

DECRETO NÚMERO 01-2012

El Concejo Municipal de CITALA, Departamento de Chalatenango

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 un 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 contexto de la Integración Regional, promovida por la Mancomunidad Trinacional Fronteriza Río Lempa, amparada en el Tratado entre las Repúblicas de El Salvador, Guatemala y Honduras, para la ejecución del Plan Trifinio, se promueve la implementación de la Política Pública Trinacional "Territorio Indivisible", la cual se transforma en un esfuerzo conjunto de los Gobiernos locales de los tres países.
- III. La Política Pública "Territorio Indivisible" se inspira en el Artículo 3 del Tratado para la Ejecución del Plan Trifinio entre los Gobiernos de las Repúblicas de El Salvador, Honduras y Guatemala, el cual reza: Las partes reconocen la región El Trifinio como área de especial interés de los tres países, que representa una unidad ecológica indivisible, en la que sólo una acción conjunta y coordinada de los tres países podrá dar solución satisfactoria a los problemas de sus poblaciones y al manejo sostenible de sus recursos naturales.
- IV. Que en el Código Municipal se establece en su artículo 3, numeral 5, establece que es facultad 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.
- V. Que de acuerdo a los artículos 11 y 12 del Código Municipal, los municipios podrán asociarse para mejorar, defender y proyectar sus intereses, a fin de colaborar en la prestación de servicios, que sean de interés común. De igual forma, los municipios podrán crear entidades descentralizadas, para la realización de determinados fines municipales; en tal sentido, este municipio forma parte de la Asociación de Municipios Cayaguanca, que tiene como uno de sus fines el Desarrollo Integral del Territorio. Complementario a lo anterior, el artículo 7 del mismo Código, establece que los servicios públicos podrán prestarse por medio de organismos, empresas o fundaciones de carácter municipal mediante delegación.
- VI. Que es necesario el ordenamiento del territorio en los ámbitos urbano y rural del Municipio de CITALA, con el fin de conservar los recursos con los que éste cuenta para que crezca y se desarrolle de forma coherente.
- VII. 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.
- VIII. Que por medio de este instrumento jurídico, se pretende proyectar el desarrollo sostenible del municipio, por medio de la planificación, gestión y el control del territorio; para lo cual el municipio cuenta con el Plan Integral de Desarrollo Estratégico Territorial (PDL), como parte de la Política Pública Trinacional "Territorio Indivisible".

- IX. Que este instrumento jurídico pretende compatibilizar la regulación de urbanizaciones, lotificaciones y construcciones, con la protección de los recursos ambientales y con el desarrollo económico 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.

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

ORDENANZA REGULADORA DEL USO DEL SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CITALA, DEPARTAMENTO DE CHALATENANGO.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

DEL OBJETO, PLANIFICACIÓN, AMBITO DE APLICACIÓN, AUTORIDADES COMPETENTES Y DEFINICIONES.

Del Objeto

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por Objeto, el promover el desarrollo integral del Municipio, para lo cual tomará como instrumento el Plan de Desarrollo Local de la municipalidad, en adelante denominado PDL.

Además será también objeto de la presente ordenanza, regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas, estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todos los Proyectos a desarrollarse en el Municipio para obtener como resultado 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, el clima, los recursos naturales, protección de los recursos hídricos y gestión preventiva de riesgos en beneficio a su población.

Del Alcance

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

- a) Normar el desarrollo integral del territorio del municipio de CITALA, Departamento de CHALATENANGO;
- b) Definir la Institucionalidad responsable del desarrollo y control territorial del Municipio;
- c) Regular el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas en el municipio;
- d) Establecer el procedimiento y los requisitos de los proyectos en el Municipio; y
- e) Establecer los procedimientos, infracciones y sanciones a que se sujetarán las personas naturales o jurídicas que ejecuten cualquier actividad en contravención a la presente ordenanza.

Del Instrumento Rector

Art. 3.- El Municipio de CITALA, asume como Instrumento Rector, el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, elaborado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para la formulación del PDL y ejecutar todas las competencias del control, gestión y desarrollo del Territorio.

De la Asociación Cayaganca

Art. 4.- El Municipio de CITALA, ha constituido junto a otros municipios, la Asociación de Municipios Cayaganca, en adelante la Asociación, como una entidad de derecho público, la cual ha creado la Oficina de Planificación y Gestión Territorial, en adelante OPLAGEST, para implementar el Plan de Desarrollo Local.

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

De la Base de la Planificación

Art. 5.- El Municipio de CITALA, por medio de la Asociación implementará el PDL, como instrumento base de la Planificación Local a través de la OPLAGEST.

Ámbito de aplicación

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

Autoridad Competente

Art. 7.- La autoridad competente para aplicar la presente ordenanza es el Concejo Municipal del Municipio de CITALA.

Normativa

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

- a) Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Región Cayaganca;
- b) Plan de Desarrollo Local del Municipio (PDL);
- c) 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
- d) Normativa contenida en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

El Plano normativo de Clasificación de Usos del Suelos del Municipio de CITALA y la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelos del Municipio de CITALA. Serán parte de la presente Ordenanza Municipal y deberá respetarse su contenido.

Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Autopista: Vía que facilita el desplazamiento ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de rodajes separados cuya rasante se establece a un nivel inferior 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permiso de Parcelación: Instrumento por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

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

Urbanización: Parcelación 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.

VMVDU: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

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

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

de agua. 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.

TITULO II

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

DE LOS USOS DEL SUELO

Identificación de los diferentes usos del suelo.

Art. 10.- Para los efectos de la presente ordenanza, la identificación de las diferentes clases de usos de suelos, estará establecida en el Plano Normativo de Clasificación de Usos del Suelos del Municipio.

De los usos del Suelo.

Art. 11.- Para los efectos de la presente Ordenanza los usos de suelos son:

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

La Municipalidad y la Asociación de Municipios Cayaguanca, velarán porque el derecho de propiedad se ejerza respetando la el usos de suelos.

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.

Suelo Urbano

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

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

- 1) Suelo urbano consolidado: Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona, dando servicio a una proporción de su superficie no inferior al 66%; o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.
- 2) Suelo urbano no consolidado: Tendrán esta naturaleza 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 50 por ciento.

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.
- d) Dentro de éstos se incluyen las áreas habitacionales destinadas a vivienda social.
- e) Logística;
- f) Industriales;
- g) Comercio, servicios y oficinas;
- h) 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;
- i) Infraestructura. Son infraestructuras tales como: plantas de tratamiento, plantas de Bombeo, estaciones de transferencia; entre otras: y
- j) Centro Histórico. Está constituido por los límites definidos por Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República (SECULTURA) o la autoridad competente.

Suelos de uso habitacional

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

Los suelos de uso residencial se dividen en 3 tipos, según su densidad habitacional neta:

- a) Habitacional de Baja Densidad, zona menor a 125 habitantes por Hectárea;
- b) Habitacional de Media Densidad, zona entre 125 a 250 habitantes por Hectárea; y
- c) Habitacional de Alta Densidad, zona mayor a 250 y menor a 500 habitantes por Hectárea.

Suelos de uso industrial

Art. 14.- 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.

Suelos de uso logístico

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

Suelos de uso comercio-servicios-oficinas.

Art. 16.- 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.

Suelo Urbanizable

Art. 17.- 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. 18.- 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:

- 1) **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 PDL identificase como área natural a proteger, incluyéndose dentro de esta categoría los bosques salados o manglares;
- 2) **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
- 3) **Suelos identificados como de reserva para infraestructura de interés nacional y regional:** Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación nacional o regional, en los 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. 19. - 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 las siguientes 3 sub categorías:

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

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

CAPITULO II DEL RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO

De los Índices de Edificabilidad y de Ocupación

Art. 20.- Los índices de Edificabilidad y de Ocupación se encuentran en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelos.

Se entiende por:

Índice de Edificabilidad: Es la cantidad de m² construidos por m² 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 70%

Usos Complementarios: Son los usos que complementan los usos predominantes

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

CAPITULO III DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

De las Zonas de Protección

Art. 21.- Se entenderá como zona de protección 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.

Dentro de las zonas de protección se reconocerán cinco tipos:

- a) Zona de Protección Arqueológica y cultural;
- b) Zona de Protección de los recursos hídricos;
- c) Zona de Protección para Zonas de Riesgos;
- d) Zona de Mitigación; y
- e) Otras que sean declaradas de Interés Público a través de Acuerdo Municipal.

Zona de Protección Arqueológica y Cultural

Art. 22.- De la zona de protección arqueológica y cultural. Constituyen las zonas así identificadas, por el PDL y se complementan con la información proporcionada por la Secretaria de Cultura (SECULTURA) de la Presidencia de la República.

Zona de Protección de los recursos hídricos.

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

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

Zonas de Protección para Zonas de Riesgo

Art. 24.- Las Zonas de Protección para Zonas de Riesgos pueden ser:

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

Las zonas de protección, podrán ser destinadas de manera adicional a los usos definidos en los literales correspondientes, como espacio público urbano, siempre y cuando se garanticen las obras de protección necesarias.

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

TITULO III

TRÁMITES Y SERVICIOS QUE PRESTA LA ASOCIACIÓN CAYAGUANCA POR MEDIO DE LA OPLAGEST CAYAGUANCA

CAPÍTULO ÚNICO

DE LOS TRÁMITES Y SERVICIOS

Oficina encargada de la vigilancia y autorización

Art. 25.- La oficina encargada de vigilancia, control y emisión del correspondiente dictamen técnico de las actividades que se refieren al Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Municipio de CITALA, será la OPLAGEST, como instancia técnica de la Asociación de Municipios Cayaguana.

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

Servicios y Trámites

Art. 26.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de urbanización y construcción, deberá realizar ante la Asociación de Municipios Cayaguanca, los siguientes trámites los cuales deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Manual de procedimientos aprobado por Asociación:

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

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

- a) Trámite de Permiso de Urbanización: Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de urbanización establecidas;
- b) Trámite de Permiso de Parcelación y/o lotificación: Es el instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación o división de lotes establecida; y
- c) Trámite de Permiso de Construcción, ampliaciones o mejoras de vivienda, centros comerciales, oficinas de otro tipo de construcción mayor de 50 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;
- 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.

Los trámites de Factibilidad de Proyectos: a)Trámites de Calificación del lugar, b)Trámites de Línea de Construcción y c)Trámites de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias; podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial y los trámites de Permisos de proyectos: a)Trámite de permiso de Urbanización, b)Trámite de Permiso de Parcelación y/o lotificación y c) Trámite de Permiso de construcción, ampliaciones o

mejoras de vivienda, centros comerciales, oficinas de otro tipo de construcción mayor de 50 metros cuadrados, podrán hacerse simultáneamente, en una solicitud final.

Recepción de Obra

Art. 27.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción, a su finalización, deberá solicitar a la Asociación de Municipios Cayaguanca, la Recepción de Obras, extendiendo por la OPLAGEST, una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total.

Compatibilidad de Uso

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

Vigencia de los Trámites y Permisos

Art. 29.- Toda resolución favorable de calificación de lugar, línea de construcción, revisión vial y zonificación y permiso de parcelación tendrá validez por el término de vigencia del plan de desarrollo urbano del municipio correspondiente. Su revisión y/o actualización podrá hacer caducar dichas resoluciones. En caso que no exista un plan de desarrollo urbano en la localidad donde se efectúe la solicitud. Dichas resoluciones tendrán validez por dos años a partir de la fecha de su emisión.

Entidades que financien proyectos

Art. 30.- Las entidades, públicas o privadas que financien proyectos de urbanización, parcelación o de construcción deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras y la escritura de donación del área recreativa y área de equipamiento social si así fuera el caso, previo a la formalización de las escrituras 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 la Oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal.

Permiso de habitar para proveer servicios

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

Aprobación de proyectos de interés social

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

Declaración Jurada

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

Documentación Técnica de soporte

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

TITULO IV

DE LA RESPONSABILIDAD DE PROFESIONALES, EMPRESAS PROPIETARIOS E INSTITUCIONES DE SERVICIO

CAPITULO I

DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y SU DISEÑO

Planificación de proyecto por profesionales

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

CAPITULO II

DE LOS PROFESIONALES

Lo relativo a credenciales profesionales

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

Construcción de las obras

Art. 37.- No se requiere ser profesional acreditado para ejecutar construcciones de sistema mixto o similar, de un solo piso, techos de lámina, para fines habitacionales y con un área de hasta 50 metros cuadrados de construcción. Para ambos casos se sujetarán a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

TITULO V
DE LOS PROYECTOS DE INTERES SOCIAL

CAPITULO UNICO
DECLARACION DE INTERES SOCIAL

Declaración de Interés Social

Art. 38.- Los proyectos que sean declarados de Interés Social, por el Instituto Libertad y Progreso, el municipio u otro ente estatal, cancelarán en concepto de tasas por los trámites mencionados en la presente ordenanza, el cincuenta por ciento del monto vigente para cada trámite, asimismo las municipalidades socias podrán solicitar la dispensa de pago por los mismos, la cual deberá ser aprobada por la Junta Directiva de la Asociación de Municipios Cayaguanca.

Proyectos o Asentamientos de Interés Social

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

TITULO VI
DE LOS PLANES PARCIALES LOCALES

CAPITULO I
PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales

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

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en suelo:

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

La Asociación de Municipios Cayaguanca, podrá solicitarle al propietario del proyecto o desarrollista, un Plan Parcial cuando considere que el proyecto a desarrollarse en el Municipio, tendrá una alta incidencia, ya sea por la dimensión física del proyecto o por la tipología especial de éste.

El Plan Parcial correrá a cargo del desarrollista o propietario del proyecto, sin costo alguno para la municipalidad y/o Asociación de Municipios Cayaguanca.

Los Planes Parciales deben ser supervisados por la OPLAGEST.

CAPITULO II

DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO

Los Planes Parciales en Suelo Urbano

Art. 41.- Los planes parciales en suelo urbano, son conocidos como Planes Parciales de Mejora Urbana, representan el instrumento de ordenación adecuado para la recuperación de áreas degradadas de pueblos o ciudades, puesta en valor de centros históricos y mejora urbana de las condiciones de vida de la población. Para tales fines, se clasifican en 2 tipos:

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

Planes Parciales de Rehabilitación de Centros Históricos

Art. 42.- Son planes a través de los cuales se han de regular, en aplicación de la normativa sectorial o específica correspondiente, los usos y las transformaciones urbanísticas en el ámbito del plan. El ámbito de estos planes será el que se determine por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, el que se establezca en aplicación o desarrollo de legislación específica, o el que justificadamente se determine por el propio plan. El índice global de edificabilidad no podrá superar 0.50 m²/m², sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 30% del área total de la parcela.

Planes Parciales de Renovación Urbana

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

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

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

- 1) Planes de Densificación

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

Están previstos también en suelos urbanos no consolidados, carentes de ordenamiento detallado de usos y de los equipamientos e infraestructuras urbanísticas. Estos planes podrán formularse para los ámbitos que justificadamente se establezcan. A través de los mismos se resolverá el ordenamiento detallado de usos,

infraestructuras y equipamientos urbanísticos. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.50 m²/m², sobre la superficie total del ámbito del plan.

2) Planes de Mejoramiento de Barrios

Planes dirigidos a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población de algunos barrios o sectores de la ciudad, con adecuaciones de vivienda, infraestructura y/o servicios básicos. Estos planes se pueden desarrollar también para zonas no consolidadas ocupadas por lotificaciones escasamente ocupadas, que requieren consolidación u ordenamiento detallado de su estructura urbana. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.00 m²/m²s sobre la superficie total del ámbito del plan en suelo urbano consolidado y 1.50 m²/m² en suelo urbano no consolidado.

3) Planes de Intervención en espacio público e infraestructuras

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

CAPITULO III

DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable

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

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

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

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

CAPITULO IV

FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Formulación de los planes parciales

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

Aprobación de los Planes Parciales

Art. 46.- En todos los casos, los Planes Parciales se formularán bajo la supervisión de la Asociación. Será el Concejo Municipal del Municipio de CITALA quien dará la aprobación de dichos Planes, basándose en un informe técnico elaborado por la Asociación de Municipios Cayaguanca a través de la OPLAGEST.

Será a solicitud de las municipalidades en coordinación con la OPLAGEST, solicitar asesoría técnica para la elaboración de los Planes Parciales al VMVDU.

Determinaciones generales de los Planes Parciales

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

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un bloque, un polígono o un determinado cuadrante;
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos;
- c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social, atendiendo los estándares y requerimientos establecidos;
- d) Trazado y características de la red vial propia del bloque, polígono o cuadrante y de su enlace con el viario principal y estructural previo;
- e) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que en su caso, prevea el Plan Parcial; y
- f) La Dimensión Ambiental.

Trazado de la Red Vial

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

CAPITULO V

DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES

Documentos

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

- a) Memoria Justificativa ;
- b) Planos de información;
- c) Planos de Proyectos;
- d) Normas técnicas;
- e) Evaluación de impactos territoriales;
- f) Programa de actuación;
- g) Unidades de actuación; y
- h) Las que la Asociación Cayaguanca determine como complementarias.

Memoria Justificativa

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

- a) Justificación del Plan parcial;

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

Planos de información

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

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

Planos de proyectos

Art. 52.- De los Planos de proyectos deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, conteniendo la siguiente información cartográfica, en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa y deberá ser entregada en formato digital Arc:

- a) Zonificación de usos de suelos propuesta, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- b) Propuesta de red vial de acuerdo a la jerarquía. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del Sector y su conexión con las vías de circulación mayor previstas. Se determinarán las alineaciones de la red vial, incluida la peatonal, definiéndose su trazado en planta y rasantes definitivas, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; y
- c) Planos de detalle, como planos hidráulicos y otros pertinentes.

Normas Técnicas

Art. 53.- De las Normas Técnicas que regulen las disposiciones del Plan Parcial deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, y deberán desarrollar en detalle, las determinaciones generales de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, contenidas en las fichas de los planes parciales conteniendo:

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

Evaluación de Impactos Territoriales

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

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

Programa de Actuación

Art. 55.- Es el Programa que define la ejecución por fases de las unidades de actuación de un Plan Parcial o área definida en el PDL. El Programa deberá hacer referencia a la unidad de actuación a ser desarrollada en el corto plazo.

Unidades de Actuación

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

CAPITULO VI

CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES

Densidades Habitacionales

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

La Densificación en zonas urbanas consolidadas, no consolidadas y urbanizables

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

El Concejo Municipal de CITALA, podrá rebajar el cobro de tasas hasta en un 40% para los permisos de construcción cuando el proyecto o los proyectos a desarrollarse en el municipio, sean en altura de acuerdo al siguiente criterio:

REBAJA DE TASAS	
ENTRE 3 Y 4 NIVELES O PISOS	15 % TASAS
ENTRE 5 Y 6 NIVELES O PISOS	30% TASAS
7 NIVELES O PISOS EN ADELANTE	40% TASAS

Usos predominantes

Art. 59.- La Clasificación del suelo en zonas según los usos predominantes se harán para la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo. Si establece para su ejecución la división de su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

Áreas de equipamiento

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

Destino público o privado de los terrenos

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

Reservas de suelo

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

Red vial existente

Art. 63.- La situación de las áreas destinadas para equipamiento social se establecerá considerando la red vial existente y proyectada, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

TITULO VII

DE LAS PARCELACIONES

CAPITULO UNICO

CLASE DE PARCELACIONES, LOCALIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOTES

Parcelación Habitacional

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

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

Presión urbana

Art. 65.- Las parcelaciones habitacionales ubicadas fuera de los radios urbanos o de aquellos suelos declarados urbanos o urbanizables por el PDL, deberán cumplir con los requerimientos de localización siguiente:

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado, a una distancia no mayor de 500 metros;
- b) Contar con Centro de Educación Básica de I y II ciclo a una distancia no mayor de 2,000 metros o Lote de Escuela en la parcelación;
- c) Contar con Puesto de Salud a una distancia no mayor de 5,000 metros; y
- d) Contar con Unidad o Centro de Salud a una distancia no mayor de 15,000 metros.

De los lotes o parcelas

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

Protección de los lotes

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

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

Todo urbanizador que realice cortes o rellenos en las colindancias con terrenos ajenos al proyecto, deberá protegerlos con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del terreno vecino. Los terrenos afectados por dichos taludes constituirán zona de protección dentro de la parcelación.

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

TITULO VIII

DE LOS EQUIPAMIENTOS

CAPITULO UNICO

CLASES DE EQUIPAMIENTO

De los equipamientos

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

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

Equipamiento Regional

Art. 69.- Son las dotaciones necesarias de alcance Regional. Según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el Plan, el suelo para la localización de Equipamientos de nivel Regional, se obtendrá por compra, o a través de cesiones resultantes de aprovechamientos urbanísticos de los Planes Parciales. En este último caso se dirá que el suelo de los Equipamientos Regionales en cuestión está adscrito al desarrollo de determinados Planes Parciales en suelos urbanizables; o al desarrollo de Planes Parciales en suelo urbano para casos particulares que así lo ameriten.

Dentro de la clasificación de equipamientos regionales se consideran dos tipos complementarios a los mencionados en el artículo anterior:

- 1) **Grandes equipamientos especializados del nivel regional:** que responden a las características particulares de una Región. Tal es el caso de los grandes Parques Regionales, previstos para salvaguardar los recursos naturales de determinada zona; o los grandes Centros Deportivos, con instalaciones más especializadas que los Polideportivos; o los equipamientos especializados de tipo Turístico de interés Regional; y
- 2) **Equipamientos institucionales en área rural:** que responden a la necesidad de instalación fuera de las áreas urbanas ciertos equipamientos de interés regional, que por su naturaleza pueden generar fuertes impactos ambientales o sociales. Este es el caso de dotaciones tales como penitenciarías; rellenos sanitarios, plantas de tratamientos o plantas de transferencia de desechos sólidos; y otros de carácter similar.

Equipamiento Urbano

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

Parcelaciones Habitaciones con equipamiento Urbano

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

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

De no haber zonas destinadas a estos usos, el urbanizador o lotificador deberá preverlos al interior del proyecto, pero de uso y acceso público y/o deberá compensar al gobierno local según valor mutuamente acordado, en obras de interés público.

TITULO IX

INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

CAPITULO ÚNICO

Suspensión de obra

Art. 72.- En los casos en que una obra de construcción, urbanización, parcelación o lotificación no cuente con los correspondientes permisos 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 de la Asociación, podrá en cualquier momento, emitir resolución ordenando suspender la obra y no continuar con la actividad que se realiza por no contar con los permisos correspondientes o porque contando con éstos, no se están cumpliendo de acuerdo a los procedimientos y estándares solicitados en el permiso de construcción o parcelación, todo de conformidad al artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio. Si la persona natural o jurídica a quien se le ha ordenado suspender la obra o no continuar con la actividad que se ejecuta por no contar con los permisos correspondientes no acata la orden municipal, deberá la Municipalidad, por medio de la Asociación, denunciarlo ante la autoridad competente por desobediencia de particulares, de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

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

Clasificación de las Infracciones

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

Infracciones Leves

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

Infracciones Graves

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

Infracciones Muy Graves

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

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

- a) Cometer la infracción habiendo sido sancionado con anterioridad, mediante resolución firme, emitida por autoridad competente, por la comisión de cualesquiera infracciones previstas en la presente ordenanza;

- b) Persistir en la infracción tras la iniciación del procedimiento sancionatorio; y
- c) Desarrollar un proyecto de construcción o parcelación sin contar con el permiso de construcción, urbanización o parcelación, aprobado por la Asociación Cayaguanca y emitido en legal forma por el Concejo Municipal.

Sanciones

Art. 74.- La Autoridad Competente para sancionar será el Alcalde Municipal o el Concejo y conocerá de las infracciones a través de denuncia o de oficio y las infracciones se clasificarán de la siguiente forma:

Para las Infracciones Leves: Desde cuatro hasta seis salarios mínimos urbanos mensuales del comercio.

Para las Infracciones Graves: Desde seis hasta ocho salarios mínimos urbanos mensuales del comercio.

Para las Infracciones Muy Graves: una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor de terreno donde se desarrolla la obra; esta multa se establecerá de conformidad a lo regulado en el artículo 5 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

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

Servicios comunitarios

Art. 75.- En el caso que se cometa una infracción leve a la presente ordenanza, que se imponga la sanción de multa y que el infractor lo solicite por escrito, podrá permutarse la multa impuesta por servicio comunitario. Este servicio comunitario no podrá ir en menoscabo de la dignidad del infractor y se pagará a razón de una hora por servicio comunitario por cada diez dólares de los Estados Unidos de América (\$10.00) o su equivalente en moneda nacional. En caso de incumplimiento del servicio comunitario se volverá a hacer exigible la sanción de multa. El servicio comunitario deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal de conformidad al artículo 129 del Código Municipal. El servicio comunitario deberá ser cumplido por el infractor.

Procedimientos

Art. 76.- Cuando La Asociación tuviese conocimiento que una persona natural o jurídica ha incumplido cualquiera de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza o ha cometido actos que van en contra de las resoluciones pronunciadas por el Alcalde y/o el Concejo Municipal o de la Asociación Cayaguanca ésta lo hará saber por escrito al Alcalde o funcionario delegado para que éstos recaben las pruebas de oficio, si éstas existiesen; de la prueba obtenida o de los hechos comprobados se notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa; compareciendo el infractor, o en su rebeldía, se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles; y concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

La Resolución razonada antes mencionada, deberá tomar como base: Hechos comprobados, las pruebas, declaraciones, documentos originales y peritajes presentados por cualquiera de las partes, los daños causados si los hubiesen, y un reporte de la Asociación. La resolución razonada tendrá una exposición de motivos, en la que se explica por qué razón se ordena: Una multa para una infracción leve, grave o muy grave, los motivos por los que se ordena la demolición de una construcción o proyecto, los motivos por los que se ordena una suspensión de obra, los motivos por los que se hace necesario notificar a la Fiscalía General de la República de los hechos acontecidos, o los motivos por los que se determina que no ha existido incumplimiento a la presente ordenanza de parte del supuesto infractor.

El procedimiento anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los infractores, todo de acuerdo al artículo 131 del Código Municipal.

Recurso de Apelación

Art. 77.- De la resolución que pronuncie el Alcalde, se admitirán el recurso de apelación ante el mismo Concejo Municipal, según se establece en los artículos 137 del Código Municipal.

Recursos de Revisión y Revocatoria

Art. 78.- De los Acuerdos del Concejo Municipal, se admitirán los recursos de Revisión y de Revocatoria ante el mismo Concejo, según se establece en los artículos 135 y 136 del Código Municipal, agotándose de esta forma la vía administrativa.

TÍTULO X DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

Aplicación de normativa supletoria

Art. 79.- De lo no establecido en esta ordenanza, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos, las normas técnicas aplicables establecidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento General y Reglamentos Especiales, la Ley Forestal, el Código Municipal, la Ley General Tributaria Municipal, la Ley de Áreas Naturales Protegidas, el Reglamento para la seguridad estructural de las construcciones, Reglamento para el uso del Hormigón Armado y finalmente las disposiciones de otras leyes que puedan ser aplicables, así como las normas del derecho común pertinentes.

Vigencia

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

El Municipio de CITALÁ, mantendrá publicada en un periódico mural dentro de la Alcaldía la presente Ordenanza Municipal.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio de CITALÁ, a los Tres días del mes de Enero del año dos mil doce.

José Lorenzo Valdivieso Galdámez,
Alcalde Municipal.

Miguel Ángel Guerra Chavarría,
Síndico Municipal.

José Erasmo Castaneda Madrid,
Primer Regidor Propietario.

Nelson Castaneda Flores,
Segundo Regidor Propietario.

German Orlando Ramos Luna,
Primer Regidor Suplente.

German Silverio Hernández Ochoa,
Segundo Regidor Suplente.

Juan Vicente Santos Marín,
Tercer Regidor Suplente.

José Ángel Portillo Cortez,
Cuarto Regidor Suplente.

José Armando Hernández Luna,
Secretario Municipal.

CONCEPTOS	DEFINICION
Régimen para los parques de actividades industriales.	Se trata de zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.
Régimen para los parques de servicios urbanos.	Se trata de zonas que por su localización y accesibilidad en relación al sistema urbano, y a las redes e infraestructuras de transportes de pasajeros, resultan particularmente apropiadas para la instalación de mercados y de almacenes y comercios al servicio de los hogares; materiales de construcción generales y especializados; talleres de venta y reparación de pequeñas maquinarias de uso familiar y profesional; exposición, venta y reparación de automóviles; superficies comerciales medias de venta de muebles, de productos electrónicos; etc. Estas zonas pueden también resultar apropiadas para la localización de dotaciones institucionales de diverso tipo: dotaciones de policía y seguridad, bomberos, centros técnicos-administrativos, etc.
Régimen para desarrollos turísticos autónomos	Se entiende por tales a los desarrollos turístico-habitacionales que por su configuración resultan capaces de resolver de forma autónoma las necesidades de alojamiento y recreo de la población usuaria durante temporadas de duración variable: pocos días, algunas semanas o temporadas superiores.
Régimen de las zonas turísticas-recreativas integradas.	Se entiende por tales aquellos ámbitos que por su localización en relación a la estructura urbana y a su entorno ambiental y paisajístico constituyen los suelos más apropiados para la localización de usos turístico-recreativos integrados en la trama urbana.
Callees estructurantes.	Se denominan <i>callees estructurantes</i> a las calles de las ciudades centrales que actualmente ejercen una función distribuidora, bien sea por ser más largas o por funcionar como troncales principales de sus respectivas zonas; red estructurante que se completa con la prolongación de estas artenas en el interior de los Planes Parciales, y sobre todo las nuevas vías auxiliares concebidas para evitar ingresos directos desde los nuevos desarrollos urbanísticos, junto con las actuaciones especiales sobre el Centro Tradicional.
Suelos con aptitud para la agricultura intensiva.	Se entiende por tales los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus altos valores agronómicos han de ser preservados frente a eventuales procesos de transformación urbanística.
Suelos con aptitud forestal.	Se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícolas, correspondiendo a las pendientes superiores al 15% salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.
Suelos con aptitud para la agricultura extensiva.	Se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.
Suelos no urbanizables	Los suelos no urbanizables comprenden aquellas áreas excluidas de eventuales procesos de urbanización en atención a sus valores o a sus riesgos ambientales.
Suelos No Urbanizables en atención a sus valores ecológicos-ambientales.	Se han clasificado como tales un conjunto de espacios que incluyen la mejor representación de todos los tipos de ecosistemas presentes en la Región, y que tienen por tanto el máximo valor ecológico-ambiental dentro de la misma, lo cual justifica su protección frente a la eventual ocurrencia de procesos de transformación urbanística.
Suelos No Urbanizables en atención a sus riesgos ambientales.	Se han clasificado como tales aquellos ámbitos que por la naturaleza y entidad de sus riesgos ambientales han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.
Suelos No Urbanizables en atención a sus valores arqueológicos.	Se han clasificado como tales aquellos ámbitos en los que por haberse identificado valores arqueológicos han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.

CONCEPTOS	DEFINICION
Usos urbanísticos del territorio	Constituyen usos urbanísticos del territorio los que se realizan mediante construcciones, instalaciones e infraestructuras de todo tipo, de forma agrupada en núcleos o en espacios de concentración de actividades económicas, o aisladas en entornos rurales.
Actuaciones urbanísticas	Constituyen actuaciones urbanísticas todas las obras de construcción de edificaciones singulares o de un conjunto de las mismas, las acciones de parcelación y de urbanización para la creación de suelos urbanizables y urbanos, así como las obras necesarias para la construcción de instalaciones, equipamientos e infraestructuras de todo tipo.
Aprovechamiento urbanístico	Se entiende por aprovechamiento urbanístico la edificabilidad privada, lucrativa, susceptible de concretarse en los suelos que por el Plan se clasifican como urbanos, urbanizables o rurales, a través de los procesos de urbanización que habiliten a estos suelos para la correcta implantación de los referidos aprovechamientos.
Actuaciones urbanísticas estructurantes	Son aquellas que permiten la concreción de proyectos urbanos de gran importancia por las funciones de centralidad que han de desempeñar, por su vinculación a elementos esenciales de los sistemas generales y dotacionales de la ciudad, o por contener piezas de alta singularidad y relevancia en la organización del paisaje y de la trama urbana.
Suelo Urbano Consolidado	Integran el suelo urbano consolidado los terrenos que el Plan clasifique como tales, por: disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y de energía eléctrica; estar comprendidos en espacios consolidados por la edificación en las dos terceras partes de su superficie.
Suelo Urbano no consolidado	Los suelos urbanos no consolidados son los que están situados en continuidad de suelos urbanos consolidados y presentan importante cabida para nuevas construcciones o instalaciones urbanas; en general no disponen de plena cobertura de las infraestructuras y servicios urbanísticos básicos. Se incluyen asimismo en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado las lotificaciones aprobadas que estuvieran poco o nada desarrolladas en el momento de elaboración del Plan.
Suelo urbano de núcleo rural	Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural las agrupaciones de viviendas insertas en el medio rural cuando dispongan de trama vial de cierta regularidad, equipamientos que confieran funciones de centralidad, así como declaración expresa por parte del Plan como Núcleos Cantonales de Primer Nivel.
Régimen de las zonas de centralidad urbana	Se entienden por tales aquellos ámbitos del suelo urbanizable que por su localización en relación a la estructura urbana y a los sistemas generales que la articula constituyen los suelos más apropiados para el ordenamiento de usos y funciones de alta centralidad urbana en las Ciudades: centros direccionales de la administración pública y del sector privado, centros financieros, actividades comerciales en áreas de centralidad, hoteles, restaurantes y actividades de ocio y esparcimiento, parques y zonas verdes, promociones habitacionales de media y alta calidad.
Régimen de las zonas de extensión mixta de las tramas existentes	Se trata de ámbitos contiguos a tramas urbanas existentes que por sus características y localización constituyen espacios apropiados para la extensión y mejora de las mismas. Aportan suelos apropiados para la localización de usos urbanos de carácter predominantemente habitacional, así como equipamientos y espacios libres al servicio del conjunto de la población.
Régimen para promociones habitacionales de vivienda económica.	Se trata de ámbitos que por sus condiciones y localización resultan apropiados para dar adecuada respuesta a las necesidades habitacionales de sectores de población con ingresos bajos y medios-bajos.
Régimen para promociones habitacionales de baja densidad.	Se trata de ámbitos que por sus características, localización y entorno ambiental resultan apropiados para la localización de promociones habitacionales para viviendas de calidad media y alta, con régimen de media y baja densidad.
Régimen para los parques de actividades logísticas.	Se trata de zonas que por su especial localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características territoriales, tienen singular aptitud para la localización de grandes instalaciones logísticas: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas; hoteles y áreas recreativas; servicios financieros, comerciales e institucionales al transporte; estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones; venta y reparación de vehículos de transporte; naves de almacenamiento y fraccionamiento; áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío; actividades de empaque, paquetería y distribución; etc.