluyen las áreas habitacionales destinadas a vivienda social.

d) Industriales;

e) Comercio, servicios;

f) Usos Preexistentes No Conformes. Aquí se incluyen los usos actuales que por no estar ubicados de acuerdo a los objetivos de la planificación, se desincentivarán en el futuro;

g) Infraestructura. Son infraestructuras tales como: Plantas de tratamiento, plantas de bombeo, estaciones de transferencia; entre otras y;

h) Centro Histórico. Está constituido por los límites definidos por Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República (SECULTURA) o la autoridad competente.

i) Zonas de Equipamiento. Son aquellas zonas donde predominan las actividades destinadas al apoyo de las demás zonas de la ciudad.

j) Zonas de Equipamiento Institucional, Administración y Servicios. Son aquellas donde predominan los establecimientos de administración pública, dotación de



servicios y actividades necesarias para garantizar el desarrollo integral y la seguridad de la comunidad.

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

Art. 14.- Los suelos de uso habitacional comprenden las partes del área urbana, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en las que predominan los desarrollos de vivienda y sus dotaciones propias.

#### **Suelos de uso comercio-servicios.**

Art. 15.- Son zonas dedicadas como usos principales a las actividades de venta y distribución de bienes, así como a las actividades administrativas y de servicios, tales como tiendas, almacenes de departamento, centros comerciales, restaurantes, centros nocturnos, hoteles y albergues, oficinas privadas, servicios turísticos, actividades administrativas, así como, servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales.

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

Art. 16.- Se trata de zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales o transformación de bienes. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.

#### **Art. 17.- Suelos de uso equipamiento:**

Conjunto de edificaciones y espacios, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

#### **Suelo Urbanizable**

Art. 18- Suelo Urbanizable. Comprenden las áreas que los Planes Integrales de Desarrollo Estratégico y/o Territorial clasifiquen como susceptibles y apropiadas para su transformación urbanística, en atención a las necesidades de desarrollo



urbano de la población, aptitud constructiva de los suelos, de los valores y recursos naturales del territorio y de los riesgos ambientales.

### **Suelo no Urbanizable**

Art. 19- Suelo no Urbanizable. Está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización o transformación territorial en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, de protección o reserva de infraestructuras, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por la ley o, justificadamente, por los instrumentos de planificación urbano o territorial.

Comprende las siguientes 3 sub categorías:

a) **Suelos identificados como Áreas Naturales Protegidas:** Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del PMGR identificadas como área natural a proteger.

b) **Suelos identificados como de susceptibilidad a riesgos:** Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como susceptibles a riesgo, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial identificase como susceptible a riesgo; y

c) **Suelos identificados como de reserva para infraestructura de interés local, regional o nacional:** Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación local, regional o nacional, en los cuales se han de ubicar a corto, mediano o largo plazo, infraestructuras de interés nacional o regional, tales como: Rellenos sanitarios, Plantas de tratamiento, ampliaciones y aperturas de red vial prioritaria, Aeropuertos y puertos.

## **Suelo Rural**

Art. 20.- Suelo Rural. Comprenden los terrenos en los cuales no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística a mediano plazo en razón a su potencial agropecuario, forestal, silvopastoril, eco turístico y de recarga hídrica.

Comprende la siguiente sub categoría:

1) **Suelos forestales.** Comprenden las áreas que el POT clasifique de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícola, así mismo se consideran las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícola y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística y cualquier otro tipo de Proyecto del territorio.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO**

#### **De los Índices de Edificabilidad y de Ocupación**

Art. 21.- Los índices de Edificabilidad y de Ocupación se encuentran en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelos.

Se entiende por:

**Índice de Edificabilidad:** Es la cantidad de metros cuadrados construidos por metros cuadrados de una parcela.

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

**Usos Predominantes:** Son los usos que ocupan la mayor porción de una zona del territorio mayor a un 60%

**Usos Complementarios:** Son los usos que complementan los usos predominantes

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

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS ZONAS DE MÁXIMA PROTECCIÓN**

##### **De las Zonas de Máxima Protección**

Art. 22.- Se entenderá como zona de protección aquellas porciones de terreno ubicadas al interior de cualquiera de las categorías de suelo en los cuales, se deberá excluir toda posibilidad de desarrollarse otro tipo de proyecto, en razón a las características de protección de los recursos hídricos o de protección arqueológica y cultural, todo esto se encuentra normado en la "ORDENANZA DE ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE ANTIGUO CUSCATLÁN".

### **TÍTULO III**

#### **TRÁMITES Y SERVICIOS QUE PRESTA LA MUNICIPALIDAD DE ANTIGUO CUSCATLÁN, EN LO REFERENTE A ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Art. 26.- La oficina encargada de vigilancia, control y emisión de las recomendaciones técnicas de las actividades que se refieren al Uso y Gestión del Suelo, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Antigua Cuscatlán, será el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, como instancia técnica de la Gerencia de Planificación, las cuales serán evaluadas por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento para su aprobación o denegatoria.

Todo proyecto a desarrollarse en el Municipio de Antigua Cuscatlán que esté definido en la presente ordenanza, deberá regirse por los procedimientos indicados en esta misma, en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y Municipios Aledaños y demás instrumentos legales y de planificación aplicables al municipio.

## **Servicios y Trámites**

Art. 27.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción, remodelación, ampliación, adecuación y/o mejoras de inmueble, de hasta cincuenta metros cuadrados en primer nivel, dentro del municipio de Antiguo Cuscatlán, deberá realizar en el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial los trámites respectivos para que estos en su calidad de ente rector del control y vigilancia de gestión del suelo, otorguen un recomendable para la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento la cual evaluará la solicitud y emitirá una resolución favorable o desfavorable. Cuando la solicitud exceda a los cincuenta metros cuadrados, deberá acudir a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), para realizar los siguientes trámites, los cuales deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Manual de Procedimientos aprobado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS):

1. Factibilidad de Proyecto;
2. Permiso de Proyecto; y
3. Recepción de Obras.

### **1. Los Trámites de Factibilidad de Proyecto comprende:**

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

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

a) **Trámite de Permiso de Urbanización:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de urbanización establecidas;

b) **Trámite de Permiso de Parcelación y/o Lotificación:** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o división de lotes establecida; y

c) **Trámite de Permiso de Construcción (mayor de cincuenta metros cuadrados):** Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

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

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

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

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

### **Compatibilidad de Uso**

Art. 28.- Todo propietario de inmueble de índole pública o privada que pretenda desarrollar proyectos urbanísticos y/o cambio de uso de suelo en inmuebles dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, deberá solicitar a la OPAMSS la calificación de lugar como requisito previo para poder establecer la compatibilidad del mismo, tomando en cuenta la Matriz de usos de suelo, plano de uso de suelo y demás instrumentos relacionados.



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

Art. 29.- Toda resolución emitida por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento, tendrá validez por el término de un año a partir de la fecha de su emisión. Pasado éste tiempo se deberá pedir una revalidación de la resolución que caducó su vigencia, la cual podrá ser aprobada o denegada por parte de la Comisión Especial de Permisos de Construcción del Municipio y Funcionamiento de Antigua Cuscatlán y tendrá un costo económico definido en la Ordenanza de Tasas por Servicios Municipales.

### **Reconsideración**

Art. 30.- De toda resolución de trámites o permisos que resulten denegados por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento del Municipio de Antigua Cuscatlán, el propietario o el responsable del proyecto podrá solicitarles reconsideración de dicha resolución con exposición de motivos.

### **Entidades que financien proyectos**

Art. 31.- Las entidades, públicas o privadas que financien proyectos de urbanización, parcelación o de construcción deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras y la escritura de donación del área recreativa y área de equipamiento social. Si así fuera el caso, previo a la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas para la formalización de escrituras de cada lote deberá presentarse la constancia de recepción parcial correspondiente y para escriturar la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento del número total de lotes, deberá presentarse constancia de recepción total de las obras de urbanización, de la cual se dará el aviso respectivo a Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía Municipal.

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

Art. 32.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que financie, administre o que desee ejecutar proyectos de parcelación y/o de construcción, ya sea de

vivienda, equipamiento o infraestructura; deberá considerar dentro de los términos de participación la aprobación previa de los proyectos ante la OPAMSS, de conformidad al Marco Legal vigente, así como también a las normas técnicas de construcción vigente y los instrumentos de planificación.

### **Construcción de las obras**

Art. 33.- Toda obra de desarrollo urbano o de construcción que se realice en el Municipio de Antiguo Cuscatlán, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el organismo competente.

### **Declaración de Interés Social**

Art. 34.- Los proyectos que sean declarados de interés social, por las instituciones correspondientes, el Municipio u otro ente estatal, cancelarán en concepto de tasas por los trámites mencionados en la presente Ordenanza, el monto establecido en la Ordenanza de tasas por servicios municipales para la realización de este tipo de proyectos.

### **Proyectos o Asentamientos de Interés Social**

Art. 35.- Los proyectos de interés social, son las parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concedida bajo normas mínimas urbanísticas, que permitan una infraestructura evolutiva y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo, el esfuerzo de la comunidad y la asistencia institucional.



## **TÍTULO IV**

### **CÁPITULO ÚNICO**

#### **DE LOS REQUISITOS PARA RETIRAR PLANOS CONSTRUCTIVOS APROBADOS POR OPAMSS**

Art. 36.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecute proyectos urbanísticos dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, deberá presentar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos para retirar los planos constructivos aprobados por OPAMSS:

- a) Solvencia Municipal
- b) Mandamiento de Pago de extendido por OPAMSS
- c) Copia de Resolución de Gerencia Ambiental y Gestión del Riesgo de la Municipalidad referente a compensación ambiental.
- d) Copia del permiso de terracería
- e) Otros que considere necesario para tal fin, el departamento y la Municipalidad.

El mandamiento de pago extendido por OPAMSS será cancelado en las tesorerías de la Municipalidad de Antigua Cuscatlán, donde emitirán un recibo de cobro que deberá ser presentado ante OPAMSS para el retiro de los Planos aprobados.

## **TÍTULO V**

### **DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER PERMISOS LOCALES Y SUS REQUISITOS.**

#### **PROCEDIMIENTO**

Art.37.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada, que solicite autorización de llevar a cabo proyectos urbanísticos dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, tiene la obligación de regirse por la presente ordenanza para solicitar permisos los cuales se denominarán de tipo local; siempre y cuando se refiera a construcción, ampliación, remodelación, adecuación y mejoras, que no sobrepasen los cincuenta metros cuadrados en primer nivel. Igualmente se registrarán todas las solicitudes de terracería y todos los que impliquen cambios, mantenimiento, reparaciones y/o instalaciones en inmuebles, aceras, arriates,

cordones y rodaje, zona de verdes, zonas de retiro y protección. El procedimiento en el departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial será el siguiente:

1-Retiro de solicitud, con los requisitos a cumplir, según sea el caso y esté dentro de los alcances del marco legal vigente.

2-Presentar solicitud llena correctamente sin borrones ni enmendaduras de ningún tipo, con los requisitos señalados según el tipo de petición.

3-Se revisará la solicitud con todos los requisitos anexos, posteriormente se extenderá un comprobante de documentos recibidos indicando que la solicitud procede.

4-Después de recibida y analizada la solicitud, se designará a un técnico para realizar inspección de campo en el inmueble en cuestión, para determinar la factibilidad del proyecto y la veracidad de los datos consignados en la solicitud.

5-Después de realizada la visita técnica, la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento, extenderá una resolución firmada y sellada y se notificará al interesado del resultado de su solicitud.

6-El interesado puede presentarse en forma personal, o nombrar a un representante, para el retiro de la resolución. Cuando la resolución sea favorable al interesado, y se defina la cancelación del respectivo arancel, se le proporcionará una copia para que sea efectiva en las colecturías de la municipalidad en un plazo no mayor a los siguientes cinco días hábiles del retiro. Realizado esto, el interesado deberá presentar el recibo de pago, de lo cual se conservará una copia para el archivo del departamento. Posteriormente, se entregará la resolución en original, de lo cual quedará como constancia en la copia de archivo el nombre, firma y fecha de retiro.

7- Cuando la resolución sea favorable al interesado, y la CEPCYF resuelva que no amerita pago de algún arancel, se podrá retirar la original sin realizar otro procedimiento más que firmar de recibido.

8-En el caso que la resolución sea desfavorable al interesado, esta se podrá retirar en original sin realizar otro procedimiento más que firmar de recibido.

9-Cuando un propietario por diversos motivos requiera reparar aceras, arriates, cordones y derechos de vía, no será necesario la cancelación de un arancel

determinado, bastará con presentar una nota haciendo constar que a iniciativa propia asumirá los costos.

Art. 39.- Para todo proyecto de ampliación, remodelación, construcción, mejoras, adecuaciones a inmuebles o edificaciones se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solvencia Municipal
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Croquis de ubicación de inmueble
- Dos juegos de Planos ó Gráfico detallando medidas exactas y acabados de proyecto
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Copia de Resolución favorable de Calificación de Lugar para cambiar uso de suelo de inmueble, extendida por OPAMSS, cuando aplique.

Art. 40.-Para todo proyecto de demolición de Acera, Arriate, Cordón y Rodaje, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solvencia Municipal
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Esquema de rompimiento o planta arquitectónica
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Copia de Resolución favorable de Calificación de Lugar para cambiar uso de suelo de inmueble, extendida por OPAMSS, cuando aplique.

Art. 41.- Para solicitar instalación de nuevos servicios de acueductos o alcantarillado, cambio o reparación de los existentes, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Solvencia Municipal
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Croquis de ubicación de inmueble
- Orden de trabajo de servicios de ANDA
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Copia de Resolución favorable de Calificación de Lugar para cambiar uso de suelo de inmueble, extendida por OPAMSS, cuando aplique.

Art. 42.- Para todo proyecto de terracería, nivelación, descapote, o similares, que se desarrolle en inmuebles ubicados dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solvencia Municipal
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Plano topográfico indicando claramente el área a trabajar
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Planos constructivos del proyecto aprobados por OPAMSS
- Copia de Resolución de Gerencia Ambiental y Gestión de Riesgos

El interesado no podrá iniciar con los movimientos de tierra, hasta contar con los planos aprobados por OPAMSS

Art. 43.-Cuando se solicite permiso para demolición total o parcial de inmuebles ubicados dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solvencia Municipal
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Croquis de ubicación de inmueble

- Planta arquitectónica de proyecto, indicando los elementos y el área a demoler
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Copia de Resolución favorable de Calificación de Lugar para cambiar uso de suelo de inmueble, extendida por OPAMSS, cuando aplique.

Art. 44.-Para instalación de portones, plumas y similares en pasajes, sendas, avenidas y calles ubicados dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Croquis de ubicación de instalación
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento conteniendo nombre, dirección, número de DUI, firma de los solicitantes respaldados por la firma y sello de la junta directiva.
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de inmueble
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Aprobación del V.M.T.

Art. 45.- Para el trámite de Recepción de Obra de proyectos constructivos, autorizados por CEPCF con un área de hasta cincuenta metros cuadrados en primer nivel, otorgado por la Municipalidad como permiso de tipo local, se deberá presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento.
- Solvencia Municipal
- Plano constructivo aprobado por Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento

Art. 46.- Para todo trámite de Permiso de Habitar de inmuebles con uso de suelo especificado en esta ordenanza, cuyos planos constructivos hayan sido aprobados previamente por OPAMSS, deberá presentar los siguientes documentos:



- Copia de Resolución de Recepción de Obra extendida por OPAMSS
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Copia de formulario N°7 de OPAMSS lleno.

Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión domiciliar de dichos servicios, el Permiso de Habitar extendido por la Municipalidad de Antiguo Cuscatlán.

Art.47 .- Para todo trámite de instalación de cualquier clase y tipo de postes, base de concreto para estructura publicitaria, gabinetes telefónicos, cajas subterráneas y otros, en acera peatonal, arriate ornamental, rodaje, zona verde, de retiro o de protección; o para reparar, sustituir y/o mantenimiento de estos, deberá realizar el trámite en el departamento de Desarrollo y Urbano y Ordenamiento Territorial, el costo estará establecido en la ordenanza por servicios. El procedimiento será el siguiente:

- Solvencia Municipal (cuando aplique)
- Carta dirigida a Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento
- Dos juegos de Planos ó Gráfico detallando ubicación de elementos a trabajar y detalles representativos
- Copia de DUI y NIT de propietario/representante legal de solicitante
- Declaración jurada completamente llena sin enmendaduras ni correcciones
- Solicitud completamente llena sin enmendaduras ni correcciones

## **TÍTULO VI**

### **RECEPCIÓN DE OBRA DE PERMISOS OTORGADOS POR C.E.P.C.F. (hasta 50 m<sup>2</sup> en primer nivel)**

Art.48.- Cuando se trate de Construcciones, Remodelaciones, Ampliaciones, Adecuaciones, instalaciones, reparaciones, sustituciones, mantenimientos y Mejoras en edificaciones de todo tipo con uso de suelo definido por esta

ordenanza, al finalizar el proceso, tendrán que obligatoriamente solicitar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el trámite de Recepción de Obras.

En éste trámite se verificará que lo construido está conforme a lo autorizado por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y será requisito para obtener el permiso de habitar.

Cuando sean instalaciones, reparaciones, sustituciones, mantenimientos de postes, estructura para publicidad, gabinetes telefónicos, cajas subterráneas, no se registrarán por área útil construida a recibir, será por elementos instalados o existentes dentro de un área específica previamente autorizada y no será necesario extender licencia de permiso de habitar.

## **TÍTULO VII DEL PERMISO DE HABITAR DE PROYECTOS URBANÍSTICOS**

Art.49.-Las edificaciones de cualquier tipo que se construyeren, mejoren, ampliaren, adaptaren, modificaren o reconstruyeren, en todo o en parte, no podrán usarse y ocuparse sin el permiso previo de habitar expedido por la municipalidad de Antigua Cuscatlán, en el que se hará constar el uso que podrá darse a las mismas. Tal como lo establece el RLDOTAMSS en el art. VIII.33

Art. 50.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada que arrende o adquiera en calidad de propietario, uno o más locales comerciales dentro o fuera de un Centro Comercial, tiene la obligación previo a iniciar operaciones, de cancelar el respectivo Permiso de Habitar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. El cuál será requisito indispensable para solicitar por primera vez o renovar la Licencia de Funcionamiento.

Art. 51.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada que arrende o adquiera en calidad de propietario, una edificación o un área determina de ésta, tiene la obligación previo a habitarla e iniciar operaciones, de cancelar el respectivo

Permiso de Habitar de dicha área, en el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. El cuál será requisito indispensable para solicitar por primera vez o renovar la Licencia de Funcionamiento, dicha licencia será entregada si el uso de suelo sea acorde según matriz de usos de suelo.

Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión domiciliar de dichos servicios, el Permiso de Habitar extendido por la Municipalidad de Antigua Cuscatlán, según lo establecido en el Art. VII.14 lit.9 y 20, del RLDOTMSS y Municipios Aledaños.

Art. 52.- Cuando se trate de persona natural, jurídica, pública o privada que arrende o adquiera en calidad de propietario, dentro de un Centro Comercial, un área destinada para instalar negocios tipo kioskos comerciales fijos o temporales, tiene la obligación previo a iniciar operaciones, de cancelar el respectivo Permiso de Habitar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. El cuál será requisito indispensable para solicitar por primera vez o renovar la Licencia de Funcionamiento. De acuerdo a la tabla especificada en la Ordenanza de Cobros por Servicios Municipales de Antigua Cuscatlán vigente a la fecha.

Art. 53.- Cuando se trate de persona natural, jurídica, pública o privada que arrende o adquiera en calidad de propietario, dentro de un Centro Comercial, un área destinada para promocionar o dar a conocer un producto, marca o servicio, tiene la obligación previo a iniciar operaciones, de cancelar el respectivo Permiso de Habitar en el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. Éste será renovable por treinta días a partir de la fecha de su emisión. Y cuando aplique será requisito indispensable para solicitar por primera vez o renovar la Licencia de Funcionamiento. De acuerdo a la tabla especificada en la Ordenanza de Cobros por Servicios Municipales de Antigua Cuscatlán vigente a la fecha.

Art.54.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada, que arrende o adquiera en propiedad uno o más inmuebles y edificaciones de todo tipo, está obligado solicitar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el trámite

de Permiso de Habitar, y será requisito para realizar el cambio o traspaso de propietario de inmuebles en la Municipalidad.

## **TITULO VIII**

### **DE LOS PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO DE NEGOCIOS Y COMERCIOS.**

#### **DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER PERMISOS LOCALES Y SUS REQUISITOS.**

Art.55.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada, que pretenda abrir empresas, negocios, comercios o similares dentro de los límites municipales de Antigua Cuscatlán está obligada a regirse por la presente ordenanza para solicitar permisos que se detallan a continuación:

- 1- Factibilidad de funcionamiento.
- 2- Calificación de empresa o negocio.
- 3- Cambio de representante legal o razón social.
- 4- Cambio de dirección
- 5- Recalificación de empresas.
- 6- Licencia de comercialización de bebidas alcohólicas.
- 7- Licencia de Funcionamiento
- 8- Renovación de licencias.
- 9- Permisos de rótulos y vallas.
- 10- Traspaso de negocios
- 11- Cierre de cuenta
- 12- Emisión de constancias.

Cualquier otro trámite que el Concejo Municipal estime necesario.

#### **PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR LA FACTIBILIDAD DE FUNCIONAMIENTO**

Art.56.- Es requisito indispensable para toda empresa, negocio o similar contar con la factibilidad de funcionamiento para que pueda operar dentro del municipio, el procedimiento para tramitarlo será el siguiente:



1. El interesado solicitará por escrito al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial la factibilidad para el negocio o empresa que pretende establecer, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:
  - 1.1. Carta de solicitud detallando dirección, giro de empresa, horario de funcionamiento.
  - 1.2. Descripción de funcionamiento de empresa o negocio.
  - 1.3. Esquema de ubicación del establecimiento.
  - 1.4. Esquema en planta de distribución y funcionamiento de empresa o negocio.
  - 1.5. Solvencia Municipal vigente.
2. Se revisará la documentación y anexos, se procederá a emitir un mandamiento de pago para la realización de inspección.
3. El interesado deberá cancelar el mandamiento de pago y presentarlo junto con toda la documentación previamente detallada y se programará una visita técnica en el lugar.
4. Después de practicada la visita técnica, la Comisión designada por el Concejo Municipal analizará toda la documentación y emitirá una resolución informando sobre el resultado de su solicitud.
5. De ser necesario, la Comisión indicará al interesado que deberá tramitar la Calificación de Lugar en OPAMSS.

## **PROCEDIMIENTO PARA TRAMITES DE NEGOCIOS Y/O EMPRESAS**

Art.57.-Para realizar trámites de empresa tales como:

- 1- Calificación de empresa o negocio.
- 2- Cambio de representante legal o razón social.
- 3- Cambio de dirección
- 4- Recalificación de empresas.
- 5- Licencia de comercialización de bebidas alcohólicas.
- 6- Licencia de Funcionamiento



- 7- Renovación de licencias.
- 8- Permisos de rótulos y vallas.
- 9- Traspaso de negocios
- 10- Cierre de cuenta
- 11- Emisión de constancias.

El interesado deberá presentarse a la Ventanilla de Atención Empresarial de la Municipalidad a retirar el formulario F1 y presentar la documentación solicitada dependiendo del tipo de trámite a realizar.

## **TÍTULO IX INSPECCIONES A PROYECTOS URBANÍSTICOS**

Art.58.- Cuando se solicite un permiso para construcción, remodelación, ampliación, adecuaciones, mejoras a inmuebles, demolición y roturas de todo tipo, terracerías, instalación, mantenimiento, sustitución y reparación de todo tipo, será parte del procedimiento la inspección al lugar por parte del Técnico delegado del Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para determinar la factibilidad del proyecto solicitado; la cual tendrá un costo económico y estará incluido en el arancel por la licencia. El costo estará definido en la Ordenanza de Cobros por Servicios Municipales de Antigua Cuscatlán vigente a la fecha.

Art.59.- Cuando se solicite inspección técnica a proyectos urbanísticos o en proceso de construcción, que sean reportados por generar molestias o inconformidades, se deberá realizar por escrito al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial llenando el formulario correspondiente. El demandante deberá cancelar el respectivo arancel previo a la inspección. Y el costo estará definido en la Ordenanza de Cobros por Servicios Municipales de Antigua Cuscatlán vigente a la fecha.

Art. 60.- La OPAMSS con la colaboración de las Instituciones que considere convenientes y de las alcaldías municipales del AMSS, tiene el derecho y obligación de inspeccionar toda clase de obras de parcelación y/o construcción con personal idóneo debidamente autorizado para hacer cumplir este Reglamento.

Los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación solicitada por ellos.

## **TÍTULO X**

### **PROHIBICIONES, SANCIONES Y RECURSOS**

#### **PROHIBICIONES**

##### **Del Uso de las Aceras**

Art. 61.- Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada podrá utilizar las aceras como estacionamientos, construir, instalar postes, MUPIS, Vallas publicitarias, rótulos de ningún tipo, gabinetes telefónicos, estructuras eventuales o permanentes y/o cualquier tipo de elemento para cualquier finalidad. De conformidad al Capítulo XI, Art. 51 de Ley de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial de la República de El Salvador.

Art. 62.- Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito al infractor sobre la sanción y el retiro o demolición inmediato de los elementos en cuestión.

##### **Del Uso del Arriate**

Art.63.- Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada podrá utilizar sin autorización de la Municipalidad, ningún arriate para instalar cualquier tipo de postes, MUPIS, Vallas publicitarias, rótulos, estructuras eventuales, permanentes y/o cualquier tipo de elemento.

Cuando la Municipalidad tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito al infractor sobre la sanción y el retiro inmediato del o los elementos en cuestión.

Art 64.- Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada que tenga autorizado previamente la instalación de postes, mupis, rótulos comerciales, vallas

publicitarias, gabinetes telefónicos y otros, podrá hacer sustituciones, arreglos o mantenimiento de estos cuando implique demoler acera, arriate, cordón y rodaje y construir bases de concreto, sin cancelar el respectivo arancel que está definido en la Ordenanza de Cobros por Servicios Municipales de Antiguo Cuscatlán vigente a la fecha.

Art. 65.- Ninguna persona natural jurídica, pública privada que se dedique a prestar servicios de publicidad, de telefonía, internet, televisión de paga, energía eléctrica, y sistemas de video vigilancia, que necesite construir bases de concreto para estructura para proporcionar los servicios mencionados, podrá hacerlo sin autorización de CEPCYF.

La restricción de la construcción de las bases de concreto sin la autorización respectiva, será extensiva hacia aceras, arriates, cordones, inmuebles públicos, privados, zonas verdes, zonas de protección y zonas de retiro.

Art 66.-. Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada podrá utilizar sin autorización de la Municipalidad, ningún arriate, con el objetivo de crear accesos a inmuebles, utilizarlos como estacionamientos, construir, instalar cualquier tipo de elementos o estructuras permanentes o eventuales y otros usos distintos al original para el cual fueron diseñados.

### **De los Horarios de Trabajo para proyectos**

Art.67.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada que tenga aprobado permiso para realizar trabajos de terracería, demolición de todo tipo, construcción, ampliación, remodelación, o bien mejoras en un inmueble baldío o construido y todo tipo de edificaciones; no podrá laborar fuera del horario establecido por la Municipalidad de Antiguo Cuscatlán, el cuál es de lunes a viernes de 8:00 a.m. hasta 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. hasta 12:00 m.

Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, remitirá el caso a la Unidad de Convivencia Ciudadana y Contravencional para los consiguientes efectos.

## **TÍTULO X DE LOS INMUEBLES**

### **De las Sub-Parcelaciones de Inmuebles**

Art.68.- Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada propietario o arrendante de todo edificaciones o porciones de estos, podrá sub-parcelar para venta o arrendamiento u otro fin, el área que habita sin la previa autorización de OPAMSS y el visto bueno de la Municipalidad de Antigua Cuscatlán.

### **Del cambio de Uso de Suelo de inmuebles**

Art.69.- Ninguna persona natural, jurídica, pública o privada podrá cambiar el uso de suelo de un inmueble total o parcialmente bajo ningún concepto, sin la previa Calificación de Lugar extendida por OPAMSS y el visto bueno de la Municipalidad de Antigua Cuscatlán.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos se especifican en la matriz de usos del suelo que acompaña el Plano de Usos de Suelo del Municipio del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio. Los usos prohibidos marcados en la Matriz deberán ser evaluados periódicamente por la municipalidad, analizando cada uno de los casos particularmente, debiendo convertir en usos condicionados todos aquellos marcados como prohibidos y que la experiencia demuestre que pueden eliminarse las incompatibilidades con obras de protección o aislamiento.

Art. 70.- Todo inmueble que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza funcione como comercial, servicios, industrial, equipamiento y uso mixto; y no cuente con calificación de lugar emitida por OPAMSS, deberá tramitarla obligatoriamente. La cuál será requerida al momento de renovar la licencia de funcionamiento. De no cumplirse con este requisito, se iniciará el debido proceso sancionatorio.

Art.71.- Cada vez que un inmueble se arrende o se venda, y solicite su inscripción para funcionar como comercial, servicios, industrial, equipamiento y uso mixto, el nuevo habitante tiene la obligación de tramitar la calificación de lugar en OPAMSS. La cuál será requerida al momento de solicitar por primera vez la licencia de funcionamiento. De no cumplirse con este requisito, se iniciará el debido proceso sancionatorio.

### **De las Construcciones**

Art. 72.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada podrá iniciar trabajos de construcción, remodelación, ampliación, mejoras, adecuaciones, terracerías y demoliciones de inmuebles; rompimientos de acera, arriate, cordón, rodaje; instalación de portones y plumas, sin el permiso correspondiente, extendida por Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento. Así mismo, la construcción de cajas subterráneas; instalación de postes para cualquier clase y tipo de servicios, bases para estructura con fines publicitarios, gabinetes telefónicos; no podrá iniciar trabajos sin tener los permisos respectivos

Art. 73.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada que tenga en trámite una solicitud para permiso constructivo de cualquier tipo, urbanización, sub-parcelación, demoliciones y roturas de todo tipo, movimientos de tierra o terracería, instalaciones, reparaciones y sustituciones podrá iniciar con los trabajos, hasta que sea emitida la respectiva resolución por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y/o los planos aprobados por OPAMSS.

Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito la suspensión inmediata de los trabajos, y se infraccionará de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 74.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada que esté llevando a cabo un proceso constructivo, ampliación, remodelación o mejoras, podrá preparar concreto de ningún tipo sobre la vía pública.



Art. 75.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada que esté llevando a cabo un proceso constructivo, de ampliación, remodelación o mejoras podrá utilizar antes, durante, ni después, de ninguna forma los inmuebles colindantes o partes de ellos.

Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito la inmediata restitución de los elementos afectados, corriendo por cuenta del infractor el costo económico. De no atenderse esta instrucción, se procederá a remitir el caso a la Unidad de Convivencia Ciudadana y Contravencional.

Art. 76.- Ningún inmueble podrá impermeabilizar más de lo permitido en su parcela, según lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y Municipios Aledaños y su reglamento.

Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito la demolición inmediata de las obras construidas, corriendo por cuenta del infractor el costo económico.

Art 77.- Toda persona natural, jurídica, pública o privada que realice todo tipo de proyectos constructivos dentro del municipio, deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de proteger los inmuebles colindantes. En los casos que sean necesarias obras de protección, deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área de los lotes vecinos.

Art. 78.-Toda persona natural, jurídica, pública o privada que realice proyectos de terracería, corte o relleno en un lote, deberá proteger el lote vecino con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área de los colindantes.

Art. 79. - Los constructores evitarán que hierros, maderas, andamios y todo tipo de objetos salientes en construcciones obstruyan el tránsito de vehículos o el paso de

peatones. Si requeridos para subsanar la infracción no lo hacen, los retirará la Alcaldía a su costa y además los sancionará económicamente.

**Art. 80.-** Las personas que con motivo de construcciones o reparaciones depositen a la calle ripio, o material sobrante de los trabajos realizados, serán sancionadas por el Alcalde con sanción económica sin perjuicio de desalojar y asear la calle afectada.

**Art. 81.-** Las personas naturales, jurídicas, públicas o privadas que sean urbanizadoras o constructoras individuales que utilicen las zonas señaladas como de protección, de retiro o zonas verdes ya sea vendiéndolas a terceros o construyendo en ella, incurrirán en una sanción económica sin perjuicio de restituirla a su costa.

#### **De los invasión a la privacidad**

Art. 82.- Ningún inmueble podrá tener vista directa desde terrazas, puertas o ventanas hacia otros inmuebles, debido a la diferencia de niveles entre los inmuebles o por adición de pisos, generando molestias o inconvenientes generando invasión de privacidad, a menos que sea lo permitido dentro del Reglamento de Opamss

Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, ordenará por escrito sellar hueco la colocación inmediata de barreras audiovisuales, corriendo por cuenta del infractor el costo económico. De no atenderse esta instrucción, se procederá a remitir el caso a la Unidad de Convivencia Ciudadana y Contravencional de la Municipalidad.

#### **De los Accesos a Inmuebles**

Art. 83.- Ningún inmueble podrá tener más accesos que los establecidos originalmente en el plano de la urbanización, sobre todo cuando estos causen

molestias o inconvenientes a los usos vecinos, razón por la cual las inconformidades deberán fundamentarse con la debida exposición de motivos.

Cuando la Municipalidad tenga conocimiento por cualquier medio de esta situación, el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, ordenará por escrito el cierre inmediato al propietario o arrendatario, corriendo por cuenta de éste el costo económico. De no atenderse esta instrucción, se procederá a remitir el caso a la Unidad de Convivencia Ciudadana y Contravencional.

Los inmuebles que por su ubicación sea factible abrir otro acceso al ya establecido en el plano original, deberán fundamentar y demostrar con exposición de motivos, que no causarán molestias a los usos vecinos.

### **Del Uso de los Inmuebles**

Art 84.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada podrá habitar inmuebles sin obtener y cancelar previamente la licencia correspondiente.

Cuando el departamento de Desarrollo Urbano y ordenamiento Territorial tenga conocimiento de esta situación, notificará al propietario, encargado o representante legal del inmueble en cuestión, sobre la infracción y sus penalizaciones.

### **Vigilancia y Control**

Art. 85.- Con el objetivo de vigilar y controlar el territorio del Municipio de Antigua Guatemala, el Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se reserva el derecho de realizar inspecciones a las obras en construcción para verificar el fiel cumplimiento de lo establecido en las diferentes licencias y permisos extendidos. Así como realizar inspecciones a cualquier construcción, ampliación, remodelación, adecuación, demolición de cualquier tipo, terracería y/o mejoras a inmuebles baldíos o construidos y todo tipo de edificación en proceso, para solicitar los permisos correspondientes establecidos en la presente ordenanza. Los inspectores deberán informar al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cualquier irregularidad o posible infracción a la presente ordenanza, al Plano de usos de suelo o a los planos y resoluciones emitidas

por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento para los efectos legales consiguientes.

## **SANCIONES**

### **Sanciones**

Art. 86.- La persona natural, jurídica, pública o privada que ejecute cualquier actividad en contravención a la presente Ordenanza, a lo establecido en los planos aprobados y/o en las resoluciones extendidas en los diferentes trámites por la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamientos; cuya finalidad es cumplir con lo indicado en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plano de Usos de Suelo del Municipio de antiguo Cuscatlán, será sancionada con multa, suspensión o clausura de actividades con que ocasione daño u obstruya el desarrollo del Plan, suspensión de obras de construcción y/o demolición, sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños y perjuicios contra terceros, y de la sanción penal correspondiente. Sin embargo el pago de la multa no le eximirá de solicitar los permisos correspondientes, en caso de que esto sea posible, para legalizar su situación.

### **De la suspensión de obra**

Art. 87.- Cuando dentro del Municipio de Antigua Cuscatlán se tenga conocimiento que se está desarrollando un proyecto de terracería, trazo, nivelación, construcción, ampliación, remodelación, mejoras, adecuación, urbanización, sub-parcelación, demoliciones de todo tipo incluidas acera peatonal, arriate ornamental, rodaje, instalación y sustitución, que no cuente con los correspondientes permisos o contando con la autorización correspondiente la obra que se está desarrollando no está cumpliendo la normativa de construcción o de parcelación; la Municipalidad, por medio del departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, podrá en cualquier momento, emitir resolución ordenando suspender la obra y no continuar con la actividad que se realiza, de conformidad a los artículos 75,76 y 77 del capítulo VI de la Ley de Desarrollo y



Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños.

### Multa

Art. 88.- Cuando dentro del Municipio de Antiguo Cuscatlán se tenga conocimiento que se está desarrollando un proyecto de terracería, trazo, nivelación, construcción, ampliación, remodelación, mejoras, adecuación, urbanización, sub-parcelación, demoliciones de todo tipo incluidas acera peatonal, arriate ornamental, rodaje, instalación, sustitución, que no cuente con los correspondientes permisos extendidos por las instituciones respectivas, se multará al constructor, responsable, representante legal, encargado y/o propietario.

Las multas deberán ser pagadas dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la resolución en que se imponga, salvo en el caso en que se interponga un recurso, en el que si se resuelve confirmar la resolución, la obligación de pago será dentro de los cinco días hábiles siguientes a la resolución definitiva de la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento sobre el recurso planteado.

Transcurrido el plazo sin haberse pagado la multa, se causará el interés del cinco por ciento mensual sobre el valor de la misma hasta su cancelación.

Art. 89.- Los infractores que transgreden la presente ordenanza, se multarán de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>MULTA POR INICIAR TRABAJOS SIN AUTORIZACIÓN</b>		<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
Trabajos de construcción, ampliación, remodelación, adecuación y/o mejoras hasta 50 m2,		\$ 200.00	\$ 2,000.00
Trabajos de construcción, ampliación, remodelación, adecuación y/o mejoras de más 50 m2		50% del valor del proyecto	
Trabajos de Terracería, limpieza ,descapote, trazo, nivelación		\$ 200.00	\$ 2,000.00
Trabajos de Demolición y roturas de todo tipo		\$ 200.00	\$ 2,000.00
Cualquier Sub-parcelación en inmuebles de todo tipo		Valor inmueble original	50%
Multa por impermeabilizar parcela más de lo permitido por la ley		Valor inmueble	75%

<b>MULTA POR HABITAR INMUEBLES SIN AUTORIZACIÓN</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
Cuando se habite inmuebles sin poseer la licencia correspondiente.	Costo proyecto	50%
<b>MULTA POR HABITAR INMUEBLES SIN AUTORIZACIÓN</b>		
Cuando se hagan traspasos, cambios de propietarios, arrendamientos total o parcial de inmuebles y no posea la correspondiente licencia de habitar, por cada uno se pagará.	Valor inmueble	50%



<b>MULTA POR UTILIZAR ARRIATE ORNAMENTAL</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
Cuando sin autorización del departamento D.U.O.T. se utilice algún arriate ornamental, para cualquier otra finalidad que no sea la arborización y ornamentación.	\$ 200.00	\$ 2,000.00
<b>MULTA POR INSTALAR PUBLICIDAD Y OTROS SERVICIOS EN ARRIATE ORNAMENTAL</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
Cuando sin autorización del departamento D.U.O.T. se utilicen los arriates ornamentales, para instalar estructura de toda clase y tipo para publicidad, o para instalar postes de servicios de cualquier clase y tipo (por cada elemento)	\$ 200.00	\$ 2,000.00
<b>MULTA POR UTILIZAR ESPACIOS NO AUTORIZADOS</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
Cuando se utilicen zonas verdes, de retiro y protección para la construcción de bases de concreto para instalar estructuras para fines publicitarios o servicios (por cada elemento)	\$ 200.00	\$ 2,000.00
<b>MULTA POR PREPARAR CONCRETO EN VÍA PÚBLICA</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
Cuando se utilice la vía pública para preparar concreto	\$ 200.00	\$ 2,000.00

En caso que el infractor no atienda dentro del plazo legal, la primera notificación donde se le señala la suspensión de las labores y la respectiva sanción económica, se notificará por segunda vez y se remarcará la suspensión de labores con la modificación de la sanción económica del 75 % del valor de la obra objetada; cuando sea necesaria la tercera notificación, se procederá a clausurar con cinta amarilla la obra en mención y sancionar económicamente con el 100% del valor de la obra en mención, además de remitir el expediente a la unidad jurídica de la Municipalidad.

### **Clausura o Suspensión**

Art. 90.- La clausura de una edificación o inmueble, se realizará en el caso de que se encuentre infringiendo la presente ordenanza y no se cuenten con los permisos mencionados en los artículos correspondientes. La clausura procederá sin perjuicio de que se imponga la multa correspondiente.

Se podrá ordenar la suspensión o clausura de obras por las siguientes faltas:

- a) Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.
- b) Por ejecutarse la obra sin los permisos respectivos.
- c) Por ejecutarse una obra modificándose el proyecto aprobado.
- d) Por ejecutarse la obra sin supervisión de la OPAMSS o de la Alcaldía, si ello fuere por culpa de constructor.
- e) Por habitar inmuebles sin contar con la recepción de obras extendida por OPAMSS o la municipalidad.

- f) Por habitar un inmueble sin contar con la licencia respectiva, o por haberse comprobado que no se canceló el impuesto correspondiente a esta licencia.
- g) Por ejecutarse obras que ponen en peligro la vida o la propiedad de las personas, sin tomar las debidas precauciones.
- h) Por habitar y utilizar un inmueble, sin contar con el trámite de Calificación de Lugar favorable para el Cambio de Uso de Suelo del inmueble.
- i) Por utilizar un inmueble colindante o parte de él, durante un proceso constructivo u otras actividades detalladas en la presente ordenanza.
- j) Por haberse comprobado que no se cancelaron los impuestos municipales por los permisos correspondientes.
- k) Por comprobarse que en un inmueble se realizaron los trabajos necesarios de adecuación para cambiar el uso de suelo, habitarse y utilizarse, sin las autorizaciones de las instituciones correspondientes.

### **Demolición**

Art. 91.- La demolición procederá en aquellos casos en que se haya realizado un proyecto constructivo en una zona en donde ese uso sea prohibido por esta Ordenanza, especialmente en las zonas no urbanizables. Igualmente todas aquellas obras que se ejecuten en desacuerdo a los planos y especificaciones aprobados o sin contar con autorización alguna, siempre que no se hayan ceñido a los lineamientos rasantes, requisitos mínimos y normas de construcción en vigencia, serán demolidas a costa del infractor de conformidad con las diligencias que en el efecto se instruyan. La demolición se realizará por cuenta y riesgo del propietario del proyecto según lo establece el Código Municipal. La demolición procederá sin perjuicio de que se imponga la multa correspondiente.

### **Procedimiento sancionatorio**

Art. 92.- Para hacer efectivas las sanciones de los artículos 83, 84, 85, 86, 87 y 88 de la presente ordenanza, se aplicará el procedimiento administrativo sancionatorio establecido en los artículos del 126 al 137 del Código Municipal de la República de El Salvador, vigente a la fecha.

Cuando el Alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento por cualquier medio que una persona presumiblemente ha cometido una infracción a las disposiciones de la presente ordenanza iniciará el procedimiento y buscará las pruebas que considere necesarias. De la prueba obtenida notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro de los 2 días hábiles siguientes a la notificación. En ese momento, iniciado el procedimiento administrativo podrá la municipalidad imponer la medida cautelar de suspensión a las obras de construcción.

Si se toma esta medida cautelar la municipalidad deberá notificar en legal forma al posible infractor. Si compareciere o no, en su rebeldía abrirá a prueba por tres días hábiles y pasado el término resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes. Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la Ley.

El producto de las multas, ingresará al Fondo Municipal y deberá destinarse exclusivamente para fines del desarrollo de la presente.

### **RECURSOS**

#### **Recursos Administrativos**

Art. 93.- De la Resolución que pronuncie la Comisión Especial de Permisos de Construcción y Funcionamiento, se admitirá recurso de apelación para el Concejo Municipal, en la forma y términos señalados en el Art. 137 del Código Municipal.



## **TITULO XII**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Art. 94.- De lo no dispuesto en la presente Ordenanza Municipal**

En lo no dispuesto en la presente Ordenanza Municipal, tendrá aplicación la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y su reglamento o aquella que haga sus veces y sus reglamentos.

#### **Implementación**

Art. 95.- A partir de la entrada en vigencia, todos las personas naturales o jurídicas que deseen establecer o desarrollar cualquier clase de proyecto, estarán en la obligación de acatar las disposiciones de la presente ordenanza. En el caso de los establecimientos que ya se encuentran funcionando, tendrán un período de 3 meses contados a partir de la entrada en vigencia para adaptar sus establecimientos a las disposiciones aquí emanadas, caso contrario, se procederá al cierre de los establecimientos, previo el trámite sancionatorio pertinente.

#### **Vigencia**

Art.96.- La Presente Ordenanza entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

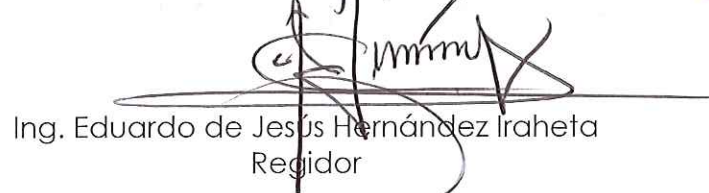
DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE Antiguo Cuscatlán, a los 26 días del mes de Febrero de 2021



Licda. Zaira Milagro Navas Quintanilla  
Alcaldesa Municipal



Lic. Edwin Gilberto Orellana Núñez  
Síndico Municipal



Ing. Eduardo de Jesús Hernández Iraheta  
Regidor



Sr. Jorge Alberto Menjivar  
Regidor



Sra. Claudia Cristina Ventura de Umanzor  
Regidora



Lic. Francisco Antonio Castellón Benavides  
Regidor



Sr. Héctor Rafael Hernández Dale  
Regidor



Sra. Susana Carolina Gallardo Lara  
Regidora

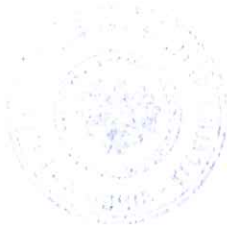


*Santos América Orellana*

Sra. Santos América Orellana  
Regidora

*Aguiluz V.*

Lic. Carlos Ernesto Aguiluz Ventura  
Regidor

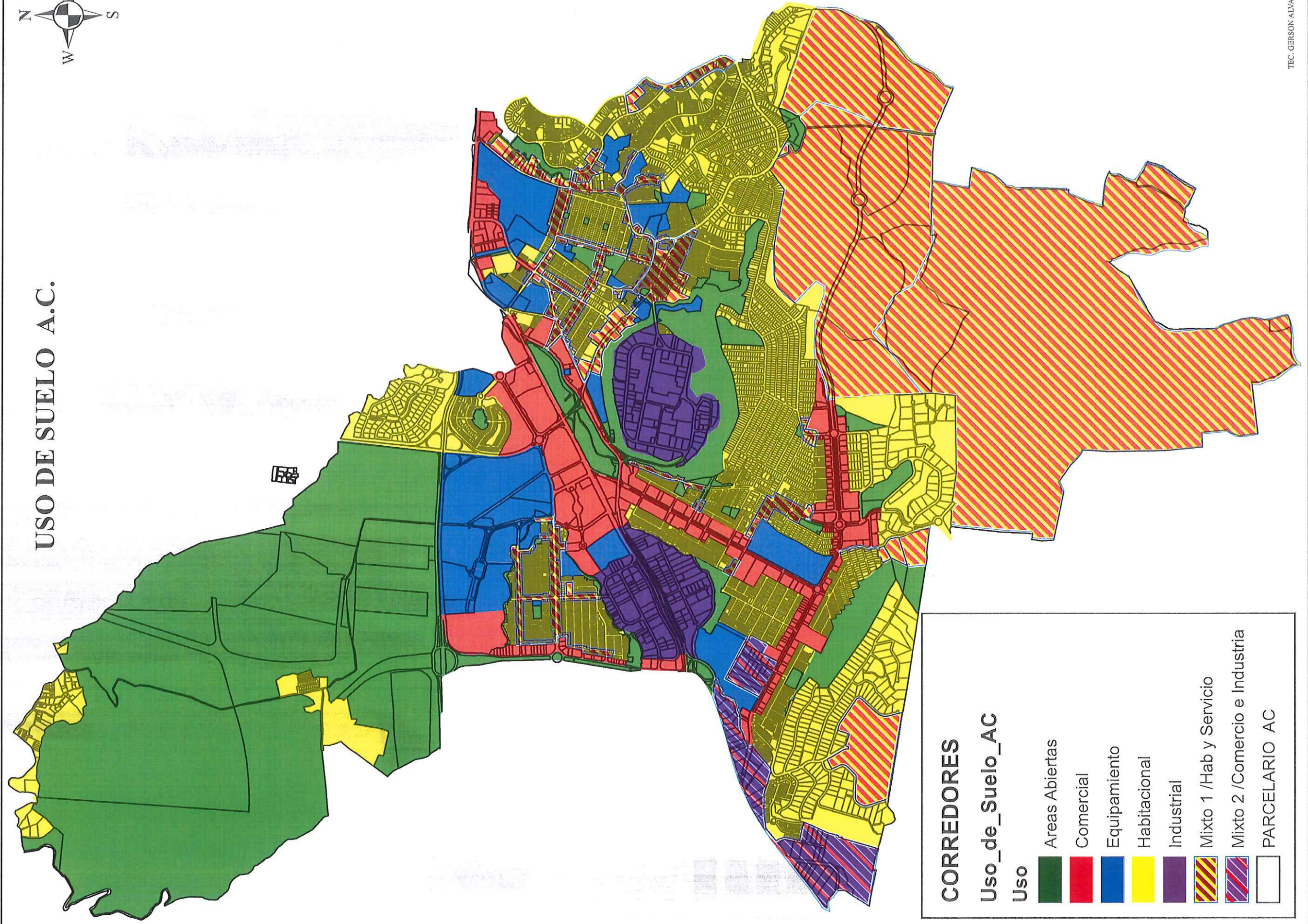
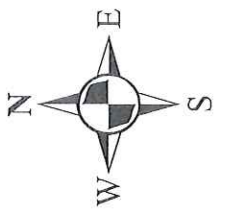


*Flor de María Flamenca Clavel*  
Flor de María Flamenca Clavel  
Secretaría Municipal





# USO DE SUELO A.C.



**CORREDORES**

Uso\_de\_Suelo\_AC

Uso	Areas Abiertas	Comercial	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Mixto 1 / Hab y Servicio	Mixto 2 / Comercio e Industria	PARCELARIO AC



MATRIZ DE ARMONIZACIÓN DE USOS DE SUELO

Uso de Suelo	SUB-ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	CORREDORES									
			Habitacional Unifamiliar (HU)	Habitacional Multifamiliar (HM)	Uso Mixto 1 (UM1) Habitacional comercial	Uso Mixto 2 (UM2) Comercio Industria	Equipamiento y Servicio (ES)	Comercio de Barrio (CB)	Industria (ZI)	Espacios Abiertos (EA)	Planes Especiales (PE)	Reserva Ecológica (RE)
Habitacional	Vivienda en edificación unifamiliar	Vivienda unifamiliar aislada	P	P	P	N	N	N	N	N	N	N
		Vivienda unifamiliar adosada	P	P	C	N	N	C	N	N	N	N
		Vivienda unifamiliar social	P	P	C	N	N	C	N	N	N	N
		Condominio habitacional horizontal	C	P	C	N	N	C	N	N	N	N
	Vivienda en edificación multifamiliar (en altura)	Condominio habitacional en altura	C	P	C	N	N	C	N	N	N	N
		Apartamentos	C	P	C	N	N	C	N	N	N	N
		Vivienda multifamiliar social	C	P	C	N	N	C	N	N	N	N
	Residencia estudiantil	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N	
Industrial	Centros de bodegaje y distribución	Bodegas y deposito de bienes y productos	N	N	N	P	N	N	P	N	N	N
		Central de abasto	N	N	N	P	N	N	P	N	N	N
	Industrias	Industria vecina	N	N	N	P	N	N	P	N	N	N
		Industria aislada	N	N	N	P	N	N	P	N	N	N
Comercio y Servicio	Comercio y Servicios Diversos	Mercados	N	N	N	P	N	N	N	N	N	N
		Supermercados	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Centros Comerciales	N	N	C	P	P	P	N	N	N	N
		Estación de Combustible	N	N	N	P	P	N	P	N	N	N
	Alimentos y bebidas	Restaurantes	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
		Comedores	N	N	C	P	P	P	N	N	N	N
		Pupuserías	N	N	C	P	P	P	N	N	N	N
		Alimentos Varios	N	N	C	P	P	P	N	N	N	N
		Bares	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Venta o intercambio de productos	Bienes al por mayor	N	N	C	P	N	N	N	N	N	N
		Comercio de Barrio	C	C	C	P	P	P	N	N	N	N
		Bienes al por menor	C	C	C	P	P	P	N	N	N	N
		Venta de artículos industriales y comerciales	N	N	N	P	N	P	C	N	N	N
		Artesanales	N	N	N	P	N	P	C	N	N	N
	Servicios Profesionales	Financiero	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Comunicación	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Oficinas Profesionales	C	C	P	P	P	P	N	N	N	N
		Alojamiento	N	N	P	N	N	P	N	N	N	N
	Servicios Diversos	Entretenimiento	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Centros de Reunión	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N
		Reparación y Mantenimiento	N	N	C	P	P	P	N	N	N	N
		Veterinarias	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Personales	N	N	P	P	P	P	N	N	N	N
		Funerarias	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		ONG's	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
	Transporte	Terminales terrestres	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
		Helipuertos	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
Estacionamientos		N	N	P	P	P	P	N	N	N	N	
Institucional o Administración pública	Oficinas institucionales	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N	
	Protección y Seguridad (*)	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N	
	Penitenciario (*)	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N	
Educativos	Educación Parvularia	N	N	C	C	P	N	N	N	N	N	
	Educación Básica	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N	
	Educación Superior	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N	
	Educación técnica o especializada	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N	
	Educación Especial	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N	
Culturales	Bibliotecas	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N	
	Centros de Exposiciones	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N	



Uso de Suelo	SUB-ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	CORREDORES									
			Habitacional Unifamiliar (HU)	Habitacional Multifamiliar (HM)	Uso Mixto 1 (UM1) Habitacional comercial	Uso Mixto 2 (UM2) Comercio Industria	Equipamiento y Servicio (ES)	Comercio de Barrio (CB)	Industria (ZI)	Espacios Abiertos (EA)	Planes Especiales (PE)	Reserva Ecológica (RE)
Instituciones	Culturales	Centro cultural	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N
		Centros de Apoyo y Formación	N	N	P	P	P	N	N	N	N	N
	Sanitarios y asistenciales	Hospitales	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
		Centros de salud	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
		Asistencia Social	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
	Mortuario	Funerarias	N	N	C	P	P	C	N	N	N	N
		Cementerios	N	N	N	P	P	N	N	N	N	N
	Deportivo	Polideportivos	N	N	P	P	P	C	N	P	N	N
		Canchas individuales	P	P	P	P	P	C	C	P	N	C
	Religiosos	Religiosos	N	N	C	P	P	N	N	N	N	N
	Infraestructura	comunicaciones / Publicidad	N	N	C	P	P	P	P	N	N	N
		infraestructura	N	N	C	P	P	P	P	N	N	N
		Residuos	N	N	N	N	N	N	P	N	N	N
Áreas ambientales	Espacios abiertos	Comercial (vivero, huerto, etc)	N	N	C	P	P	P	N	P	N	C
		Recreativo	P	P	P	P	P	P	N	P	N	P
		Áreas de rehabilitación ambiental	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P

Clave:

P: Uso de suelo permitido

C: Uso de suelo permitido con restricciones

N: Uso de suelo no permitido

**MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES**

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS
Habitacional	Vivienda unifamiliar	superficie edificada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, que pueden ser aisladas o adosadas.	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	Lugares destinados exclusivamente para actividades habitacionales.	Colonias, Residenciales, Urbanizaciones, condominio horizontal, casa de habitación	Contar con estacionamiento para visitas. En caso de contar con parqueo común, dejar un 30% arriba de la norma. Formar directivas de residentes	
			Vivienda social	Es un proyecto que se encamina a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos	Residencial, cooperativa de vivienda		Contar con al menos un 20% de estacionamiento adicional al requerido por norma, en previsión a desarrollos familiares futuros.
	Vivienda multifamiliar	superficie edificada con varios apartamentos en múltiples niveles, cada uno de los cuales está destinado para ser ocupado por una familia.	Condominio habitacional en altura, apartamentos, multifamiliares, etc.	Lugares destinados exclusivamente para actividades habitacionales donde en una misma edificación convergen varias unidades o apartamentos.	apartamentos / condominios verticales		Referirse a tabla "Matriz de Condicionantes para Usos de Suelo"
			Vivienda social	Es un proyecto que se encamina a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos	apartamentos / condominios verticales		Proteger a las colindancias de invasión a la privacidad.
			Residencia estudiantil/pupilaje	Es un proyecto que se encamina a garantizar vivienda para estudiantes universitarios y/o empleados	apartamentos, dormitorios		Disponer de al menos un baño con ducha por cada dos habitaciones. Contar con aprobación de junta directiva de colonia y acatar los requerimientos de ordenanza de convivencia. Cumplir con requerimiento de uso de suelo.
	Industrial	Centros de distribución (logística)	superficies dedicadas a las actividades de almacenamiento y distribución de materia prima y productos para su posterior comercialización	Bodegas y deposito de bienes y productos	Lugares que se ocupan de la coordinación de los procesos de transporte, almacenamiento, inventario y manipulación de cargas.		Bodegas y Depósito de Bienes y Productos / Centros de acopio
Industrias		superficies donde se concentran actividades destinadas a la transformación de materia prima para la generación de productos varios	Industria vecina	Lugares donde se transforman y producen bienes que en ningún momento del proceso productivo usen, manipulen o generen insumos, productos intermedios, subproductos, residuos, o productos finales de tipo tóxico, corrosivo, explosivo, o emisión de radiaciones iónicas, asimismo la generación de ruidos y vibraciones que afecten a la población circundante.	Molinos	Diseñar accesos y salidas en los cuales los vehículos hagan sus maniobras en el interior del inmueble. Tener bahías de descarga. Contar con espacios para estacionamiento de vehículos de carga. Contar con horario de carga y descarga regulado por la alcaldía.	
			Industria aislada	Lugares para la producción, manufactura y transformación de productos, donde intervienen operarios, equipos y volúmenes de producción, que necesita instalaciones especiales y generan impactos urbanísticos y ambientales.	Industria de Alimentos, Industria Textil/Cuero, Industria Maquila, Industria de Madera/Papel, Industria Química, Industria Mineral no Metálica / Industria / Metálica / Maquinaria y Equipo		
Comercio y servicios Múltiples	superficies donde se comercializan bienes y se ofrecen servicios varios, que requieren espacios para la atención al público y abastecimiento, en algunos caso agrupan varios establecimientos.	Mercados	Lugares donde se realiza el intercambio de diversos bienes y productos.	-		Contar con espacios adecuados para carga y descarga. Contar con espacios adecuados para el depósito de basura.	
		Supermercados	Lugares donde se venden productos y bienes varios al por menor o al por mayor.	Supermercados / minisúper	Contar con espacios adecuados para carga y descarga. Contar con espacios adecuados para el depósito de basura. Contar con espacio para estacionamiento de camiones.		
		Centros comerciales	Lugares que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan servicios, locales y oficinas comerciales distribuidos en un espacio donde se concentran usuarios.	-	No afectar al vecindario con las actividades que se realizan.		



MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS
Comercio	venta o intercambio de productos	Superficie dedicada a la compra y venta de artículos varios.	Estaciones de combustible	Lugares de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo u otra fuente de energía. Estas pueden incluir un área de taller o tienda de conveniencia	-	Contar con estacionamiento idóneo al negocio en el inmueble. Desarrollar las actividades comerciales en el interior del inmueble. Contar con calificación de lugar. No afectar al vecindario con las actividades comerciales y promocionales. No impedir tránsito peatonal y vehicular.	Mantener las normas de seguridad industrial.
			Bienes al por mayor	Lugares destinados al almacenamiento y distribución al mayoreo de bienes.	-		Contar con bahías de carga y descarga, contar con lugar adecuado para estacionamiento de vehículos pesados.
			Comercio de Barrio	Lugares donde el uso predominante es de vivienda, pero donde se permite la mezcla con actividades económicas y/o comercio minorista y frecuente, de uso cotidiano, donde el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia generalmente en medios no motorizados.	Tienda (productos básicos)/ ventas de productos lácteos / farmacia / librería/ comedores/		Realizar actividades adentro del inmueble, contar con estacionamiento mínimo de norma, contar con las autorizaciones de las instituciones pertinentes, adecuar el inmueble para el óptimo funcionamiento del negocio
			Bienes al por menor	Lugares donde se venden bienes o productos al por menor.	floristería / óptica / ferreterías / Venta de artículos eléctricos / repuestos automotrices/ cohetería		Contar con espacio para almacenar y comercializar los bienes dentro del inmueble. Contar con zonas de carga y descarga.
	Servicios 1	superficies en las que se desarrollan actividades para la prestación de servicios que tienen bajo impacto a la función habitacional	Venta de artículos industriales y comerciales	Lugares donde se venden artículos o materias primas necesarios para el desarrollo de un servicio o negocio.	Venta equipo, materiales de construcción		Contar con espacio para almacenar y comercializar los bienes dentro del inmueble. Contar con zonas de carga y descarga.
			Artesanales	Lugares donde se realiza elaboración de productos al por menor, que funcionan con baja tecnología y poca utilización de equipos.	sastrería / carpintería / peletería / panadería / piñatería, etc.		Desarrollar todas las actividades y mantener la materia prima adentro del inmueble. No utilizar productos contaminantes.
			Financiero	Lugares donde se prestan servicios de intermediación relacionados al ámbito de la generación de valor a través del dinero. Prevalece la atención al público.	Bancos / aseguradoras / cajas de ahorro y crédito.		
			Comunicación	Lugares donde un grupo de personas específicamente entrenadas se encarga de brindar algún tipo de atención o servicio telefónico. Estos involucran una cantidad considerable de empleados dispuestos en un amplio espacio provisto de estaciones de trabajo.	Call Center		Ubicarlos únicamente en zonas comerciales. Contar con más del 30% de parqueo adicional a la norma, dependiendo a la cantidad de puestos de trabajo que tendrá.
			Oficinas Profesionales	Lugares donde se desarrollan actividades de oficina en el que se proporcionan servicios técnicos - profesionales, en donde no prevalece la atención al público.	Despachos individuales/ complejos de oficinas para profesionales / agencia de viajes		Ubicarlos únicamente en zonas comerciales.
			Alojamiento	Lugares adecuado para otorgar servicio de alojamiento temporal a las personas, en algunos se proveen servicios adicionales como restaurantes, piscinas, salones de usos múltiples, entretenimiento, entre otros.	Hoteles / Hostales / Casa de huésped / Hospedaje / Motel / Auto-Hotel		
	Entretenimiento restringido		Entretenimiento restringido	Lugares donde se dan actividades de ocio y divertimento a través de juegos pasivos o de azar, comercio de productos o servicios sexuales o aquellos donde prevalecen servicios de venta y consumo de bebidas alcohólicas.	Discoteca / Night-club / Casinos / Billares / Bingo / Cervecería / Bar		Ubicarlos únicamente en zonas comerciales que no tengan colindancia con zonas habitacionales. Ubicarlos en zonas donde no existan otro tipo de establecimiento comercial familiar.
			Entretenimiento	Lugares para la realización de actividades relacionadas con el ocio y el divertimento de una persona o de un conjunto de personas, en algunos caso puede involucrar un grupo de espectadores.	Cines / Centros de diversión/ Bolerama / Videojuegos /		Para videojuegos, se permitirá única y exclusivamente en centros comerciales o zonas exclusivamente comerciales, contando con locales debidamente hermetizados....



MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS
	Servicios 2	superficies en las que se desarrollan actividades para la prestación de servicios que tienen alto impacto a la función habitacional	Centros de Reunión	Lugares construidos con el propósito de desarrollar eventos, conferencias, seminarios u otras actividades que conlleven la conglomeración de personas.	salón de usos múltiples / salón de convenciones		
			Reparación y Mantenimiento	Lugares donde se repara, mantiene o limpia a un articulo.	taller de mecanica /obra de banco /electricidad, electrodoméstico / computadoras / tapicería / reparación de calzado, etc.		Ubicarlos en zonas exclusivamente comerciales, contar con espacios adecuados para realizar las actividades dentro del inmueble.
			Médicos	Lugares donde se realizan consultas, curaciones, procedimientos quirúrgicos menores u otros servicios complementarios cuya actividad esta relacionada con residuos biológicos o médicos.	laboratorios clínicos / laboratorios dentales / clínicas / atención médica (humanos o animales)		Contar con permisos de entidades correspondientes, contar con contrato para servicio de desecho bioinfeccioso.
			Alimentos	Lugares dedicadas al consumo de comidas y bebidas, que incluyen áreas de lobby, mesa, mostrador y preparación.	Restaurantes / comedores, cafetines / ventas de comida típica / pastelería / panadería, etc.		
			Personales	Lugares donde se satisfacen diversas necesidades de índole personal.	sala de belleza / spa / peluquería / fotocopiadora /lavandería / cibercafé		No se permitirá el funcionamiento de dichos negocios en cocheras de viviendas.
	Transporte	superficies dedicadas al traslado de pasajeros , donde se dan actividades de llegada, espera, transferencia y partida.	Terminales terrestres	Lugares destinado para la espera, abordaje y llegada de pasajeros que se trasladan a traves de medios de transporte terrestre, que cuentan con área de estacionamiento, entradas y salidas de buses.	Estaciones /Terminales, etc.		Todas las maniobras y actividades se realizarán al interior del inmueble.
			Aeropuertos	Lugares destinado destinado para la espera, el abordaje y llegada de pasajeros que se trasladan a traves de medios aereos, provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios.	Aeropuerto e instalaciones complementarias		
			Helipuertos	Lugares provistos de una plataforma, y en algunos casos hangares, destinados exclusivamente para el aterrizaje, despegue y aparcamiento de helicópteros.	Helipuerto e instalaciones complementarias		Tomar las medidas necesarias para no afectar a inmuebles vecinos.
			Estacionamientos	Lugares que tienen como actividad primaria el estacionamiento o almacenamiento de vehículos.	predios o edificios de estacionamientos (público o privados) / Venta de cehiculos / arrendamiento de vehiculos		Cumplir con normativa vigente en cuanto a tamaño de plazas y carriles.
	Institucional o Administración pública	superficies dedicadas a las actividades de orden publico que garantizan el funcionamiento del estado	oficinas institucionales 1	Lugares dedicados al funcionamiento administrativo del estado en sus distintos niveles, que ademas de contar con un área de oficinas estan provistos de un área para la atención al público.	Ministerios y Oficinas de Gobierno (nacional, regional o municipal)/ y Autónomas / Representaciones Oficiales y Embajadas / Organismos no Gubernamentales		Contar con estacionamiento propio, no afectar a inmuebles vecinos.
			oficinas institucionales 2	Lugares dedicados al funcionamiento administrativo del estado en sus distintos niveles, donde no prevalece la atención al público.	Ministerios y Oficinas de Gobierno (nacional, regional o municipal)/ y Autónomas / Representaciones Oficiales y Embajadas / Organismos no Gubernamentales		Contar con estacionamiento propio, no afectar a inmuebles vecinos.
			Protección y Seguridad (*)	Lugares cuya finalidad primordial es la defensa, cuidado y protección de la ciudadanía. En algunos casos su ubicación depende de criterios de orden nacional.	Instalación del Ejército / Tribunales o Juzgados / Puesto de Policía / Estación de bombero / Protección Civil / Cruz Roja, etc.		Ubicar en zonas idóneas, contar con estacionamiento suficiente para demanda de uso, no afectar a inmuebles vecinos.



MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS	
Equipamiento			Penitenciario	Lugares que forma parte del sistema de justicia del estado, donde son reclusos internos que cumplen una pena.	Centros penales / reclusorios	Contar con autorización y cumplir con normativa de instituciones pertinentes. Contar con estacionamiento propio y bajo norma. Ubicarse en inmuebles idoneos para el uso que se pretende utilizar. Proteger a inmuebles vecinos.	Ubicar en zonas idóneas, contar con estacionamiento suficiente para demanda de uso, no afectar a inmuebles vecinos, no ubicar en zonas de protección.	
			Educación Parvularia	Escuela para niños, donde aprenden juegos y actividades que los ayudan en su desarrollo y se preparan para la educación primaria.	Guarderías / Educación Parvularia / Kindergaden		Cumplir con Normativa de MINED y contar con su aprobación para funcionamiento. Contar con al menos un s.s./25 niños. Contar con s.s. exclusivo para maestros. Cobrar tasas como comercio a las instituciones privadas con fines de lucro. Cada alumno debe contar con un área de 1 m2 por estudiante.	
	Educativos	superficies dedicadas a la formación de las personas, para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, culturales o sociales.	Educación Básica y media	Establecimiento donde se imparte enseñanza básica y media, que cuenta con aulas, pasillos, espacios recreativos o deportivos.	Escuelas/ Colegios / Primaria / Secundaria / Media		Contar con autorización y cumplir con normativa de instituciones pertinentes. Contar con estacionamiento propio y bajo norma. Ubicarse en inmuebles idoneos para el uso que se pretende utilizar. Proteger a inmuebles vecinos.	Cumplir con normativa y contar con aprobación del MINED. Cumplir con calificación de lugar de OPAMSS.
			Educación Superior	Lugares para el desarrollo y formación académica o profesional e investigación, con diversas facultades y escuelas.	Universidades			
			Educación técnica o especializada	Lugares dedicados a la formación técnica en diferentes áreas o especialidades. En esta se incluyen aquellos Lugares donde se enseñan oficios artísticos.	Instituto técnico / Centros de Capacitación / Centros de Idiomas /Escuela de Arte			
			Educación Especial	Instalación que atiende todos los niveles de educación para el desarrollo integral de los alumnos con capacidades especiales.	Escuelas de educación especial			
	Culturales	superficies dirigidas al desarrollo integral de la comunidad	Bibliotecas	Lugares para el estudio y la consulta bibliográfica de diversos temas.	Bibliotecas / ludotecas		Contar con autorización y cumplir con normativa de instituciones pertinentes. Contar con estacionamiento propio y bajo norma. Ubicarse en inmuebles idoneos para el uso que se pretende utilizar. Proteger a inmuebles vecinos.	Aislar Acústicamente en aquellos no abiertos.
			Centros de Exposiciones	Lugares para la exhibición de obras de arte, piezas históricas y otros.	museos / galerías de arte			
			Centro cultural	Lugares destinadas a la presentación de espectáculos, conciertos, obras teatrales, entre otros, en los que existe presencia de una audiencia (público) que escucha y/u observa el evento.	Auditorio/ teatro / anfiteatro / sala de concierto			
			casa de cultura	Lugares encargados del desarrollo cultural, preservando, transmitiendo y fomentando las muestras artísticas y culturales propias de las comunidades.	casas de la cultura			
	Sanitarios y asistenciales	superficie destinado a atender problemas de salud.	Hospitales	Lugares dedicado a la atención médica de diversas especialidades, cuentan con área de encamados y se realizan curaciones, procedimientos quirúrgicos u otros servicios complementarios, relacionados con residuos biológicos, médicos u hospitalarios.	Hospital (público o privado)		Contar con autorización y cumplir con normativa de instituciones pertinentes. Contar con estacionamiento propio y bajo norma. Ubicarse en inmuebles idoneos para el uso que se pretende utilizar. Proteger a inmuebles vecinos.	Ubicarlos en zonas idóneas, contratar servicio de desechos biológicos y bioinfecciosos, garantizar la no contaminación a la colindancia.
			Centros de salud	Lugares de carácter público donde se realizan consultas médicas, curaciones y procedimientos quirúrgicos menores, considerados espacios de atención medica primaria para las comunidades.	unidad de salud / Centros de Salud / ecos			
			Asistencia Social	Lugares que albergan temporal, permanente o transitoriamente a grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad social y física.	Centro de integración juvenil y familiar /sala cuna/ orfanato/ asilo o/ comedor público/ Centros comunitarios			



MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS		
	Mortuorio	superficies donde se desarrollan actividades relacionadas al manejo, inhumación, enterramiento o cremación de restos humanos o animales.	Funerarias	Lugares donde se dan servicios de preparación, embalsamamiento, velación, y en algunos caso cremación de cadáveres (humanos o animales)	Funerarias		Contratar servicio de desecho de residuos biológicos y bioinfecciosos.		
			Cementerios	Lugares para la ubicación final de restos humanos o animales, en algunos caso prestan el servicio de sepelio e inhumación.	cementerios		Realizar estudios para ubicarlos en lugares que no contaminen mantos acuíferos.		
	Deportivo	superficies en las que se dan actividades de diversión, entretenimiento, relacionadas a la practica de un deporte o a la ejercitación.	Deportivo 1	Lugares destinados a la practica deportiva, que en algunos casos estan conformados por uno o varios escenarios deportivos al aire libre o cubiertos, incluyen áreas de entrenamiento, calentamiento o	canchas / pistas / piscinas / gimnasios de entrenamiento / Estadios / pabellones / polideportivos / complejos		Ubicarlos en zonas idóneas, no afectar vecinos.		
			Deportivo singular	Lugares para la práctica de deportes no tradicionales o nuevos que requieran de instalaciones especiales.	campos de golf / deportes a motor / ecuestres / extremos		Ubicar los en zonas idóneas, contar con acreditaciones de instituciones pertinentes		
	Religiosos	superficies donde se lleva a cabo servicios religiosos y sus actividades complementarias.	Religiosos 1	Lugares destinados a la realización de ceremonias, alabanzas u otros servicios religiosos, que por lo general se desarrollan de manera colectiva, independientemente de la religión, confesión,	iglesias / centros de alabanzas		Tomar medidas pertinentes para no afectar a los vecinos (Hermetizar local)		
			Religiosos 2	Lugares en los que se realizan actividades complementarias a las desarrolladas en los espacios religiosos 1.	conventos / seminarios / centros de retiro/ centros de estudio bíblico.		Tomar medidas pertinentes para no afectar a los vecinos (Hermetizar local)		
	Infraestructura	superficies destinadas a las instalaciones necesarias para la explotación, manejo y distribución de servicios públicos y otros.	comunicaciones / Publicidad	Lugares dedicados a prestar servicios de telecomunicaciones o publicidad de productos, bienes o servicios a través de estructuras.	Mástiles / Vallas publicitarias / torres / antenas		Cumplir con ordenanzas y legislación vigente.		
			infraestructura	Lugares dedicados a la extracción, producción, procesamiento, tratamiento, almacenamiento o distribución de servicios. Incluye infraestructura vial. (agua, electricidad, alcantarillado, )	subestación de bombeo o energía eléctrica / planta de tratamiento /tanques o depósitos de agua /pasarelas		Ubicar en áreas retiradas de zonas habitacionales, cumplir con requerimientos por normativas institucionales.		
			Residuos	Lugares dedicados al manejo, procesamiento y disposición final de los desechos solidos	Planta de tratamiento / incinerador de basura / centro de reciclaje / estacion de transferencia /relleno sanitario		Ubicar en areas alejadas de zonas residenciales, contar con permisos de entidades competentes, no ubicar en zonas de protección. No provocar contaminación ambiental.		
	AREAS ABIERTAS	Espacios abiertos	superficies que conforman espacios verdes y áreas libres de la ciudad para la recreacion.	Recreativos	Lugares que tiene como fin el esparcimiento físico y mental de las personas, a través de actividades de contemplación o deportivas, que cuentan con áreas naturales, escenarios para la práctica deportiva y otras infraestructuras.		Mirador / Parques/ Plazas/ Parque temático / RAPS /clubes sociales / clubes campestres /zoológicos / jardines botánicos / acuarios /	Contar con estacionamiento bajo norma dentro del inmueble. Contar con recursos básicos para los visitantes (agua potable, servicios sanitarios, etc.)	
				Comercial	Terreno o recinto en el que se cultivan árboles pequeños, plantas y otras especies vegetales para que crezcan, teniendo como fin su comercialización		Viveros / Huertos urbanos / Invernaderos		Contar con zonas de carga y descarga adecuadas, contar con zonas de acopio idóneas, contar con zonas de manipulación y almacenamiento de sustancias tóxicas, contar con protecciones para no afectar a vecinos.
		Proteccion y rehabilitacion ambiental	superficies que se deben de conservar, proteger o restablecer los componentes del medio ambiente en razón de su biodiversidad, flora, fauna, suelo, elementos paisajísticos y recurso hídrico.	Rehabilitación y/o Restauración Ambiental	Suelos que requieren restablecer los componentes del medio ambiente que han sido afectados, a una condición similar a la que tenían con anterioridad, o al menos a restablecer sus propiedades básicas. Así como también, suelos que han sufrido alteraciones en su ambiente natural, y que mediante procesos de recuperación de los ecosistemas, pueden alcanzar una estructura y funciones originales.		quebradas, ex botaderos a cielo abierto y/o escombreras convertidos en espacio público		



MATRIZ DE USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES

ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	DEFINICION	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	EJEMPLOS	REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS ESPECIFICOS
USOS DE SUELO MIXTOS	Uso Mixto 1 (UM1) Habitacional comercial	Zonas en las cuales coexisten usos de suelo habitacionales y comerciales, en donde el uso de suelo prioritario es el habitacional.	Habitacional y Comercial	Areas urbanas en las cuales se mezclan los usos de suelo habitacional y comercial de forma armoniosa. El comercio de la zona servirá como apoyo a las necesidades básicas de los residentes del área.	Viviendas, comercio de barrio, comercio al por menor.	Garantizar la privacidad de los vecinos, contar con sistemas de hermetización si es necesario, contar con zonas de retiro a la colindancia en un 20% adicional. Contar con autorización directiva de vecinos. Realizar actividades al interior del inmueble.	
	Uso Mixto 2 (UM2) Comercio Industria	Zonas en las cuales coexisten los usos de suelo comercial e industrial.	Comercial e industrial	Areas urbanas en las cuales se encuentran establecidas industrias y comercios.	Zonas industriales, oficinas corporativas, establecimientos comerciales.	Contar con estacionamiento con un 30% adicional a la norma, todas las maniobras, carga y descarga se deberán hacer al interior del inmueble, tomar precauciones para no afectar a vecinos. Hermetizar establecimientos si es necesario. Cumplir con todas las disposiciones de las instituciones pertinentes.	



MATRIZ DE CONDICIONANTES PARA USOS DE SUELO

Uso de Suelo Primario	Uso Condicionado	Condicionante
Habitacional	Condominio Habitacional Horizontal	Se permitirán únicamente en arterias primarias y en donde no se encuentren asentamientos habitacionales consolidados. Lote mínimo 6,000 m2 ✓ Tener al menos dos parqueos por cada apartamento. Contar con un parqueo para visita por cada dos apartamentos. Cumplir con impacto hidrológico 0. Contar con zona verde equivalente al 20% del área del terreno, o compensar con una obra de beneficio público que la alcaldía designará. Dependiendo del caso, el Concejo Municipal podrá solicitar condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción.
	Condominio Habitacional Vertical y Apartamentos	Se permitirán únicamente en arterias primarias y en donde no se encuentren asentamientos habitacionales consolidados. Lote mínimo 6,000 m2 ✓ Área verde mínima de 25% del área del terreno Crear diseño de edificio que impida la invasión a la privacidad de los vecinos. Luminarias exteriores solares. Crear pozos de infiltración donde sea posible. Cableado subterráneo. Dos parqueos por apartamento. 1 parqueo de visita por cada dos apartamentos. Dependiendo del caso, el Concejo Municipal podrá solicitar condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción.
	Residencia Estudiantil	Solamente se permitirán en corredores comerciales. Área mínima de inmueble 1,000 m2. ✓ Un baño con ducha por cada dos habitaciones. Contar con aprobación de junta directiva (en caso de existir en la zona) y/o acatar los requerimientos de ordenanza de convivencia. Cumplir con requerimiento de uso de suelo (calificación de lugar). Deberá contar con un parqueo para casa habitación. Todos los estacionamientos deberán ser proyectados dentro de los límites de propiedad del inmueble. Dependiendo del caso, el Concejo Municipal podrá solicitar condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción.
	Comercio y Servicio	Únicamente se permitirán comercio de barrio. No se permitirán el uso de la cochera de las viviendas para establecer comercios. Darle cumplimiento a los requisitos de usos de suelo habitacional y comercial. Contar con permiso de directiva de colonia. Acondicionar el inmueble para el funcionamiento adecuado del negocio. No se permitira la venta de bebidas alcohólicas, se permitirá la venta de cerveza únicamente para llevar. Tomar las precauciones necesarias para no afectar a los vecinos. Dependiendo del caso, el Concejo Municipal podrá solicitar condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción.
Comercio y Servicio	Mixto 1	Ver Matriz condicionante de Usos Mixtos.
Institucional	Mixto 1	Ver Matriz condicionante de Usos Mixtos.

CONDICIONANTES PARA CORREDORES DE USO DE SUELO MIXTO				
Uso de suelo	Corredor	Ubicación	Condicionantes Generales	Condicionantes Específicas
Mixto 1: Vivienda - Comercio	Boulevard Merliot	Referirse al mapa de usos de suelo	<p>Garantizar la privacidad de los vecinos.            Contar con sistemas de hermetización si es necesario.            Contar con zonas de retiro a la colindancia en un 20% adicional a la norma.            No se permitiría utilizar la zona de estacionamiento o cochera de vivienda para establecer negocios.            Los restaurantes deberán contar con el 30% de estacionamientos arriba de la norma.            No se permitira música en vivo ni promoción por medio de alto parlantes.            Los horarios de funcionamiento seràn regulados por la Municipalidad para evitar afectar a los residentes de la zona.            En cuanto a usos de equipamiento e institucionales, deberán contar con calificación de lugar emitida por OPAMSS.            Dependiendo de cada caso, la Municipalidad podrá estipular condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción.            Todos los vehículos deberán realizar las maniobras y/o labores dentro de las instalaciones de los inmuebles.            Debido a la saturación de establecimientos comerciales en los corredores, no se permitirá la habilitación de nuevos establecimientos, salvo cuando un establecimiento existente cierre, podrá optar a abrir uno nuevo, siempre y cuando se adapte a las disposiciones de la presente ordenanza.</p>	Se permitirá todo tipo de comercio y servicio, exceptuando entretenimiento restringido
	Calle El Pedregal			Se permitirán todos los tipos de uso habitacional, y se permitirán los usos comerciales de la sub categoría "Venta e Intercambio de Productos" y Servicios 1 (únicamente artesanales, financiero y servicios profesionales)
	Avenida La Quebrada y Calle La Cañada			Se permitirán únicamente uso habitacional unifamiliar, y se permitirán los usos comerciales de la sub categoría "Venta e Intercambio de Productos"
	Boulevard Deininger y Antigua Calle del Ferrocarril			Se permitirán únicamente el uso habitacional unifamiliar, y se permitirán los usos comerciales de la sub categoría "Venta e Intercambio de Productos", Servicios 1 (únicamente artesanales, financiero y servicios profesionales) y Servicios 2 (únicamente reparación y mantenimiento, médicos, alimentos y personales)
	Centro Antigo Cuscatlán			Se permitirán únicamente el uso habitacional unifamiliar, y se permitirá el comercio de barrio
	Avenida Albert Einstein			Se permitirán únicamente el uso habitacional unifamiliar, y se permitirán los usos comerciales de la sub categoría "Venta e Intercambio de Productos", Servicios 1 (únicamente artesanales, financiero y servicios profesionales) y Servicios 2 (únicamente reparación y mantenimiento, médicos, alimentos y personales)
	Calle del Mediterráneo, Calle del Cantábrico y Avenida Río Amazonas			Se permitirán únicamente el uso habitacional unifamiliar, y se permitirá el comercio de barrio
	Calle a Huizucar			Se permitirán todos los tipos de uso habitacional, y se permitirán los usos comerciales de la sub categoría "Venta e Intercambio de Productos", Servicios 1 (únicamente artesanales y servicios profesionales) y Servicios 2 (únicamente médicos, alimentos y personales)