

ACUERDO NUMERO SEIS

El Concejo Municipal de Suchitoto, Departamento de Cuscatlán,

CONSIDERANDO:

- I. Que de conformidad al artículo 204, numerales 3 y 5, de la Constitución, los municipios son autónomos, y parte de su autonomía consiste en gestionar libremente en las materias de su competencia, así como decretar las ordenanzas y reglamentos locales pertinentes.
- II. Que según el artículo 4, numeral I, del Código Municipal es competencia de los municipios la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local.
- III. Que para ordenar el territorio y contar con los instrumentos técnicos y jurídicos apropiados para lograr un desarrollo sostenible y sustentable del municipio de Suchitoto es necesario contar con la aprobación de planes de desarrollo y de ordenamiento local.
- IV. Que se ha elaborado el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado para la Ciudad de Suchitoto con el objetivo de ordenar y planificar el territorio urbano, respetando el medio ambiente natural y garantizando la preservación del patrimonio cultural edificado.
- V. Que para poder ejecutar el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado para la Ciudad de Suchitoto es imperativo aprobar el instrumento jurídico apropiado que es una ordenanza.
- VI. Que con este instrumento normativo se pretende dar seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles ubicados en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado al momento de llevar a cabo cualquier intervención en los mismos.
- VII. Que según el Decreto Legislativo número 1028, publicado en el Diario Oficial número 88, Tomo 335, de fecha 16 de mayo de 1997, se declaró "Conjunto Histórico de Interés Cultural" una zona de amortiguamiento del Municipio de Suchitoto, con la idea de que los inmuebles en esta zona tengan una protección especial en cuanto a su intervención urbanística.
- VIII. Que de conformidad al artículo 3 ultimo inciso, de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador considera, como bienes culturales todos aquellos monumentos de carácter arquitectónico, escultórico, urbano, jardines históricos, plazas, conjuntos históricos, vernáculos y etnográficos, centros históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas.
- IX. Que de conformidad con el Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador en el artículo 19 expresa que "Los municipios colaborarán con el Ministerio a fin de proteger y conservar los Bienes Culturales situados en su circunscripción. Y para ello atenderán a las funciones y deberes establecido en la Ley Especial y su Reglamento y la legislación municipal vigente".

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales,

DECRETA la siguiente:

ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE LA CIUDAD DE SUCHITOTO, DEPARTAMENTO DE CUSCATLÁN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Objeto de la Ordenanza

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por Objeto regular la aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto; especificar cuál será la actuación urbanística y los requisitos que deberá cumplir cualquier persona, natural o jurídica, interesada en ejecutar un proyecto en esta zona; así como establecer los lineamientos a seguir para proteger el patrimonio cultural edificado y medio ambiente urbano.

Además especificar las actuaciones de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, de acuerdo al artículo 5 de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, el cual establece que debe "identificar, normar, conservar, cautelar, investigar y difundir el patrimonio cultural salvadoreño". Y de la Alcaldía Municipal de Suchitoto, de conformidad a los instrumentos de regulación que se detallarán más adelante en esta Ordenanza.

Alcances

Art. 2.- La presente ordenanza se aplicará, únicamente, a la zona que se describe a continuación: al NORTE, el río Sinacamapa y su zona de protección sobre el borde de este, y la zona de Área Frágil considerada en las riberas del Embalse; al PONIENTE, sobre el borde de la zona de protección del río Sinacamapa, utilizando como referencia los niveles de las curvas 350, 300, 275 y 250 m.s.n.m.; al SUR, la quebrada Las Chilas y su zona de protección, utilizando como referencia los niveles de las curvas 400 y 390 m.s.n.m., interceptándose con la vereda o camino vecinal que conduce al cantón El Caulote y que siguiendo longitudinalmente intercepta con la calle que conduce hacia el caserío El Bonete; al ORIENTE, las quebradas del Basurero y Acupa y sus correspondientes zonas de protección en el borde de la loma Las Ánimas y la zona de Asea Frágil en las riberas del Embalse; tal cual aparece en el Plano de la Zona de Aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio.

Ámbito especial de aplicación

Art. 3- La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado, relacionadas con la planificación y ejecución de obras.

Autoridades competentes

Art. 4.- Las autoridades competentes para aplicar esta ordenanza son: la Alcaldía Municipal de Suchitoto, a través del Concejo Municipal, apoyado de la dependencia municipal de control y ordenamiento territorial y de otras dependencias municipales afines al caso. Asimismo es autoridad competente la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA en cuanto lo establecido en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

Instrumentos de regulación

Art. 5.- Las resoluciones a los trámites y permisos otorgados en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto por las autoridades competentes mencionadas en el artículo anterior, se realizarán utilizando los siguientes instrumentos de regulación:

- a) Los artículos de la presente ordenanza
- b) El Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio.
- c) El Plan de Movilidad y Accesibilidad del Centro de la Ciudad de Suchitoto, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio.
- d) El Manual de Instrumentos Técnicos, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio, constituido por: matriz de relación de usos del suelo urbano, cartilla de color, reglamentación del sistema vial de circulación menor: parcelaciones residenciales por áreas, secciones típicas para vías de acceso, detalles de cordón cuneta y detalles constructivos de letrinas.
- e) Catálogo de protección de los bienes culturales inmuebles
- f) Perfiles de ordenamiento y acciones parciales tipificadas
- g) Los siguientes planos, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio:
 - Plano límites de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto
 - Plano No.1 Clasificación del suelo
 - Plano No. 2 Uso Pormenorizado del área urbana de Suchitoto.
 - Plano No. 3 General de zonificación y desarrollo urbano
 - Plano No. 4 Ámbitos de tratamiento diferenciado del suelo
 - Plano No. 5 Número de niveles permitidos
 - Plano No.6 Categorías y subcategorías de protección de los bienes culturales inmuebles
 - Plano No.7 Categorías de protección de los espacios públicos con valor cultural
 - Plano No. 11 Jerarquización vial.
- h) Manual. Criterios, normas reguladoras y especificaciones técnicas de intervención para obras menores según casos tipificados dentro del Conjunto Histórico de interés cultural y su zona de amortiguamiento de la ciudad de Suchitoto.
- i) Acuerdos municipales aprobados sobre la base de sus atribuciones que le confiere el Código Municipal, otras leyes u ordenanzas, para proyectos en particular, en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

Definiciones

Art. 6.- Para la aplicación de la presente ordenanza se entenderán las siguientes definiciones:

Alcantarillado sanitario: es la red de tuberías o canales que se utilizan para recolectar y transportar las aguas residuales hasta su punto de tratamiento y vertido.

Anteproyecto: trazado preliminar de un proyecto en el que, sin llegar a los últimos detalles y a sus definiciones precisas, si están fijadas sus líneas generales de distribución de ambientes, relación entre ellos,

superficies aproximadas, usos, tipos de edificación y otros grandes rasgos como estructura y sistemas constructivos.

Asistencia técnica: es la colaboración especial que otorga la Alcaldía Municipal a través de la unidad de control y ordenamiento territorial, para orientar las necesidades de las personas interesadas en obtener el permiso de construcción u otro tipo de obras en edificaciones o espacios urbanos.

Autorización: es un documento que hace constar el estar de acuerdo con la obra de construcción propuesta, el cual es emitido por instituciones gubernamentales especializadas en la temática de construcción, como es el caso de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y otros; y representa un requisito previo para que el interesado obtenga el permiso o licencia de obra municipal. Este documento no constituye el permiso de construcción.

Calificación de Lugar: instrumento que otorgado por la municipalidad define el uso del suelo de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado. Este instrumento no constituye el permiso de construcción.

Catálogo de bienes culturales inmuebles: corresponde a una ficha donde se cataloga aquellos elementos o características determinantes de los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles que deberán ser objeto de protección y conservación.

Condominio vertical: son desarrollos habitacionales en forma de apartamentos contruidos en altura, que permiten compartir entre los diversos propietarios servicios y áreas comunes, tales como zonas verdes, estacionamientos, accesos y redes de servicios básicos.

Conjunto histórico: todo grupo de construcciones y de espacios que constituyen un asentamiento humano en el medio urbano o rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, estético o socia cultural.

Conservación: es la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un edificio que por sus características urbanas, arquitectónicas, históricas o de uso, son parte del patrimonio cultural edificado.

Construcción: acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia ya sea de la arquitectura o de la ingeniería o de ambas.

Contribución especial: es el tributo establecido, en una ordenanza, por los Concejos Municipales, y que se caracteriza porque el contribuyente recibe, real o presuntamente, un beneficio especial derivado de la ejecución de obras públicas, realizadas por el municipio.

Demolición: es la acción de retirar añadidos, parte o toda la edificación que por su ubicación en mal estado de conservación, riesgo o que desvirtúe sus características de diseño.

Descontextualizado: responde a un edificio, sector, o elemento de este que presente características que lo identifiquen fuera de orden o equilibrio del resto del conjunto arquitectónico.

Embalse: es una construcción en el lecho de un río o arroyo que cierra parcialmente o totalmente su cause. Puede ser por causas naturales o por obras construidas por el hombre para tal fin, como es el caso de las presas.

Estabilidad estructural: Condición de un edificio que garantiza su seguridad y uso.

Ejes verdes: son el conjunto de arriates distribuidos de una manera secuencial en las vías públicas.

Humedal: extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanente o temporal, estancado o corriente, dulce, salobre o salado, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de 6 metros.

Imagen urbana: las características tipológicas, arquitectónicas y urbanas de una ciudad o de un sector de la ciudad.

Inventario de bienes culturales inmuebles: corresponde a la identificación a partir de una ficha de cada edificio considerado como bien cultural inmueble.

Línea de construcción: documento otorgado por la municipalidad que señala los derechos de vía del sistema vial ante una propiedad. Este documento no constituye permiso de construcción.

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

Mantenimiento: obras que tienen como objetivo evitar que el edificio se deteriore, esencialmente para mantener condiciones de higiene y ornato sin afectar la estructura o alterar las características formales y funcionales de los edificios.

Matriz de relación de usos del suelo: es un instrumento de regulación, que parte de la zonificación del suelo y regula la organización espacial que da como resultado la relación entre usos del suelo con la intensidad de ocupación del suelo urbano. Es la relación entre las zonas propuestas y las diferentes posibilidades de uso, dando como resultado combinaciones compatibles.

Micro ambiente: son pequeños sitios del espacio público abierto que se encuentran dentro de los ejes verdes, que permite interactuar a la población con la naturaleza y el paisaje urbano. Puede combinar dimensiones diferentes para la recreación pasiva y contemplativa.

m.s.n.m: es la cota de altura medida en metros sobre el nivel del mar.

Nueva arquitectura: se entenderá como aquellas edificaciones de construcción reciente ya sea independiente o dependiente de otra edificación en la misma parcela.

Patrimonio cultural: está constituido por los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, paleontológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones artísticas como son musicales, literarias y escénicas y aquellas representaciones de la cultural popular.

Patrimonio cultura edificado: está constituido por edificaciones que reúnen valores culturales de una gran importancia arquitectónica, constructiva, urbanística, histórica, social y de antigüedad.

Parcelaciones: división del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas aptas para la edificación.

Parque barrial: zonas verdes obtenidas por cesión obligatoria en los procesos de urbanización, así como los parques tradicionales existentes y proyectados en el área urbana y urbanizable con área de 500 a 1,000 metros cuadrados.

Parque ecológico: área de alto valor escénico y/o biológico que por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos, para educación ambiental y recreación pasiva.

Parque urbano: son aquellos mayores a 1,000 metros cuadrados, que pueden dar atención a uno o varios barrios con facilidades para ofrecer tanto actividades pasivas como activas.

Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado: instrumento técnico y legal que promueve el desarrollo urbano equilibrado e integral a través de planes, normativas, programas y lineamientos de actuación, y tiene como principal objetivo contribuir a mejorar la calidad de vida de la población.

Plan parcial: instrumento mediante el cual se desarrolla y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Permite definir el tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías, equipamientos y usos adecuados, es decir, para que constituyan una parte completa de ciudad, de acuerdo con los objetivos del modelo de ordenamiento urbano.

Permiso o licencia de obra: instrumento jurídico que emite la municipalidad donde se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas tanto a nivel municipal como nacional. Luego de la obtención de este permiso se podrán iniciar las obras respectivas.

Permiso de habitar: es un instrumento otorgado por la municipalidad que concede el uso, funcionamiento y ocupación de una edificación, luego de finalizar las obras de construcción.

Permiso de parcelación o urbanización: instrumento legal otorgado por la municipalidad por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización, para luego ser iniciadas las obras respectivas.

Proyecto: conjunto de planos y demás documentación escrita que explica con todo detalle los por menores tanto espaciales como estructurales y económicos de una obra que se pretende realizar.

Proyectos habitacionales: es todo proyecto de urbanización y/o construcción que incluye usos habitacionales tales como: vivienda unifamiliar y/o apartamentos y que puede estar combinado a otros usos del suelo tales como: comercio, equipamiento, áreas verdes y otros.

Recepción de obra: documento que garantiza la aceptación de las obras de parcelación y/o urbanización, construcción, el cual ha sido realizado de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados e iniciar los trámites respectivos para el permiso de habitar.

Reductores de velocidad: es un dispositivo físico para el control de tráfico orientado a reducir la velocidad de circulación de los automotores, mejorar la velocidad vial y la calidad de vida; tales como: redondeles, mini redondeles, vibradores, túmulos, cambios de textura, entre otros.

Rehabilitación: comprende acciones para mejorar las condiciones de funcionalidad y habitabilidad de un edificio. Implica realizar obras de conservación integral o parcial en la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto al interior como al exterior.

Renovación urbana o revitalización: reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

Restauración: constituye el grado máximo de conservación, ya que comprende todos aquellos procedimientos técnicos que buscan reestablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad, sin falsearlo. Y tiene como finalidad asegurar su conservación y revelar o restituir su valor y cualidades estéticas o históricas. La liberación, consolidación, reintegración, integración y reconstrucción, son los tipos de intervención mas frecuentes en la restauración.

Rótulos tipo caballete: son rótulos móviles compuestos por dos superficies unidas en la parte superior de modo que formen el lomo del rótulo y pueda extenderse en forma de "A" sostenido en cuatro patas.

Sistema de abastecimiento de agua potable: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo proveer de agua potable a un proyecto y/o a una comunidad. Tal conjunto o sistema comprende: las fuentes de abastecimiento, los sistemas de desinfección y tratamiento, los equipos de bombeo, las tuberías de impelencia y/o aducción, los tanques de almacenamiento, la red de distribución y todos los dispositivos de control y maniobra.

Sistemas de drenaje sanitario: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo la evacuación y disposición final de las aguas residuales. Tal conjunto o sistema comprende: las alcantarillas sanitarias con sus pozos de visita, los colectores maestros de descarga y los sistemas de tratamiento y obras civiles complementarias

Sistema de drenaje pluvial: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo canalizar la escorrentía en exceso generada por las precipitaciones hasta los cuerpos receptores. Tal conjunto o sistema comprende: los tragantes, las cunetas, los canales, las alcantarillas pluviales con sus pozos de visita, los colectores maestros de descarga, los sistemas de detención de aguas lluvias y obras civiles para las descargas a los cuerpos receptores.

Sociedad por acciones de economía mixta: es una sociedad anónima en que participan el gobierno central, la municipalidad o instituciones oficiales autónomas en concurrencia con los particulares, cuyo objeto sea la explotación o la prestación de un servicio público.

Unidad Habitacional: es la unidad básica resultante de un proceso de parcelación habitacional. Las unidades habitacionales podrán ser de dos tipos: a) vivienda en lote habitacional; y b) vivienda en altura, en apartamento.

Urbanización: parcelación de terrenos urbanos o urbanizables, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

Valoración Cultural: consiste en el estudio especializado de las características históricas, arqueológicas y paleontológicas que se efectúa en un inmueble, previo a su intervención y es realizado por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA.

Vallas: Son rótulos publicitarios colocados en pedestales o paralelos a un plano con grandes dimensiones.

Zona amortiguamiento: corresponde a un área territorial de transición entre el conjunto histórico y el resto del territorio municipal.

Zona de aplicación: corresponde a un área territorial delimitada para la aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto

Zona suburbana: es aquella zona que circundan la zona urbana y es objeto de transformación urbana de forma mediata o inmediata.

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

Pancarta: cartelón a base de tela sostenida por pértigas, donde se comunican eventos públicos, lemas, deseos colectivos.

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL ORDENAMIENTO URBANO Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Clasificación del suelo

Art. 7.- Para los efectos de la presente ordenanza el suelo se clasificarán en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Suelo Urbano

Art. 8.- El suelo urbano corresponde a los suelos urbanizados que son parte del tejido urbano; está compuesto por dos tipos: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

Suelo Urbano Consolidado

Art. 9.- El Suelo Urbano Consolidado, es aquel que cuenta con los servicios e infraestructura básica y está edificado, por lo menos, un área mayor a las dos terceras partes de su superficie.

Para la regulación y mejoramiento de este suelo se propone el desarrollo de Proyectos de Mejoramiento Barrial.

Los Proyectos de Mejoramiento Barrial, a elaborarse por iniciativa privada, municipal o mixta, en las colonias Brisas de San José, Colonia San Francisco y Colonia Nuevo Suchitoto I-II y Colonia La Chacra, tratando propuestas para el mejoramiento del espacio público y complementar los servicios básicos. Dichos proyectos se describen en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado (POP) y forma parte del Plan Maestro de la ciudad de Suchitoto.

Suelo Urbano No Consolidado

Art. 10.- El Suelo Urbano No Consolidado, es aquel que se encuentra ubicado en continuidad al suelo urbano consolidado y presenta oportunidad de desarrollar nuevas construcciones y equipamientos urbanos, además de tener parte de los servicios e infraestructura básica.

El Suelo Urbano No Consolidado se encuentra ubicado al costado oriente del Barrio Concepción y Santa Lucía. Para esta zona se promueve la homogenización urbana a partir del desarrollo de Proyectos de Mejoramiento Barrial, a elaborarse por iniciativa estatal, privada, municipal o mixta, específicos en la Colonia Nuevo San Juan y continuidad de la Quinta Avenida Norte y la Octava Calle Oriente, Final Barrio Santa Lucía y Concepción. Dichos proyectos se describen en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado (POP) y forma parte del Plan Maestro de la ciudad de Suchitoto.

Suelo Urbanizable

Art. 11.- Los suelos urbanizables están comprendidos por aquellos previstos para responder a las necesidades de desarrollo de la ciudad, según las necesidades proyectadas.

Deberán elaborarse planes parciales para normar el desarrollo de los suelos urbanizables. En estos planes parciales se desarrollarán los lineamientos y normas urbanas establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto; así como el método de gestión de éste.

Se identifican siete (7) zonas, para las que deberán elaborarse planes parciales:

1. Centro Turístico San Juan.
2. Zona 3 de Mayo.
3. Zona Sur poniente del Barrio La Cruz.
4. Parque de servicios y equipamientos urbanos.
5. Zona habitacional Bonete.
6. Zona El Caulote.
7. Zona El Pedregal.

Suelo no Urbanizable

Art. 12.- El Suelo no urbanizable, está constituido por áreas en donde NO SE PERMITEN procesos de urbanización, debido a sus valores ecológicos y ambientales; por sus condiciones de riesgo ambiental existente o por representar zonas de protección ambiental a ríos y quebradas.

El suelo no urbanizable se divide en 3 zonas que son: Zona de Preservación Ambiental, Zona de Conservación y Recreación Turística y Zona de Área Frágil.

La Zona de Preservación Ambiental, corresponde a los suelos que se encuentran dentro de los límites urbanos o circundantes, en condiciones topográficas inhabitables o representan ecosistemas naturales de

gran interés para el equilibrio ambiental urbano o para la región. Esta compuesto por los suelos de protección de ríos y quebradas, así como zonas de laderas con topografía que impiden la edificación. Son áreas de importancia ecológica natural.

La Zona de Conservación y Recreación Turística es un área de importancia ecológica ambiental con cierta permisidad para la convivencia entre el ser humano y el medio ambiente. Esta zona representa un área de transición entre el suelo urbano consolidado y la zona de protección ambiental, factible para la conservación combinado con la recreación turística de carácter ecológico. Se deberán elaborar Planes de Manejo Ambiental, tal como se amplía en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

La Zona de Área Frágil corresponde a las playas del Embalse del Cerrón Grande, son áreas de alto riesgo por inundación e inestabilidad siendo no aptas para urbanizar, por lo que su uso permitido es destinarlo para cultivo y pasteo durante el verano.

Delimitación de zonas de usos para el Suelo Urbano

Art. 13.- Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza el suelo urbano de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto estará dividido así:

1. Zona Habitacional (HA)
2. Zona de Comercio y Servicios
 - a) Centro Urbano (CU)
 - b) Corredor Urbano Habitacional- comercio- servicios 1 (CHCS 1)
 - c) Corredor Urbano Habitacional- comercio- servicios 2 (CHCS 2)
 - d) Zona Habitacional y Servicios Turísticos (CTP)
3. Zona Industrial Vacinal (IV)
4. Zona Verde
 - a) Área Verde Recreativa Ecológica (AVR)
 - b) Área Verde Ecológica (AVC)

Normas generales para todas las zonas y sub zonas

Art. 14.- La división de zonas de usos del suelo está establecida gráficamente en el Plano general de zonificación del área de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto. Año 2008-2017.

En cada una de las zonas de usos del suelo se establecerán aquellos usos permitidos, condicionados y prohibidos con el apoyo técnico del Manual de instrumentos Técnicos a través de la Matriz de relación de usos de suelo.

Todo uso permitido o condicionado que la "matriz de relación de usos del suelo" describa deberá cumplir con las normas de protección al patrimonio cultural edificado que se describen en el capítulo VI de dicha Ordenanza, tanto las normas generales como las indicadas en las fichas individualizadas y en los perfiles de ordenación.

Los usos condicionados son aquellos que podrán ser permitidos bajo el cumplimiento de condiciones específicas, que se encuentran reguladas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

Para todos los casos se deberá respetar y garantizar el buen funcionamiento de las diferentes actividades en la zona en lo relativo a higiene general en el inmueble así como en el espacio público circundante, evitar la generación de ruidos que perturben la actividad habitacional y olores desagradables.

La adaptación de los diferentes usos permitidos y condicionados deberán tomar en cuenta los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto o nuevos planes que la Municipalidad podría aprobar posterior a esta ordenanza.

Zona Habitacional

Art.15.- En esta zona su uso prioritario es la vivienda exceptuando aquellas áreas zonificadas con una exclusividad distinta, tales como comercio, servicios o equipamientos.

En las zonas de vivienda que se encuentren fuera de las sub zonas comerciales identificadas en el Plano de zonificación general y de desarrollo urbano y en el Plano de uso pormenorizado, se autorizará combinación de actividades comerciales y de servicios tales como: oficinas de servicios, industria vecinal de tipo artesanal con las condiciones de higiene y seguridad laboral necesarias, pequeñas tiendas de primera necesidad o básicos.

En donde se autorice usos combinados con la vivienda en edificios existentes, el área que se destine para vivienda deberá cumplir condiciones mínimas de habitabilidad como son: dormitorios ventilados, espacios naturalmente iluminados, áreas abiertas de esparcimiento y condiciones dignas en los servicios sanitarios. Cada caso, para su autorización será analizado por la Alcaldía Municipal de Suchitoto.

Para el caso de nueva construcción de una unidad habitacional, ampliación de una edificación existente, remodelación o rehabilitación de un edificio destinado para vivienda, el propietario de este inmueble deberá incorporar en el diseño las condiciones de habitabilidad mínimas con relación a los siguientes espacios: dormitorios ventilados, espacios naturalmente iluminados, áreas abiertas de esparcimiento y condiciones dignas en los servicios sanitarios.

En esta zona se PROHIBE especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, industria aislada, centros de entretención, como pueden ser discotecas, barras show, y otros que implique ruidos estridentes que perturben la tranquilidad del área habitacional y todos aquellos que se indican en la Matriz de relación de usos de suelo.

Zona de Comercio y servicios

Art. 16.- Para los efectos de la presente ordenanza la Zona de Comercio y Servicios es aquella que comprende actividades de negociación de compra y venta de mercancías, ya sean tiendas, almacenes o establecimientos comerciales. Se divide en cuatro sub zonas que son: Centro Urbano (CU), Corredor Urbano Habitacional- Comercio- Servicios 1 (CHCS 1), Corredor Urbano Habitacional- Comercio- Servicios 2 (CHCS 2) y Corredor Turístico Panorámico (CTP).

Sub Zona Centro Urbano (CU)

Art. 17.- Corresponde al área central de la ciudad, donde se permitirán usos exclusivos o combinados entre actividades habitacionales con comercial, abasto (mercado municipal), primera necesidad, comercios turísticos, administrativos, servicios y culturales así como otros que se deriven de estas actividades para su óptimo funcionamiento.

El tamaño del lote en esta zona que se autorizará será de 400 metros cuadrados en adelante. No se permitirá la subdivisión de los lotes en áreas menores de 400 metros cuadrados.

El uso PERMITIDO en esta sub zona es el de comercio, servicios y habitacional,

El uso **CONDICIONADO** dentro de esta sub zona es el comercial con fines de abasto tales como: ventas de materiales de construcción, eléctricos, sanitarios, maderas, vidriería, pintura y agro servicios; los comercios turísticos tales como los bares, discotecas, centros nocturnos, cervecerías, licorerías, clubes campestres y sociales, billar, patinaje, juegos electrónicos o juegos de mesa; otros de servicios y sociales tales como los templos o lugares de culto. Y todo uso permitido o condicionado que esté combinado con el uso habitacional, debe garantizar el cumplimiento de las condiciones básicas de habitabilidad.

En esta sub zona se **PROHIBE** especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, gasolineras, terminales de buses o taxis, industrias aisladas, ventas de gas, car wash, bodegaje como uso exclusivo y todos aquellos indicados en la Matriz de relación de usos de suelo.

Para la subdivisión de las edificaciones inventariadas como bienes culturales inmuebles o no, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La acometida de las instalaciones eléctricas e hidráulicas, como agua potable, aguas negras y lluvias, deben ser independientes entre ambas propiedades.
- b) No podrán subdividirse inmuebles en áreas menores a 400 metros cuadrados.

Para el caso de ser un bien cultural inmueble se aplicarán los siguientes criterios:

- a) No se autoriza la subdivisión de edificios patrimoniales que tengan la categoría de protección relevante, local y nacional.
- b) La subdivisión de edificios patrimoniales deberá evitar producir daños en el inmueble, ya sean estructurales o estéticos, y deberá conservar el esquema de planta arquitectónica tradicional.
- c) Toda clase de agregados que se realicen para subdividir el inmueble en su interior deberán ser con material reversible que no dañe o desestabilice la estructura de la edificación patrimonial, como el marco estructural de paredes y la estructura de techos. Este tipo de intervención no deberá perder la lectura de la planta arquitectónica de forma integral.
- d) No obstante lo anterior a solicitud del interesado la Alcaldía Municipal podrá evaluar este tipo de acciones bajo criterios de habitabilidad y estabilidad del edificio.

Sub Zona Corredor Urbano Habitacional- Comercio- Servicios 1 (CHCS 1)

Art. 18 - Esta sub zona está ubicada en el sector de la Avenida Rafael Palacios y la Segunda Avenida Sur, entre los límites del Centro Urbano y del Corredor Urbano Habitacional- comercio- servicios 2.

El tamaño de la parcela que se autorizará será de 200 metros cuadrados en adelante.

No se permitirá la subdivisión de los lotes en áreas menores de 200 metros cuadrados.

Los usos **PERMITIDOS** en esta sub zona son: residencial, oficinas públicas y privadas, establecimientos de comercio que no sobrepasen parcelas mayores de 1,000 m2, tiendas de servicios, servicios de salud y pequeña industria artesanal.

Los usos **CONDICIONADOS** en esta sub zona son ventas de materiales de construcción, eléctricos, sanitarios, maderas, vidrierías, metales, pintura y agro servicios; depósitos o ventas de gas propano; bares, discotecas, centros nocturnos, cervecerías, licorerías, clubes campestres y sociales; billar, patinaje, juegos electrónicos, juegos de mesa, templos o lugares de culto. Y todo uso permitido o condicionado que esté combinado con el uso habitacional, debe garantizar el cumplimiento de las condiciones básicas de habitabilidad.

En esta sub zona se **PROHIBE** especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, gasolineras, terminales de buses o taxis, industrias aisladas, car wash y todos aquellos indicados en la Matriz de relación de usos de suelo.

Para la subdivisión de las edificaciones inventariadas como bienes culturales inmuebles o no, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La acometida de las instalaciones eléctricas e hidráulicas, como agua potable, aguas negras y lluvias, deberán ser independientes entre ambas propiedades.
- b) No podrán subdividirse áreas menores a 200 metros cuadrados del área total del inmueble.

Para el caso de que sean bienes culturales inmuebles se aplicarán los siguientes criterios:

- a) No se autorizará la subdivisión de edificios patrimoniales que tengan la categoría de protección de relevante, local y nacional..
- b) La sub división de edificios patrimoniales deberá evitar producir daños en el inmueble, ya sean estructurales o estéticos, y conservar el esquema de planta arquitectónica tradicional.
- c) Toda clase de agregados que se realicen para subdividir el inmueble en su interior deberán ser con material reversible que no dañe o desestabilice la estructura de la edificación patrimonial en el marco estructural de paredes y estructura de techos. Este tipo de intervención no deberá perder la lectura de la planta arquitectónica de forma integral.

Sub Zona Corredor Urbano Habitacional- Comercio- Servicios 2 (CHCS 2)

Art. 19.- Esta sub zona está ubicada en los primeros perfiles de las manzanas de este sector, de conformidad al Plano General de Zonificación Urbana, delimitándose la zona entre el CHCS- I y el límite de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

El tamaño de los lotes que se autorizarán serán de 200 metros cuadrados en adelante. No se permitirá la subdivisión de los lotes en áreas menores de 200 metros cuadrados_

Los usos PERMITIDOS en esta sub zona son: residencial, pequeños y medianos establecimientos de comercio de primera necesidad o básicos, comercio variado, oficinas privadas y pequeña industria artesanal.

Los usos CONDICIONADOS en esta sub zona son los de almacenamiento y talleres, bodegas de acopio y transferencias, depósitos o ventas de gas propano, bares, discotecas, centros nocturno, cervecerías, licorerías, clubes campestres y sociales, billar, patinaje, juegos electrónicos, juegos de mesa, templos o lugares de culto de conformidad a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

Para el caso del uso de almacenamiento y talleres, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo que se autorizará en las parcelas con estos usos será de 300 metros cuadrados.
- b) Los inmuebles de categoría ambiental, pueden ser sometidos a intervenciones de adaptabilidad, según las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.
- c) La zona de carga y descarga no deberá obstaculizar el tránsito vehicular del sector.
- d) El proyecto arquitectónico deberá incorporar las normas específicas para tal uso.
- e) Deberán contar con las autorizaciones de las entidades estatales correspondientes con respecto a los temas de higiene, salud y medio ambiente.

En cuanto a las condiciones de las bodegas de acopio y transferencias no podrán exceder de 500 metros cuadrados, y se deberá considerar:

- a) Se autorizará su ubicación en edificios no inventariados o en predios baldíos.
- b) El tipo de material de bodega, permitido será aquel que esté relacionado con el abastecimiento del comercio de la ciudad.

En esta sub zona se PROHIBE especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, terminales de buses o taxis, industrias aisladas y todos aquellos indicados en la Matriz de relación de usos de suelo.

La subdivisión de las edificaciones inventariadas como bienes culturales inmuebles o no, deberá retomar las siguientes condiciones:

- a) La acometida de las instalaciones eléctricas e hidráulicas, como agua potable, aguas negras y lluvias, deberán ser independientes entre ambas propiedades.
- b) No podrán subdividirse áreas menores de 200 metros cuadrados del área total del inmueble.

Para el caso de ser bienes culturales inmuebles, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) No se autoriza la subdivisión de edificios patrimoniales que tengan la categoría de protección relevante, local y nacional.
- b) La subdivisión de edificios patrimoniales deberá evitar producir daños en el inmueble, ya sean estructurales o estéticos.
- c) Toda clase de agregado que se realice para subdividir el inmueble en su interior deberá ser con material reversible que no dañe o desestabilice la estructura de la edificación patrimonial, como el marco estructural de paredes y la estructura de techos. Este tipo de intervención no deberá perder la lectura de la planta arquitectónica de forma integral.

Sub Zona Habitacional y Servicios Turísticos (HST)

Art. 20.- Esta sub zona permite la combinación de la vivienda con usos relacionados a los servicios turísticos.

El tamaño de los lotes que se autorizará será de 200 metros cuadrados en adelante. No se permitirá la subdivisión de los lotes en áreas menores de 200 metros cuadrados

Los usos PERMITIDOS son las actividades de comercio y servicios turísticos vinculados a la alimentación, al descanso, alojamiento, comunicaciones y otros comercios relacionados con esta actividad.

Se permitirá la utilización de un inmueble de forma combinada entre lo habitacional y los usos permitidos antes mencionados, debiendo garantizar las condiciones de habitabilidad.

Los usos CONDICIONADOS en esta sub zona son: bares, discotecas, centros nocturnos, cervecería, licorerías, clubes campestres y sociales; billar, patinaje, juegos electrónicos, juegos de mesa y otros relacionados que generen ruidos o que perturben la actividad habitacional combinada. Además todos los depósitos y ventas de gas propano.

En esta sub zona se PROHIBE especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, terminales de buses o taxis, industrias aisladas, barras show, car wash y todos aquellos indicados en la Matriz de relación de usos de suelo.

La subdivisión de las edificaciones inventariadas como bienes culturales inmuebles o no, deberá retomar las siguientes condiciones:

- a) La acometida de las instalaciones eléctricas e hidráulicas, como agua potable, aguas negras y lluvias, deben ser independientes entre ambas propiedades.
- b) No podrán subdividirse áreas menores de 200 metros cuadrados del área total del inmueble.

Para el caso de los bienes culturales inmuebles:

- a) No se autorizará la subdivisión de edificios patrimoniales que tengan la categoría de Monumento Nacional y subcategoría técnica de Local y Relevante. Y para el resto de las categorías deberá contar con un frente de fachada mayor de 5 metros.
- b) La subdivisión de edificios patrimoniales deberá evitar producir daños en el inmueble ya sean éstos estructurales o estéticos.

- c) Toda clase de agregado que se realice para subdividir el inmueble en su interior deberá ser con material reversible que no dañe o desestabilice la estructura de la edificación patrimonial como el marco estructural de paredes y la estructura de techos. Este tipo de intervención no deberá perder la lectura de la planta arquitectónica de forma integral.

Zona industrial

Art. 21.- La zona industrial es aquella que comprende actividades de producción, procesamiento, almacenamiento y distribución de productos y los servicios de apoyo asociados a estas actividades.

En el área urbana de la Ciudad de Suchitoto se considera uso PERMITIDO las industrias vecina (IV), por su carácter de compatibilidad con las actividades habitacionales y urbanas, tales como: talleres artesanales, pequeñas manufacturas o de confecciones y pequeñas industrias no contaminantes de ruidos, toxinas y malos olores.

Estas actividades de industria vecina se permitirán en la: Sub Zona Corredor Urbano Habitacional - Comercio- Servicios 1 (CHCS 1), Sub Zona Corredor Urbano Habitacional-Comercio-Servicios 2 (CHCS 2) y en la Sub Zona Habitacional y Servicios Turísticos.

La industria aislada, tales como aserraderos, distribuidoras de productos ácidos, aceites, pinturas, o aquella artesanal que preste servicios urbanos y sobrepasa la escala permitida dentro de la industria vecina, se regulará de conformidad a la elaboración del Plan Parcial "Servicios y Equipamientos Urbanos", ubicada en la parte sur del Barrio La Cruz.

Zona de Equipamiento

Art. 22.- La zona de equipamiento comprende aquellas áreas de apoyo de las diferentes actividades urbanas, con vocación de beneficio público.

El equipamiento relacionado con las actividades de la administración pública, dotación de servicios de salud, educación, seguridad, cultura y los de soporte recreativo tales como parques, plazas y canchas deportivas, ya existente se conservará, por lo que se PROHIBE cualquier actividad que les deteriore.

En las zonas de crecimiento el parcelador o el urbanizador deberá donar a la Municipalidad, la zona de equipamiento correspondiente de conformidad a lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Zonas Verdes

Art. 23.- Las zonas verdes son espacios normalmente arbolados o con vegetación que sólo pueden ser utilizados para actividades recreativas con características ecológicas, constituyendo el equilibrio ambiental urbano. Estas zonas se dividen en áreas verdes recreativas ecológicas y áreas verdes ecológicas.

Las zonas verdes ya existentes se conservarán, por lo que se PROHIBE cualquier actividad que les deteriore.

En las zonas de crecimiento el parcelador o el urbanizador deberán donar al Municipio, la zona verde correspondiente de conformidad a lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Planes parciales

Art. 24.- Los planes parciales tendrán como objeto el desarrollo pormenorizado de cada sector del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto y deberán

dar continuidad a los lineamientos establecidos por este. Los Planes Parciales podrán desarrollarse por polígonos a partir de iniciativas públicas, privadas o mixtas.

Los contenidos mínimos de los Planes Parciales, son los siguientes:

- a) Delimitación de su ámbito;
- b) Normas de parcelación;
- c) Localización y características detalladas de redes de vialidad, abastecimientos, drenajes y saneamiento de agua, alumbrado, energía y comunicaciones;
- d) Equipamientos urbanos, incluyendo parques y jardines y los destinados a usos sanitarios, escolares, administrativos, y de toda índole al servicio de la población del ámbito urbano de desarrollo;
- e) Regulación detallada de los usos del suelo; tipología y densidades edificatorias, en base a los rangos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.
- f) Programación de ejecución de las obras de urbanización y edificación, de ser posible estableciendo calendario.
- g) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando si el sistema de gestión propuesto es el de compensación u otro posible.
- h) Previsiones detalladas para la gestión del proceso de desarrollo, incluyendo la adscripción de zonas verdes y otros equipamientos a terrenos o ámbitos de desarrollo específicos a los efectos de su obtención mediante concesiones.

CAPÍTULO II

MEDIO AMBIENTE URBANO Y ZONAS DE RIESGO

Sistema Integral de Áreas Abiertas

Art. 25.- Créase el Sistema Integral de Áreas Abiertas, el cual estará conformado por áreas naturales abiertas con características de interés ambiental, zonas con fragilidad ambiental y zonas verdes y recreativas que interactúan con el medio ambiente, con el fin de salvaguardar y proteger de forma activa las áreas naturales y fortalecer el tema ambiental dentro de la ciudad.

Los objetivos del Sistema Integral de Áreas Abiertas son: formalizar la ciudad, mantener la estabilidad de los recursos naturales, preservar la diversidad biológica y ofrecer nuevas oportunidades para el ocio y el turismo.

Áreas de intervención

Art. 26.- Las áreas de intervención del Sistema Integral de Áreas Abiertas son las siguientes:

1. Zonas de preservación ambiental
 - 1.1. Zona de protección de ríos y quebradas (ZP)
 - 1.2. Zona de áreas frágiles (ZF)
 - 1.3. Zona de conservación y recreación turística (ZCRT)
2. Zonas de recreación y esparcimiento
 - 2.1. Parques urbanos (PU)
 - 2.2. Plazas (PZ)

- 2.3. Parques de barrio o colonia (PB)
- 3. Ejes conectores verdes
 - 3.1. Corredores verdes (CV)
 - 3.2. Corredores verdes y micro ambientes (CVMA)

Zona de protección de ríos y quebradas (ZP)

Art. 27.- Esta zona comprende quebradas y ríos que atraviesan o circundan el área urbana, en las que se establece una franja de protección de 50 metros, con la finalidad de ser reforestada; por lo que se prohíbe su urbanización. En caso que se desee modificar el ancho de la zona de protección se seguirá lo establecido en los artículos 50 y 51 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

En esta zona de protección si se encuentran forestadas se permitirá el mantenimiento forestal y de saneamiento ambiental; si se encuentran como zonas de recuperación y reforestación sólo se permitirán intervenciones compatibles con los ecosistemas, tales como reforestación y obras de protección.

Zona de áreas frágiles (ZF)

Art. 28.- La zona de áreas frágiles es un área natural de vegetación que constituye un soporte para la conservación y protección de las riveras del Embalse del Cerrón Grande y contribuye a la belleza natural del humedal.

Esta zona delimita 500 metros al borde de la rivera del humedal del Cerrón Grande en dirección al caserío de San Juan.

Es prohibida su urbanización.

Zona de conservación y recreación turística (ZCRT)

Art. 29.- La zona de conservación y recreación turística es un área con características topográficas con pendientes pronunciadas y de terrenos de conformación irregular. La actividad permitida es la turística pasiva con carácter ecológico, pudiéndose construir: miradores, instalaciones mínimas vinculadas a actividades turísticas y recreativas, senderos y áreas de comedor al aire libre o infraestructuras similares; se deberá mantener la vegetación natural existente y propiciar acciones de reforestación en donde sea requerido. Está prohibido, en esta zona la urbanización, la terracería y cambios en la topografía del lugar.

Parques urbanos (PU)

Art. 30.- Los parques urbanos son aquellos mayores a 1,000 metros cuadrados, que pueden dar atención a uno o varios barrios con facilidades para ofrecer actividades pasivas como activas.

Estos deberán considerar áreas arborizadas, zonas de senderización y equipamientos complementarios para la actividad recreativa. Para el caso de los parques identificados como sitios históricos deberán considerar las condiciones de las fichas de protección de los Bienes Culturales Inmuebles.

Parques de barrio o colonia (PB)

Art. 31.- Los parques de los barrios y colonias son la unidad básica del Sistema Integral de Áreas Abiertas; cuentan con un área de 500 a 1,000 metros cuadrados. En caso de nuevos plazas y parques, éstas deben cumplir con las condiciones mínimas establecidas en los artículos del 55 al 64 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Estos deberán considerar áreas arborizadas, zonas de senderización y equipamientos complementarios para la actividad recreativa. Para el caso de los parques identificados como sitios históricos deberán considerar las condiciones de las fichas de protección de los Bienes Culturales Inmuebles.

Corredores verdes (CV)

Art. 32.- Los corredores verdes son el conjunto de arriates que están comprendidos sobre los siguientes ejes viales: Cuarta Avenida Sur y Norte (Av. Padre Rafael Palacios), Avenida 5 de Noviembre, Avenida 15 de Septiembre, Calle Francisco Morazán y San Martín, Cuarta Calle Oriente y parte de la Cuarta Calle Poniente, Calle hacia Cinquera y Calle al Lago Suchitlán, 5° Avenida Norte hasta interceptar con los lavaderos públicos del Barrio Santa Lucía.

Toda persona natural o jurídica que tenga un inmueble colindante con estos corredores verdes podrá contribuir a la reforestación, plantación de vegetación y mantenimiento de estos. Además de las condiciones descritas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Corredores verdes y micro ambientes (CVMA)

Art. 33.- Los corredores verdes y micro ambientes comprenden los ejes viales, aceras y arriates sobre los cuales se buscará generar micro ambientes.

Toda persona natural o jurídica que tenga un inmueble colindante con estos corredores verdes deberá contribuir a la reforestación, plantación de vegetación y mantenimiento de estos.

Prohibiciones

Art. 34.- Se prohíbe a toda persona natural o jurídica las siguientes acciones que pueden generar efectos nocivos en el medio ambiente:

1. Quemar la masa arbórea de la Zona de Protección Ambiental así como de las sub zonas.
2. Botar desechos sólidos en la Zona de Protección Ambiental así como en las sub zonas.
3. Quema de desechos sólidos o material orgánico en las Zonas de Protección Ambiental así en las sub zonas.
4. Extracción de arena en los ríos y quebradas correspondientes al área de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.
5. Extracción de piedra en las Zonas de Protección Ambiental así como en las sub zonas. Para aquellos inmuebles o edificaciones que se encuentren en estado ruinoso y que no son reparados por sus propietarios, podrán establecer cartas compromisos entre la municipalidad y el propietario del inmueble, con la finalidad de que este último se responsabilice de cualquier tipo de riesgo o afectación a terceros que provoque dicho inmuebles en su entorno.

CAPÍTULO III

INFRAESTRUCTURA

Gestión de la infraestructura

Art. 35.- El Concejo Municipal de Suchitoto podrá crear entidades descentralizadas, conformar sociedades de economía mixta o concesionar los servicios de construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura previstas en este capítulo. Asimismo, podrá construir las obras de infraestructura mencionadas

en el mismo, aprobando la contribución especial para financiar la construcción y mantenimiento de tales obras, de conformidad a lo regulado en la Ley General Tributaria Municipal.

Gestión de la red vial

Art. 36.- Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar un proyecto de construcción en la zona objeto de la presente ordenanza y que colinde con las obras de infraestructura vial previstas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado, deberá contribuir, de forma individual o compartida, según la contribución especial decretada por la municipalidad para la construcción de estas vías y reservará los derechos de vía respectivos.

EMASA

Art. 37.- La administración del agua para el área urbana del Municipio de Suchitoto está a cargo de la entidad descentralizada denominada Empresa Municipal Administradora Suchitotense de Acueductos y Alcantarillados, que se abrevia EMASA, o podrá estar a cargo de otra institución que en su momento sea determinada y autorizada por las autoridades competentes.

Aguas lluvias

Art. 38.- En los principales ejes del Conjunto Histórico el sistema de evacuación de aguas lluvias será de manera subterránea

En el caso de rompimientos de vías públicas deberá contar con autorización previa de la Alcaldía Municipal, al finalizar la causa del rompimiento se deberá reparar la vía manteniendo sus características constructivas.

Cordón y cuneta

Art. 39.- Aquellos ejes viales que no cuenten con cordón y cuneta y que debe ser construidos o mejorados, los interesados deberán solicitar el permiso correspondiente a la Alcaldía Municipal, la cual establecerá los lineamientos técnicos de construcción de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Zonas de extensión

Art. 40.- Se permitirá que el diseño del sistema de aguas lluvias o pluviales en las zonas de extensión y semi - urbana correspondiente a las vías de distribución deberá ser subterráneo; y se podrá dejar de forma superficial en aquellas vías de acceso y peatonales.

En la zona sur oriente prevista para el crecimiento urbano las aguas lluvias deberán ser evacuadas en la quebrada Acupa y en la quebrada El Basurero. La Alcaldía Municipal determinará en cada caso si se requiere o no estudios hidrológicos u obras de infraestructura, o ambos.

Las nuevas urbanizaciones deberán evaluar la utilización de un sistema de captación, almacenamiento y tratamiento de aguas lluvias para su reutilización en vías urbanas, aparcamientos e instalaciones deportivas o verdes.

Con respecto a las conexiones, que las urbanizaciones y parcelaciones deban ejecutar a la red principal de aguas pluviales, deberán cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

Aguas negras

Art. 41.- En todo inmueble que tenga conectado las aguas lluvias con la evacuación de las aguas negras, el propietario deberá proceder a la separación de dichas tuberías. En caso de no acatarse esta disposición la Municipalidad sancionará de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza.

Con respecto a la construcción del sistema de aguas negras, que las urbanizaciones y parcelaciones soliciten realizar, éstas deberán cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

Para el caso de urbanizaciones que no cuenten con conexión al alcantarillado y no sea factible la utilización de fosas sépticas, el urbanizador deberá prever el tratamiento de esta agua previo a su evacuación, a través de una planta de tratamiento independiente al sistema general de la ciudad.

Letrinas

Art. 42.- En el cantón San Juan se permitirán letrinas sin arrastre de agua del tipo abonera seca familiar (LASF), tomando en cuenta los criterios de selección de fosa para cada caso, según se detalla en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto y en el manual de instrumentos técnicos de ordenamiento, desarrollo y protección de la ciudad de Suchitoto.

Agua potable

Art. 43.- Toda persona natural o jurídica que desee instalar su red de agua potable hacia la red principal, así como a la red interna de la urbanización o parcelación, o de conexiones individuales, deberá cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y además cumplir con los requisitos existentes en el sistema de agua de la ciudad de Suchitoto.

CAPÍTULO IV EQUIPAMIENTO URBANO

Equipamiento urbano

Art. 44.- Se considera equipamiento urbano, principalmente, el relacionado con zonas verdes, equipamiento social y usos complementarios. Este equipamiento debe ser propiedad municipal, por lo que el parcelador o el urbanizador deberá donarlo a la Municipalidad.

Zonas verdes

Art. 45.- La zona verde puede ser de dos tipos: la primera es aquella con funciones recreativas y la segunda es aquella con funciones ecológicas, constituyendo la suma de ambas el área verde total.

El uso de las áreas verdes destinados para jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal estará condicionado a lo establecido por el Reglamento de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Los propietarios de parcelas y urbanizaciones deberán donar a la Municipalidad las áreas verdes y el equipamiento social de conformidad a lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Normas a aplicar

Art. 46.- Las normas a aplicar para la infraestructura, cálculo, equipamiento del área verde recreativa; y la ubicación, cálculo, equipamiento del área verde ecológico son las establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Lo dispuesto en el inciso anterior también se aplicará a las zonas de equipamiento social o lote de escuela, así como a los usos complementarios con relación al equipamiento urbano.

Administración conjunta

Art. 47.- A la Municipalidad le corresponde el mantenimiento y administración del equipamiento urbano. No obstante lo anterior, la Municipalidad podrá administrar de manera conjunta con directivas de vecinos legalmente organizados de colonias, residenciales, barrios y comunidades, el uso del equipamiento social; emitiendo para ello acuerdos municipales en los que se establezca la cooperación y la forma de administración conjunta.

CAPÍTULO V

TRANSPORTE Y EJES VIALES

Movilidad y vialidad

Art. 48.- La movilidad y vialidad para la ciudad de Suchitoto se desarrolla a partir de dos aspectos, el primero corresponde a las normas del sistema vial urbano de la ciudad y el segundo a la movilidad y desplazamiento en el centro de la ciudad.

Sistema Vial Urbano de la ciudad

Art. 49.- El sistema vial de la ciudad se formula a partir de las normas técnicas establecidas en la presente ordenanza y en los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5, y en particular en el Plan de Movilidad y Accesibilidad del Centro de la Ciudad de Suchitoto. En lo no establecido se aplicará supletoriamente las normas reguladas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Jerarquía vial

Art. 50.- Los criterios utilizados para la Jerarquización vial son: la función vial dentro del sistema de la ciudad, tanto para las existentes como para las proyectadas; las características o interés cultural-paisajístico de las vías; y la relación directa con el área delimitada Conjunto Histórico de interés cultural.

La jerarquía vial es la siguiente:

1. 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. Estas se subdividen en:
 - a) Carretera Secundaria
 - b) Carreteras Terciarias
2. Vías de Circulación Menor: Son aquellas que permiten el acceso directo, al lugar de destino y funcionan con velocidades restringidas de tal manera que se desestime su utilización por el tránsito de paso. Estas se subdividen en:
 - a) Vías de Distribución
 - b) Vías de Reparto

- c) Vías de Acceso
 - d) Vías Peatonales
3. Vías Especiales: Son aquellas vías que independientemente de su función, están afectadas por un valor cultural, por lo que la normativa y tratamiento, para ellas, es diferente; pretenden proteger la memoria histórica urbana, cualidades físicas y paisajísticas dentro de la traza de la ciudad. Estas se subdividen en:
- a) Calles Históricas
 - b) Caminos Tradicionales y Pintorescos
 - c) Vías de extensión

Esta clasificación está establecida en el Plano de Jerarquía de Vías.

Responsable de la construcción y mantenimiento

Art. 51.- El responsable de la construcción y el mantenimiento del sistema vial de la ciudad y la normativa a aplicar es la siguiente:

1. Vías de Circulación Mayor: La construcción, reparación y mantenimiento de estas vías es responsabilidad del Estado, de conformidad a lo establecido en la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales y en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
2. Vías de Circulación Menor: La construcción de estas vías es obligación del constructor siguiendo las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto, de lo no establecido se aplicará supletoriamente las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y el mantenimiento por parte de la Alcaldía Municipal.

Calles Marginales: Serán utilizadas para comunicar parcelaciones a una calle de circulación mayor, con el fin de evitar la incorporación directa a esta última. Deberá cumplir con un acceso de entrada y otro de salida, independientes y con una distancia mínima de 15 metros. La construcción de las calles marginales es responsabilidad del urbanizador o constructor.

3. Vías Especiales: Dependiendo de la función de estas vías así será el responsable de su construcción, en todo caso se basará en lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y el mantenimiento por parte de la Alcaldía Municipal. Las vías especiales son las calles históricas, caminos tradicionales y vías de extensión. Las calles históricas están conformadas por las vías, aceras y arriates que se encuentren dentro del límite del Conjunto Histórico. Estas vías serán normadas de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

CAPÍTULO VI

PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

Protección cultural

Art. 52.- La protección de los Bienes Culturales Inmuebles que se ubican dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado se realizará a partir de cuatro niveles: a) ámbitos de tratamiento diferenciado, b) actuaciones parciales a nivel exterior, c) protección individualizada y d) normas generales.

- a) **Ámbito de tratamiento diferenciado:** las zonas se delimitan según sus características, nivel de influencia y relación con el Conjunto Histórico.
- b) **Actuaciones en las edificaciones para su ordenamiento y protección:** está relacionado con el comportamiento volumétrico y paisajístico del edificio dentro de su entorno inmediato, el cual es evaluado a nivel de perfiles urbanos.
- c) **Protección individualizada de los edificios:** se ha identificado las características determinantes de los edificios y los elementos arquitectónicos que por su singularidad son protegidos y catalogados.
- d) **Normas generales:** que buscan mejorar las condiciones de estética arquitectónica y de habitabilidad de las edificaciones tanto inventariadas o no, antiguas o nuevas.

Permisos y autorizaciones

Art. 53.- Para los permisos y autorizaciones en la protección de los Bienes Culturales Inmuebles será punto de partida la identificación de ámbitos de aplicación morfológica y arquitectónicamente homogéneas, dividiéndola en zonas que están definidas en el Plano de Ámbito de Tratamiento Diferenciado del Suelo y en el Plano Número de Niveles Permitido, éstas son las siguientes:

- a) Conjunto Histórico
- b) Perímetro consolidado
- c) Colonias existentes: Nuevo Suchitoto I y II - Chacra, Brisas de San José, Lotificación San Francisco.
- d) Zona semi urbana: Final Barrio Santa Lucia y Concepción,
- e) Zonas Urbanizables: Conjunto de Edificaciones del Cantón El Bonete, Casco Cantón El Caulote y Cantón San Juan

Disposiciones generales para todas las zonas

Art. 54.- Las viviendas que combinen con otro uso, según los usos compatibles indicados en el tema de Usos de Suelo Pormenorizado, el área de cada uso deberá cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad. La Alcaldía Municipal hará el análisis de estas condiciones según el caso bajo los criterios de habitabilidad y que no afecten la estabilidad estructural y arquitectónica del edificio ya sea patrimonial o no.

La traza urbana del Conjunto Histórico y del Perímetro Consolidado no podrá modificarse.

Conjunto Histórico

Art. 55.- El Conjunto Histórico reúne el mayor número de edificios patrimoniales de categoría Monumento Nacional y las subcategorías técnicas Local y Relevante de la ciudad. Las normas técnicas para el Conjunto Histórico serán aquellas que orienten la rehabilitación arquitectónica. La incorporación de nueva arquitectura será a partir de las nuevas construcciones en los predios baldíos y las remodelaciones que se realicen en los edificios descontextualizados.

El alineamiento será definido por los edificios inventariados como Bienes Culturales Inmuebles, exceptuando los 3 casos descritos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado.

Las edificaciones que combinen dos usos incluyendo el habitacional y que cumplan con las condiciones reguladas en el Capítulo I Clasificación y Usos del Suelo de la presente ordenanza, y que su área sea menor o igual a 250 metros cuadrados de construcción; será la Alcaldía Municipal la que establecerá los lineamientos técnicos para normar las condiciones mínimas de habitabilidad.

Las sub división de un inmueble no procede en aquellos edificios de categoría Monumento Nacional, sub categorías técnicas Local y Relevante y para el resto de edificaciones patrimoniales o no, procede su subdivisión en conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

Se permitirá la construcción de dos niveles en los edificios catalogados como Ambiental ambos grupos y que se encuentren marcados en el Plano de Número de Niveles Permitido y que además cumplan con las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

La construcciones existentes de dos niveles o no integradas deberán acatar las alturas establecidas en los Perfiles de Ordenación al momento de realizar una intervención integral en el edificio.

Se permitirá la apertura de garajes y colocación de portón únicamente en los bienes culturales inmuebles de categoría ambiental, en las edificaciones existentes sin valor cultural y en las nuevas construcciones, de conformidad a las condiciones de frente y composición de fachada y todas aquellas establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto.

Para el caso de las edificaciones sin valor cultural no integradas, se deberá realizar un proyecto integral de ordenación, según lo indican los Perfiles de Ordenación.

Los edificios patrimoniales que hayan perdido el área de patio, deberán recuperarlo de acuerdo a la lectura del partido arquitectónico del inmueble y deberá dejar como mínimo un área del 30% del total de la parcela para área de patio no techado, en el caso de ser recuperable, en caso de ser menor el porcentaje la Alcaldía Municipal resolverá en base a las condiciones de habitabilidad para la edificación.

Para las nuevas construcciones o sub parcelaciones el área construida no deberá ser mayor del 70% del área total de la parcela. Y el resto será, destinado para área libre no techada.

Portales

Art. 56.- Para el uso de los portales ubicados en los costados: sur, norte y poniente del Parque Centenario, se establecen las siguientes regulaciones:

- a) Se deberá dejar un camino libre de acceso peatonal de forma recta y continua. Prohibiéndose la colocación de barandas, verjas u otro elemento que obstaculice o divida el espacio libre del portal.
- b) Se prohíbe la colocación de elementos que obstaculicen la visibilidad de elementos arquitectónicos, como es el caso de puertas, ventanas, balcones, columnas, cornisas u otros.
- c) La utilización de columnas o paredes para la colocación de ventas.
- d) Se prohíbe la colocación de cocinas, planchas, fogones u otro utensilio o mueble de cocina o calentamiento que arriesgue la seguridad peatonal.

Perímetro consolidado

Art. 57.- Esta zona conforma el primer perímetro de suelo urbano consolidado alrededor del Conjunto Histórico. Este perímetro representa la zona de transición entre el Conjunto Histórico y las áreas de expansión urbana, urbanizaciones existentes y las áreas de protección ambiental.

En esta zona al momento de aprobar permisos se dará continuidad a la arquitectura tradicional en temas de volumetría, escala, materiales de construcción, línea de construcción y tipología arquitectónica, de esta manera se contribuye a la conservación y valorización del Conjunto Histórico.

Se permitirá la construcción de dos niveles en los edificios catalogados como Ambiental ambos grupos y que se encuentren marcados en el Plano de Número de Niveles Permitidos de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Las construcciones existentes de dos niveles o no integradas deberán acatar las alturas establecidas en los Perfiles de Ordenación al momento de realizar una intervención integral en el edificio.

Se permitirá la apertura de garajes y colocación de portón únicamente en los bienes culturales inmuebles de categoría ambiental, en las edificaciones existentes sin valor cultural y en las nuevas construcciones, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

El alineamiento será definido por los edificios inventariados como Bienes Culturales Inmuebles, exceptuando los 4 casos descritos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado.

No obstante en cada caso descrito anteriormente así como cualquier otro, la Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención en los edificios de dicho ámbito.

Colonias existentes

Art. 58.- Existen tres grupos de colonias existentes, que son: a) Colonia Nuevo Suchitoto etapa I - II y La Chacra, b) Brisas de San José y c) Parcelación San Francisco; las cuales fueron construidas rompiendo totalmente la continuidad de las características urbanísticas y arquitectónicas de la ciudad histórica consolidada, creando una nueva traza y tipología arquitectónica. Los criterios de ordenamiento, en esta zona están dirigidos a mejorar las condiciones urbanísticas, arquitectónicas, de habitabilidad y paisajísticas.

Es prohibido modificar la traza urbana de cada núcleo habitacional identificado en esta zona y la línea de construcción esta demarcada por las edificaciones existentes.

Las cubiertas a utilizar en estas colonias será de teja o lámina roja.

Toda nueva construcción, ampliación o mejoras a una construcción existente a realizarse deberá retomar en su diseño las normas higiénicas sanitarias y de habitabilidad.

Para la Colonia Nuevo Suchitoto I - II y La Chacra, el tamaño de lote mínimo será de 200 m² con un máximo del 80% del área construida y el 20% del área libre no techada. No se permitirán subdivisiones de inmuebles de áreas menores a 200 m², la construcción de las edificaciones será adosada entre colindantes y su fachada será ubicada en primer plano, se permite la construcción de dos niveles a rostro de fachada siempre y cuando no sobrepase la altura de 7.50 metros hasta nivel de cornisa.

Para la colonia Brisas de San José no podrán existir lotes menores de 62.50 m² y la máxima área de construcción será del 90%, dejando el 10% de área libre no techada; la ubicación de los edificios será adosado y la construcción de dos niveles en las parcelas permitidas, según indica el Plano de Número de Niveles Permitido, deberá iniciar en primer plano de fachada y que no sobre pase de la altura de 7.50 metros hasta cornisa. No se permitirá construcción de dos niveles en esta colonia en las parcelas ubicadas en zona de riesgo.

Para la lotificación San Francisco el mínimo del lote será de 200 m², con un 80% máximo de construcción del área total del lote, un área libre mínima de 20% no techada, la ubicación de los edificios será adosado entre colindantes, su fachada será ubicada en primer plano y la construcción de dos niveles no deberá sobrepasar la altura de 7.5 metros hasta nivel de cornisa.

No obstante en cada caso descrito anteriormente o cualquier otro la Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención parcial o integral en los edificios.

Zonas semi urbanas

Art. 59.- Esta zona se caracteriza por mostrar condiciones rurales en proceso de transformación urbana y con presencia de terrenos rústicos aptos para la urbanización. Existe una zona ubicada al final del Barrio

Santa Lucía y Concepción comprendida por la Colonia Nuevo San Juan, edificaciones dispersas y suelo rústico sin edificar.

Los criterios de ordenamiento van encaminados a la finalización urbanística de la zona, de acuerdo a sus características y funciones dentro del territorio urbano.

Para la Colonia Nuevo San Juan no se permitirá lotes menores de 80 m² con frente mínimo de 7 metros, la construcción podrá ocupar el 90% del total del área de la parcela y dejar el 10% libre no techada. Se permitirá la construcción de dos niveles con una altura máxima de 7.5 metros hasta nivel de cornisa condicionado a un estudio de suelos respectivo que garantice su estabilidad. Las fachadas deberán ubicarse en el lindero frontal del lote.

Para los suelos rústicos ubicados al oriente del sector delimitado por la 5°. Avenida Norte y la prolongación de la 6° Calle Oriente o calle a los antiguos lavaderos públicos, el tamaño del lote deberá ser no menor de 1,000 m², con un área máxima de construcción del 60% y un 40% libre no techada con relación al área total de la parcela, se permitirá construcción de dos niveles tal como lo establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto. La posición de la edificación será aislada a una distancia mínima de separación de los linderos circundantes de 5 metros máximos y para casos específicos se evaluará acorde a la topografía del terreno.

Para el resto de la zona el tamaño de lote permitido será de 250 m² a 500 m², no se permitirá la construcción de dos niveles, el área máxima de construcción será del 60% y el 40% del área libre en base al total del área de parcela, las construcciones serán adosadas a las colindantes, las fachadas se ubicarán en la colindante frontal dejando la línea de construcción demarcada según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

No obstante lo anterior, en cada caso descrito o cualquier otro la Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención parcial o integral en los edificios.

Zonas urbanizables

Art. 60.- Esta zona se encuentra proyectada para el crecimiento de la ciudad, actualmente presenta características rurales con una concentración de masa arbórea y de interés paisajístico. El criterio de desarrollo para esta zona es el de la sostenibilidad ambiental e integración de los edificios patrimoniales identificados.

El desarrollo urbanístico de esta zona será de acuerdo a las necesidades de crecimiento de la ciudad. Las normas serán establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado y desarrolladas específicamente en los Planes Parciales correspondientes, que deberán elaborarse por iniciativa pública, privada o mixta, debiendo estos planes parciales considerar en sus lineamientos básicos la sostenibilidad ambiental y la integración de los bienes culturales aislados. Dentro de la zona urbanizable encontramos edificaciones aisladas como bienes culturales inmuebles en el Cantón El Bonete, el Cantón San Juan y en el casco del Cantón El Caulote. Para estos conjuntos se permitirán densidades bajas, preferiblemente asignar el equipamiento social y cultural en estos edificios y el recreativo en donde se encuentre la mayor concentración de masa arbórea.

La norma específica de intervención de estos edificios aislados será a partir de la ficha de Catálogo de Protección de los Bienes Culturales Inmuebles del Conjunto Histórico de Suchitoto y su zona de amortiguamiento.

No obstante en cada caso descrito anteriormente y cualquier otro la Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención parcial o integral en los edificios.

Categorización de los bienes culturales inmuebles

Art. 61.- Los Bienes Culturales Inmuebles están identificados en el Plano de Categorías de los Bienes Culturales Inmuebles y en el Plano de Categorías de Protección de los Espacios con Valor Cultural del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto, de la siguiente manera:

1. Edificaciones
 - 1.1. Con valor cultural
 - 1.1.1. Monumento
 - a) Nacional
 - b) Local
 - c) Relevante
 - d) Ambiental G-01
 - e) Ambiental G-02
2. Espacios Urbanos
 - 2.1. Con valor cultural
 - 2.1.1. Plaza
 - a) Plazas
 - b) Plazuela
 - c) Parques
 - d) Triángulo vial
 - 2.1.2. Sitio Histórico
 - a) Puentes
 - b) Pilas y lavaderos públicos
 - c) Cementerios
 - d) Calles históricas y caminos tradicionales pintorescos

Cuando una persona natural o jurídica solicite permiso para construcción, demolición, reparación, ampliación, rehabilitación, remodelación y cualquier otra actividad de intervención urbanística parcial o integral en los inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto, será la Alcaldía Municipal quien realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, para otorgar o denegar el permiso.

Monumento Nacional

Art. 62.-Son edificaciones monumentales y de excepcional valor arquitectónico, artístico, histórico, social y urbano, cualquiera que sea su estado de conservación, función social y tipo de tenencia; y que posea esta categoría por decreto legislativo, según lo establece la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento.

Dentro de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado se encuentra la Iglesia de Santa Lucía de Suchitoto.

Monumento Local

Art. 63.- Son aquellas edificaciones con características arquitectónicas, formales y espaciales destacadas, considerándose ejemplos únicos o muy escasos en una ciudad; con elevada significación de sus valores culturales, independientemente de su estado de conservación, función social y tipo de tenencia.

Dentro de la zona de aplicación de dicha ordenanza se sub categorizan como Monumento Local: Las ruinas del Hospital de Suchitoto, el Kiosco del parque San Martín, la iglesia El Calvario, la iglesia La Cruz, y el Centro Arte para la Paz (antiguo colegio Santa Imelda).

Nivel de Protección de los Monumentos Nacional y Locales

Art. 64.- El nivel de protección establece el grado de permisividad de una obra de intervención, para el caso de los monumentos Nacional y Locales su protección es integral, orientando todo tipo de actuación dirigida al mantenimiento, conservación y restauración. Y en forma condicionada dentro de una restauración será permitido la rehabilitación, reparación, acondicionamiento y demolición de elementos sin valor cultural. No se permite la remodelación, reforma o demolición parcial o total sin un estudio justificativo.

Monumento Relevante

Art. 65.- Son edificaciones que poseen características de alto valor histórico, arquitectónico, tipológico, con cualidades de integridad y autenticidad, capacidad de transmitir su significado y que constituyen un testigo material representativo de una época determinada del desarrollo de la ciudad.

Su nivel de protección es parcial y busca mantener su arquitectura tanto volumétrica, estructural, tipológica y ambiental, a través de actuaciones de rehabilitación, restauración, ampliación y reestructuración. En forma condicionada se permitirá la reforma, demolición puntual o parcial y obras de ampliación manteniendo su volumetría y guardando su tipología arquitectónica y urbana en base a un estudio justificativo.

Los edificios pertenecientes a esta subcategoría se enlistan en el catalogo de Protección de los Bienes Culturales Inmuebles el cual forma parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Monumento Ambiental grupo 1

Art. 66.- Son aquellos que por su interés en la definición de la imagen de la ciudad y por su atractivo como elementos del paisaje, contribuyen a la identidad de la misma. Sus valores están dados por su tipología arquitectónica, su historia y tecnología constructiva, su integridad y autenticidad.

Su nivel de protección es ambiental permitiendo actuaciones de preservación, conservación, restauración, reestructuración y rehabilitación, mejoramiento de habitabilidad, estabilidad y adaptación de nuevos usos, demoliciones condicionadas puntuales y parciales, obras de ampliación tomando en cuenta su tipología arquitectónica.

Los edificios pertenecientes a esta subcategoría se enlistan en el Catálogo de Protección de los Bienes Culturales Inmuebles, el cual forma parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Monumento Ambiental grupo 2

Art. 67.-Son edificaciones con características comunes en su tipología y que sin reunir individualmente valores excepcionales arquitectónicos, constituyen en conjunto, un apoyo formal y volumétrico para la configuración del paisaje urbano.

Su nivel de protección es de conjunto, el cual busca la conservación de las características paisajísticas, tipológicas, compositivas y constructivas de las edificaciones, así como el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y estabilidad. Siendo las actuaciones permitidas la rehabilitación, reforma, consolidación,

reestructuración, remodelación, reparación, acondicionamiento, integración y la demolición parcial o total justificada estructuralmente para dar paso a una edificación en el interior conservando en lo posible las paredes originales de fachada y el ritmo, dimensión y distribución de vanos.

Los edificios pertenecientes a esta subcategoría se enlistan en el Catálogo de Protección de los Bienes Culturales Inmuebles el cual forma parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Sitio Histórico

Art. 68.- Son lugares o parajes naturales relacionados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obra del ser humano, que posean valor cultural y que albergan al menos un inmueble aislado de alto valor patrimonial.

Se consideran sitios históricos: las calles históricas, las pilas y lavaderos públicos, el cementerio municipal, el puente La Nueva Esperanza, los caminos tradicionales, todos estos descritos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

El nivel de protección es integral con el entorno natural inmediato a través de actuaciones de conservación, protección, recuperación y valorización del sector donde están ubicados.

Para las calles históricas, caminos tradicionales y pintorescos su regulación se detalla en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Para el caso de las pilas y lavaderos públicos, el cementerio municipal y el puente de La Nueva Esperanza serán normados de acuerdo a la protección establecida en el Catálogo de Bienes Culturales Inmuebles y las condiciones dadas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

Plazas

Art. 69.- Son espacios públicos donde se desarrollan actividades comerciales, sociales, culturales, cívicas, de esparcimiento y recreación, y que además cuentan con valor histórico, arquitectónico, urbanístico o etnográfico. Estas son: el parque Centenario, el parque San Martín, el triángulo El Amate, el parque Infantil y la plazuela La Cruz.

El nivel de protección es ambiental, manteniendo la forma urbana y preservando su imagen tradicional; con actuaciones de conservación, restauración, mantenimiento, rehabilitación, demolición puntual o parcial justificada, revitalización, y reparación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Parque San Martín tiene un nivel de protección combinado ambiental e integral.

Actuaciones parciales en edificios existentes con valor cultural o no.

Art. 70.- Se permitirán actuaciones parciales en edificios existentes identificados como Bienes Culturales Inmuebles o no, y éstas deberán ser de forma correctiva tanto en fachada, volumetría, como en la línea de construcción. La finalidad de esta actuación correctiva es buscar la recuperación de la tipología arquitectónica tradicional característica del Conjunto Histórico y el Perímetro Consolidado.

Se han tipificado las actuaciones correctivas de acuerdo a intervenciones repetitivas, tanto en las edificaciones inventariadas o no, éstas son: unificación del color, tratamiento de fachada, tratamiento de elementos arquitectónicos, modificación de la altura y modificación de la línea de construcción.

Será la Alcaldía Municipal para el caso de obras menores, y Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, para las obras mayores, las que establecerán las características de la actuaciones correctivas a realizar por el propietario del inmueble, para lo cual se

recurre a los Perfiles de Ordenación Urbana, que forman parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Actuaciones de preservación y mantenimiento de los edificios con valor cultural

Art. 71.- Los propietarios de los inmuebles deberán realizar obras que garanticen condiciones de salubridad, seguridad y ornato a través de la reparación o consolidación de elementos dañados que afecten la estabilidad de la edificación y que permitan generar condiciones básicas para su uso.

La Alcaldía Municipal realizará inspecciones y calificará la urgencia o no de la preservación y mantenimiento, mediante acta del funcionario o empleado que corresponda. En este caso se aplicará lo establecido en el artículo 134 del Código Municipal.

Estética de las edificaciones

Art. 72.- La Alcaldía Municipal velará por la imagen urbana tradicional y vernácula de la Ciudad de Suchitoto, a través de las normas en aspectos compositivos y materiales aparentes que afecten las edificaciones patrimoniales o no, en temas de composición de vanos en fachada, acabados en fachada, acabados de repellos y afinados, aplicación del color en paredes, elementos arquitectónicos, tipos de cubierta, colocación de toldos, colocación de rótulos, colocación de antenas en los edificios; según lo establecido en el Manual: Criterios, normas reguladoras y especificaciones técnicas de intervención para obras menores según casos tipificados dentro del Conjunto Histórico de interés cultural y su zona de amortiguamiento de la ciudad de Suchitoto y el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Edificaciones sin valor cultural

Art. 73.- Las intervenciones en las edificaciones sin valor cultural, tienen que considerar y preservar los valores de trascendencia urbana y arquitectónica del conjunto. Los tipos de intervención permitidos son aquellos que están relacionados al tema de imagen urbana, alineaciones, composición y materiales en fachada, cubierta, espacios libres, accesos, características tipológicas. Con relación a la volumetría se debe dar cumplimiento de lo establecido en los Perfiles de Ordenación o según los lineamientos técnicos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y de Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

Según sea el caso la Alcaldía Municipal y la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, para otorgar o denegar el permiso.

Espacios urbanos sin valor cultural

Art. 74.- Son aquellos espacios públicos que no cuentan con valor o significado histórico cultural y que están destinados para actividades de recreación y esparcimiento. Las intervenciones permitidas son aquellas que busquen mantener las formas urbanas que caracterizan al Conjunto Histórico. Los tipos de actuación permitidos son construcción, rehabilitación, revitalización, reparación, mantenimiento y demolición parcial o total para nuevas construcciones potenciando la imagen urbana y dando paso a escenarios más equilibrados con el medio ambiente.

Predios baldíos

Art. 75.- Las edificaciones que se construyan en predio baldíos o en el espacio público tienen que acompañarse del criterio de integración arquitectónica y urbana. Se autorizará aquellas edificaciones que respeten los lineamientos establecidos en los Perfiles de Ordenación y en las normas específicas para nuevas

construcciones, que se detallan en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Nuevas construcciones

Art. 76.- Las nuevas construcciones no deben ser una repetición de las edificaciones tradicionales existentes, pero deberán adecuarse a normas de volumetría, coeficiente de ocupación y utilización, espacios libres y composición general de ritmo de vanos y materiales de cubierta dentro de parámetros de respeto e integración entre los existentes; dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico y al clima de la zona, según lo establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto

CAPÍTULO VII

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA URBANIZACIONES, VIVIENDA NUEVA Y BIENES CULTURALES INMUEBLES

Sujetos de aplicación de las normas de habitabilidad

Art. 77.- Toda persona natural o jurídica que solicite trámites y permisos para la construcción de urbanizaciones que incluyan construcción de unidades habitacionales, así como remodelaciones de edificaciones, ampliaciones y para las intervención en edificaciones inventariadas que impliquen la reestructuración total de la misma deberá cumplir con las normas establecidas en este capítulo.

En el caso de rehabilitación integral de los inmuebles inventariados como bienes culturales son sujetos a la aplicación de estas normas de habitabilidad, siempre y cuando no conlleven cambios o alteraciones de las condiciones arquitectónicas y estructurales protegidas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del los Bienes Culturales Inmuebles,

Composición y programa de las viviendas

Art. 78.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo anterior deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de composición y programas de vivienda:

- a) La vivienda constará como mínimo de tres piezas: un espacio o habitación destinada para estar, comer y cocinar; un dormitorio y un cuarto de baño.
- b) La superficie mínima de construcción de una vivienda de 1 habitación será de 35 metros cuadrados.
- c) Todos los dormitorios deberán ser independientes entre sí, no deberán ser paso de acceso entre ellos. Se deberá considerar las áreas de circulación necesarias.
- d) El dormitorio y cuarto de baño deberán estar ubicados en espacios independientes y cerrados hasta nivel de techo, evitando el uso de divisiones a media altura.
- e) Todas las piezas de la vivienda deberán contar con iluminación y ventilación natural.

Dimensiones, superficies y alturas mínimas de los espacios

Art. 79.- Las superficies útiles para los espacios destinados para estar y comer se relacionarán de acuerdo al número de habitaciones que posea la vivienda: para 1 habitación 14 metros cuadrados, para 2 habitaciones 16 metros cuadrados, para 3 habitaciones 1.8 metros cuadrados y para 4 habitaciones o más 20 metros cuadrados. En la medida que aumenta el número de habitaciones se incrementarán las superficies útiles para los espacios de estar y comer en 2 metros cuadrados.

Además deberán cumplir con las siguientes normas:

- a) La planta del cuarto de estar y comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de 2.5 metros mínimo de diámetro.
- b) La superficie útil mínima de dormitorio individual será de 6 metros cuadrados y en su planta deberá poder inscribirse un círculo de 2.2 metros de diámetro. Para habitaciones dobles será 8 metros cuadrados.
- c) El espacio destinado para cocina deberá tener como mínimo 5 metros cuadrados de superficie útil y no debe tener acceso directo a ningún cuarto de baño que contenga inodoro.
- d) El cuarto de baño debe contar como mínimo de un inodoro, ducha y área de lavamanos y tendrá una superficie útil mínima de 2.25 metros cuadrados, con una distancia mínima entre paredes enfrentadas de 1.25 metros.
- e) La altura exterior libre mínima entre pavimento y cornisa, o en su defecto coronamiento de pared, será de 2.7 metros.
- f) En vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y de aseo, la altura mínima podrá disminuirse hasta 2.20 metros.
- g) En las restantes piezas la altura será de 2.4 metros libre como mínimo.

Iluminación y ventilación de los espacios

Art. 80.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 77 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de iluminación y ventilación de los espacios:

- a) Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un vano que disponga una superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la planta.
- b) Los cuartos de baño y bodegas deberán tener ventilación e iluminación natural o en todo caso podrán ventilarse por abstractotes de aire.
- c) Los cuartos donde se instale la cocina deberá disponer de una ventilación mínima de 0.40 metros cuadrados a fachada, a patio exterior o patio de ventilación.
- d) Las cocinas deberán garantizar la ventilación natural y el tratamiento adecuado de evacuación de humo.
- e) En caso que los patios interiores estén cubiertos con una claraboya, deberá tener una salida de aire en su coronamiento o en el perímetro con una superficie igual o más grande que su superficie en planta.

Condiciones sanitarias

Art. 81.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 77 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas sanitarias:

- a) En todas las viviendas se instalará cuando menos un cuarto de baño, compuesto por ducha, lavamanos e inodoro.
- b) Los cuartos de baño y preferentemente la ducha deberán ir revestidos de material impermeable.
- c) El acceso a los cuartos de baño deberá efectuarse obligatoriamente a través de pasillos, vestíbulos o distribuidores, y nunca desde piezas vivideras, excepto cuando la vivienda disponga más de un cuarto de baño, en cuyo caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

- d) Las cocinas se dotarán de instalaciones de agua potable y aguas negras que permitan la conexión de lavaderos y fregadero como mínimo. Así mismo se dotarán de instalaciones eléctricas que permitan la conexión de refrigeradora como mínimo.
- e) Todas las viviendas tendrán espacio para tendedero de ropa ya sea individual o común, con una superficie útil de 1.50 metros cuadrados mínimo. Si estos espacios tienen vista al exterior, deberán cerrarse.
- f) Todas las viviendas dispondrán de agua de consumo que reúna las condiciones de potabilidad exigidas en la legislación pertinente. Así mismo dispondrán de un sistema adecuado para la eliminación de las aguas residuales.

Accesos en la vivienda

Art. 82.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 77 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de acceso:

- a) El acceso a la vivienda habrá de efectuarse a través de un espacio público. Los espacios de acceso a la vivienda deberá tener como máximo un ancho de 1.20 metros.
- b) En caso de ser necesarias las escaleras de acceso a la vivienda, la altura máxima de contrahuella será de 18 centímetros y la anchura mínima de la huella será de 27 centímetros, sin contar el vuelo sobre la contrahuella, y la longitud mínima de los peldaños será de acuerdo al ancho que demarque el vano de acceso relacionado. No se permitirá la construcción de escaleras de acceso a la vivienda utilizando el espacio público, deberán solucionarse al interior de la propiedad.
- c) En caso particular se podrá evaluar lo anterior, cuando el edificio sea catalogado como bien cultural inmueble.
- d) Para el caso de las viviendas plurifamiliares deberán tener un espacio común, el cual deberá ser iluminado y ventilado de forma natural. Esta área comunicará a espacios de circulación para acceder a cada una de las viviendas.

Instalaciones mínimas

Art. 83.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 77 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes instalaciones mínimas:

- a) Deberá tener instalación de agua potable.
- b) Como mínimo se deberá instalar en cada vivienda lavabo, lavadero en la cocina, ducha y lavadero de ropa.
- c) Se deberá disponer de una llave de paso general y de llaves específicas para cada cuarto de baño y cocina o dependen donde se encuentren estos servicios.
- d) Deberá disponer de conexión al sistema de alcantarillado.
- e) Deberá disponer de un sistema interno de recolección de aguas lluvias subterráneo, evitando la retención o empozamientos en jardines, terrazas, corredores y otros. Esta deberá conectarse al sistema general de la ciudad.
- f) En caso que la vivienda sea usada o antigua, se deberá eliminar y sellar toda fosa antigua no utilizable.

Acabados constructivos

Art. 84.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 77 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de acabados constructivos:

- a) El acabado de paredes tanto al exterior como al interior debe ser repellado, afinado y pintado.
- b) El piso de todos los espacios de la vivienda deben ser con ladrillo. No permitiéndose dejar acabados de cemento, excepto en espacios de garaje.

Condiciones generales de habitabilidad para los bienes culturales inmuebles.

Art. 85.- Toda vivienda que se encuentre inventariada como bien cultural deberá cumplir con las siguientes condiciones generales de habitabilidad:

- a) Toda pared tanto interior como exterior debe ser repellada, afinada y pintada.
- b) Se deberá colocar cielo falso preferentemente en dormitorios y salones sociales con el fin de evitar la penetración del polvo, acumulamiento de suciedad y otros, de conformidad a las normas de intervención establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.
- c) Podrán construirse tragaluces en el techo o colocarse materiales transparentes para aumentar la iluminación en los diferentes cuartos, de conformidad a las normas generales de estética establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.
- d) Todo cuarto deberá contemplar vano para ventana, según permita las condiciones constructivas del sistema.
- e) La cocina deberá presentar ventilación e iluminación natural y garantizar la buena evacuación de los olores y humo, sin perjudicar otros espacios de la vivienda o de viviendas vecinas.
- f) Se deberán finalizar las paredes de los cuartos hasta la altura de techos, evitando dejar espacios o claros entre la pared y la estructura de cubierta.

Para el caso de las normas referentes a los acabados constructivos en los edificios nuevos, en aquellos no inventariados y en los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles en el literal b, podrá el interesado optar por realizar la construcción en etapas que le permitan la implementación posterior de estas normas. Dichas etapas deberán programarse en un período máximo de 3 años después de finalizar la primera etapa de construcción.

CAPÍTULO VIII

DE LOS RÓTULOS PUBLICITARIOS Y COMERCIALES PARA EL CONJUNTO HISTÓRICO, PERÍMETRO CONSOLIDADO Y ZONAS SEMI URBANAS

Tipos de rótulos

Art. 86.- Se autorizan los siguientes tipos de rótulos en lo relativo a diseño y proporción, para locales comerciales e institucionales, previa solicitud acompañada del diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje.

Tipo 1 adosado a la pared, del lado izquierdo o derecho, a partir de 30 centímetros del perfil superior del vano de puerta, ventana o defensa. El rótulo podrá ser rectangular en posición horizontal oscilando entre 60 a 120 centímetros de largo y de alto entre 30 a 50 centímetros; cuadrado de 40 x 40 centímetros; rectangular en posición vertical con un ancho entre 30 a 50 centímetros y largo entre 60 a 120 centímetros; y de forma circular, cuyo diámetro oscilará entre 40 a 50 centímetros.

Tipo 2: adosado a la pared en la parte superior del vano de puerta. No podrá tener una anchura superior al vano de la puerta y el alto oscilará entre 30 a 50 centímetros, dejando entre el vano de puerta y el rótulo una franja de 10 a 15 centímetros.

Tipo 3: colocado en la parte superior del vano de puerta o ventana, o a la derecha o izquierda del vano, bajo la modalidad de letra independiente o recortada con un alto de letra de 12 a 15 centímetros.

Materiales

Art. 87.- Los tipos de rótulos establecidos en el artículo anterior podrán ejecutarse en madera vista o acabado lacado mate, lámina metálica esmaltada o lacada, vidrio o acrílico transparente pintado con colores mate, madera con hierro forjado o fundido. El rótulo con la denominación del establecimiento mediante letras independientes, se puede ejecutar en relieve de bronce o latón, grabado o pintado sobre vidrio o acrílico, formados en pletina, hierro forjado, bronce o acero.

Prohibiciones

Art. 88.- Se establecen las siguientes prohibiciones:

- a) Se prohíben los acabados metalizados brillantes.
- b) Se prohíben los rótulos luminosos mediante lámparas neón o fluorescentes de color al exterior o letras sueltas de neón.
- c) Se prohíbe la colocación de publicidad política sea temporal o no temporal sobre postes, cunetas, árboles, piedras, bancas, basureros y todo mobiliario urbano además no se podrá pintar y pegar publicidad sobre las paredes, puertas, ventanas u otro elemento arquitectónico de las fachadas en toda la zona delimitada como el ámbito de aplicación del Plan Maestro de la ciudad de Suchitoto.
- d) Los afiches, carteles o rótulos de productos publicitarios no podrán ser colocados al exterior de las fachadas, puertas, ventanas u otros elementos arquitectónicos. En caso de ser necesario, se colocarán al interior del inmueble, evitando su visibilidad desde el exterior.
- e) No se permitirán los rótulos en banderola o perpendiculares al plano de la fachada,
- f) Los rótulos no podrán ser colocados en paredes medianeras, sobre cubiertas y terrazas; tampoco en los balcones, ventanas, puertas y portones.
- g) No se podrán colocar vallas de ninguna clase dentro del Conjunto Histórico, Perímetro Consolidado y en la Zona Semi Urbana.
- h) Se prohíbe instalar rótulos en postes, así como aquellos rótulos que obstaculicen el tráfico o el tránsito peatonal tipo caballete.

Rótulos comerciales

Art. 89.- Para el caso de un local comercial solo se autorizará un rótulo por local a excepción de tratarse de edificios de esquina, se podrá colocar un rótulo en cada costado de la fachada, considerando los rótulos del mismo tipo y diseño para ambos.

Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores, o mediante iluminación indirecta, proporcional al tamaño y características del rótulo y del edificio.

Para el caso de encontrarse varios locales comerciales u oficinas al interior de un mismo inmueble con los mismos accesos, la localización de los rótulos deberá instalarse de manera conjunta en la fachada, debiendo cumplir con las normas y proporciones especificadas anteriormente, La tipografía y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque el material y los tamaños deben ser similares.

En caso de proyectar la colocación de un rótulo sin referenciarlo a un acceso, podrá ser evaluado, siempre que se conserve una proporción de las distancias entre sólido y vano

Placas conmemorativas

Art. 90.- Las placas conmemorativas que mencionan el nombre, año de construcción u otra información histórica, no podrán tener dimensiones mayores de 30 centímetros de alto y 35 centímetros de largo.

Publicidad Política

Art. 91.- La propaganda política a permitirse en el espacio público deberá ser con materiales desmontables que no impliquen la pinta y pega en ningún tipo de mobiliario o inmueble, y sus dimensiones no podrán sobrepasar de sesenta centímetros de alto y cuarenta centímetros de ancho. El periodo que se permitirá colocar y permanecer colocados será los correspondientes a los periodo de campaña reconocidos por el Código Electoral; y será responsabilidad de la entidad política (partido político) el desmontaje y la limpieza de esta

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS, TRÁMITES Y PERMISOS

CAPITULO ÚNICO

Solicitud de trámites y permisos

Art. 92.- Toda persona natural o jurídica que quiera realizar un proyecto en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado, delimitada en esta ordenanza, deberá solicitar los trámites y permisos establecidos en la presente ordenanza, en la Alcaldía Municipal de Suchitoto previo al pago de la tasa correspondiente que deberá cancelarse en la Tesorería Municipal.

Para llevar a cabo los trámites respectivos y obtener los permisos correspondientes, el interesado deberá realizar los procedimientos que se describen en los artículos siguientes, debiendo estar solvente con la Municipalidad del pago de tributos municipales y multas por sanciones en caso de existir.

Trámites y permisos

Art. 93.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar cualquier tipo de intervención de obra mayor, obra menor, cambio de uso del suelo, tala de árboles, terracería, movimientos de tierra, permiso de habitar, funcionamiento, demolición, colocación de pancartas, publicidad política u otro tipo de publicidad en el espacio público deberá solicitar a la Alcaldía Municipal los trámites previos, según sea el caso.

Para el caso de permisos de obras mayores como: urbanización, parcelación, lotificación o nuevas construcciones individuales en la zona de aplicación de la presente ordenanza, requerirán de los trámites previos, los cuales son: línea de construcción, calificación de lugar, revisión vial y zonificación, según sea el caso, los cuales serán extendidos por la Alcaldía Municipal. Además se requerirá de la valoración cultural por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA.

Las nuevas construcciones individuales y el resto de obras mayores descritas en el artículo 94 y no mencionadas en el inciso anterior, el trámite previo será la autorización de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, antes que la Alcaldía Municipal otorgue el permiso de obra.

Para los permisos de obras menores tipificadas descritas en el art. 94, permiso de habitar y funcionamiento no serán necesario trámites previos y su permiso será directamente con la Alcaldía Municipal.

Obras menores tipificadas

Art. 94.- Obras menores son aquellas intervenciones de escasa intervención constructiva, que consistan en obras de reparación, decoración, mantenimiento, integración y ornamentación, sin importar el área o dimensión de la intervención.

Las obras menores que se autorizaran son: colocación del toldos, aplicación de repellos, aplicación de pintura de exteriores, colocación de rótulos u otro elemento ajeno a la fachada como puertas-balcón, sombras y otros similares, cambio o colocación de ventanas, puertas y portones, éstas son aplicables en inmuebles identificados como bienes culturales o los no inventariados.

También se consideran obras menores en los bienes culturales inmuebles aquellas modificaciones o cambios de elementos arquitectónicos tanto al interior como a nivel de fachada, pintura sobre paredes de adobe, reparaciones o cambio de puertas, ventanas, defensas, portón, remates de fachada (aleros, canecillos y cornisas) reentejados y otros similares.

La Alcaldía Municipal autorizará estas obras menores basándose en el Manual: Normas Reguladoras y Especificaciones Técnicas de Intervención para Obras Menores según Casos Tipificados dentro del Conjunto Histórico de Interés Cultural y Zona de Amortiguamiento de la ciudad de Suchitoto y en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Obras mayores de construcción

Art. 95.- Serán obras mayores, todas aquellas que cumplan con uno o varios de los siguientes aspectos:

- 1.- Que afecten a la estructura del edificio o a sus elementos sustentantes
- 2.- Que afecten la tipología del edificio inventariado como bien cultural inmueble: como es el caso de divisiones o desmembramiento de edificios, construcción de dos niveles, construcción de nuevos espacios y agregados, eliminación de espacios existentes, demoliciones parciales o totales e intervenciones en pisos.
- 3.- Que afecte la estructura de la cubierta del edificio, no siendo obras de mantenimiento.
- 4.- Que afecte a la fachada del inmueble, no siendo obras de mantenimiento.
- 5.- Que con ellas se produzca una reestructuración funcional del edificio.
- 6.- La construcción de una nueva edificación individual o en grupo, entendiéndose para éste último las parcelaciones, urbanizaciones y lotificaciones dentro de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.
- 7.- Y todas aquellas obras que no estén contempladas dentro del grupo de Obras Menores, descritas en el artículo anterior.

Estas obras mayores serán normadas siempre y cuando se encuentren dentro de los límites de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Suchitoto.

Toda obra mayor de construcción estará sujeta a uno o varios de los trámites y permisos que se detallan a continuación, según las características de la construcción que se pretenda realizar en el inmueble.

Valoración cultural y Autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural

Art. 96.- La valoración cultural consiste en el aval técnico de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, que determina si procede o no la intervención en un inmueble, en el caso de urbanizaciones, lotificaciones, parcelaciones y nuevas construcciones.

La autorización consiste en el aval técnico ante una obra mayor descrita en el art. 94 y es otorgado por Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA, a través de la firma de los planos arquitectónicos del proyecto respectivo.

Línea de Construcción

Art. 97.- Será la Alcaldía Municipal la responsable de delimitar la línea de construcción de los inmuebles, presentando el formulario que se tiene para tal efecto y los requisitos que en él se detallen.

Calificación de Lugar

Art. 98.- La calificación de lugar será un requisito previo para el trámite de permiso correspondiente a urbanizaciones, lotificaciones, parcelaciones o nuevas construcciones en las zonas urbanizables y semi - urbanas. La Alcaldía Municipal, para calificar el uso del suelo en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado, deberá basarse en el Plano General de Zonificación de dicho Plan, en las normas indicativas de los Planes Parciales y la matriz de relaciones de usos de suelo.

Factibilidad de servicios públicos

Art. 99.- Para cada caso se solicitará factibilidad de servicios públicos según se detalla a continuación:

- 1- Factibilidad de aguas lluvias, extendida por la Empresa Municipal Administradora Suchitotense de Acueductos y Alcantarillados, EMASA.
- 2- Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, extendida por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados .y la Empresa Municipal Administradora Suchitotense de Acueductos y Alcantarillados, EMASA.
- 3- Factibilidad de servicios eléctricos extendida por la compañía de alumbrado eléctrico correspondiente.

Permiso de tala

Art. 100.- Toda persona natural o jurídica que desee talar un árbol en la zona urbana consolidada así como en las zonas previstas de crecimiento urbano deberá solicitar la autorización a la Alcaldía Municipal, el formulario que, se tiene para tal efecto y los requisitos que en él se detallen.

Si la solicitud de tala es hasta por 10 árboles resolverá la Alcaldía Municipal a través de la Unidad Ambiental Municipal; si la solicitud es por más de 10 árboles resolverá el Concejo Municipal, en ambos casos deberá contarse con la opinión técnica de la Unidad Ambiental Municipal.

En el permiso de tala deberá indicarse la compensación que deberá dar a la Municipalidad la persona natural o jurídica por cada árbol talado, siendo ésta compensación que por cada árbol que se talará deberá sembrar 5 árboles en el lugar que la municipalidad indicará.

Permiso de habitar y funcionamiento

Art. 101.- El permiso de habitar será necesario solicitarlo en el caso de urbanizaciones, parcelaciones, lotificaciones y viviendas nuevas. Para las ampliaciones de viviendas o intervenciones en edificios patrimoniales será la Alcaldía Municipal quien evaluará si se requiere o no este permiso, según el caso.

El permiso de funcionamiento será necesario solicitarlo para habilitar el nuevo uso en un inmueble ya sea comercial, servicios o industria.

Para el otorgamiento de estos permisos la Alcaldía Municipal se basará en el cumplimiento de los permisos de construcción otorgados por ella misma y de otras autorizaciones de instituciones relacionadas, así como en el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad y seguridad.

Permiso de colocación de Pancartas

Art. 102.- Toda persona natural o jurídica que desee colocar un rótulo publicitario o comercial, ya sea pancartas, carteles u otro tipo en el espacio público deberá solicitar permiso a la Alcaldía Municipal, el cual será entregado previo pago en la tasa correspondiente. El tiempo que se permitirá la permanencia de la pancarta en el espacio público será de ocho días calendario.

Permiso para instalación de rótulos

Art. 103.- Toda persona natural o jurídica que desee instalar un rótulo publicitario o comercial deberá solicitar permiso en la Alcaldía Municipal, el cual será entregado previo pago de la tasa correspondiente. El permiso tendrá vigencia de un año calendario.

El permiso por primera vez se solicitará en cualquier mes del año. Si el rótulo ya está instalado y se requiere una renovación del permiso, se deberá solicitar durante los tres primeros meses del año.

Permiso de demolición

Art. 104.- El permiso de demolición forma parte del grupo de obras mayores y será permitido para los siguientes casos:

1. Demolición de elementos dañados disconformes, instalaciones o construcciones secundarias de los edificios; para lo cual el propietario o el constructor deberá presentar la explicación del deseo de liberar a la edificación patrimonial de agregados que no contribuyen a la valoración de ésta.
2. Demolición parcial de un edificio, para lo cual el propietario o constructor deberá presentar la justificación técnica en la que se demuestre que la estructura a demoler ha perdido su funcionalidad o cualquier otro motivo por el que se deba demoler.
3. Demolición total de un edificio el propietario o constructor deberá presentar la justificación técnica en la que se demuestre las razones para realizar la actuación de demolición; simultáneamente se deberá presentar el proyecto de sustitución de la construcción. Sin la presentación de este proyecto de construcción no se aprobará la demolición total de una edificación.

Para este permiso se requerirá la autorización previa de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA.

Otros trámites y permisos

Art. 105.- Ningún proyecto o construcción realizado por cualquier persona natural o jurídica, en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado está exento de cumplir con los trámites y permisos requeridos por la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento; Ley del Medio Ambiente y sus reglamentos especiales y por otras leyes aplicables.

Vigencia de los trámites previos y permisos

Art. 106.- Todo trámite previos y permisos especificado en los artículos del 96 al 101 tendrán una vigencia de un año, pasado el cual sin que se haya iniciado, ejecutado la obra o el proyecto requerido, se deberá solicitar nuevamente.

Denegatoria

Art. 107.- Toda denegatoria de cualquier trámite o permiso por parte de la Alcaldía Municipal se hará mediante resolución razonada, justificada legal y técnicamente, la cual se entregará por escrito al solicitante.

Consulta del nivel de intervención permitido

Art. 108.- Todo propietario de algún inmueble ubicado en la zona de aplicación de la presente ordenanza, previo al inicio de la elaboración de un proyecto, podrá hacer una consulta a la Alcaldía Municipal, para conocer el nivel de protección que afecta al inmueble o zona que sea objeto de la consulta. La Alcaldía emitirá recomendaciones para aquellas obras que no sea necesario contar con el trámite previo de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA.

El interesado solicitará por escrito a la Alcaldía Municipal, quién dará respuesta de forma escrita al solicitante. Esta consulta no constituye ningún permiso y por lo tanto no podrá realizarse intervención alguna en el inmueble objeto de la consulta.

Información

Art. 109.- Los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza se encontrarán en la Alcaldía Municipal, para conocimiento y consulta de cualquier persona natural o jurídica que tenga interés en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

TITULO IV

INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO ÚNICO

Infracciones

Art. 110.- Sin perjuicio que las sanciones que Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de CONCULTURA aplique, por violación a las medidas de protección de Bienes Culturales Inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, la Alcaldía Municipal ante cualquier infracción a la presente ordenanza y acuerdos municipales especiales, aprobados en relación a esta ordenanza; deberá aplicar el procedimiento sancionatorio establecido en ésta.

Las infracciones pueden ser: leves, menos graves y graves.

Infracciones leves

Art. 111.- Se califican como infracciones leves las siguientes:

1. La realización de actos o actividades de transformación estética sobre los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles sin haber obtenido favorable los trámites y permisos correspondientes; o contando con los trámites y permisos favorables, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.
2. La realización de actos o actividades de transformación estética sobre los edificios no inventariados como bienes culturales inmuebles mediante la realización de obras de construcción, remodelaciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los permisos correspondientes, o contando con estos, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.
3. El cambio de uso de suelo sin haber obtenido favorable el trámite de calificación de lugar.
4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de conservación en edificios inventariados con valor cultural.
5. Habitar una vivienda sin el permiso de habitar en los casos especificados en el artículo 100.
6. Iniciar operaciones en un comercio, industria o servicios sin el permiso de funcionamiento.
7. Realizar movimientos de tierra sin el permiso correspondiente.
8. Instalar un rótulo publicitario o comercial sin el permiso correspondiente.
9. No renovar durante los tres primeros meses del año el permiso de rótulo publicitario o comercial correspondiente.
10. Colocación de todo tipo de rótulo publicitario, comercial o de fines político en el espacio público sin la autorización correspondiente.
 - En los casos de los numerales 7 y 8 el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, pagar por el permiso, caso contrario el rótulo deberá ser retirado por la Alcaldía Municipal a costa del infractor.

Infracciones menos graves

Art. 112.- Se califican como infracciones menos graves las siguientes:

- 1.- Cuando se cambie el uso del suelo sin haber obtenido favorable el trámite de calificación de lugar y este uso sea incompatible con las determinaciones del cuadro matriz de usos del suelo contenido en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.
- 2.- Obstaculizar o no permitir que se realicen las inspecciones periódicas de la municipalidad.
- 3.- La reincidencia de dos o más infracciones leves cometidas por la misma persona.
- 4.- Realizar tercería sin el permiso correspondiente

Infracciones graves

Art. 113.- Se califican como infracciones graves las siguientes:

1. Realizar actos o actividades de transformaciones, del suelo mediante la realización de obras de construcciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los trámites y permisos correspondientes, cuando se trate de obras con repercusión urbanística o contando con los permisos favorables correspondientes se hayan contravenido las condiciones otorgadas.
2. La realización de actos o actividades de transformación estructural sobre los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles mediante la realización de obras de construcciones, remodelaciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los trámites y permisos

correspondientes; o contando con los trámites y permisos favorables, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.

3. Incumplir lo establecido en el artículo 40 de la presente ordenanza, relativo a aguas negras. Constituyendo cada día una infracción objeto de multa.
4. Incumplir las prohibiciones reguladas en el artículo 34 de la presente ordenanza.
5. La destrucción de mala fe, debidamente comprobada, y el deterioro total o parcial, intencionado de edificios inventariados como bienes culturales inmuebles.
6. La tala o corte de árboles sin el correspondiente permiso municipal. Sin perjuicio, que el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, dar en compensación por cada árbol talado sin permiso, 5 árboles que deberá sembrar en donde indique la municipalidad.
7. El bloqueo o usurpaciones de vías, zonas verdes, equipamiento recreativo o deportivo público o en espacios públicos como parques y plazas.
8. La ejecución o realización de parcelaciones, urbanizaciones, lotificaciones y amojonamiento sin los permisos correspondientes.
9. La reincidencia de dos o más infracciones menos graves por la misma persona.

Autoridad competente para sancionar

Art. 114- La autoridad competente para sancionar, de oficio, por denuncia de particulares o por notificación de cualquier dependencia municipal o de cualquier funcionario o empleado municipal, es el Alcalde o el funcionario delegado por el Concejo Municipal para tal efecto.

Procedimiento sancionatorio

Art. 115.- Previo a sancionar por infracciones a la presente ordenanza, ya sea con multa y clausura, se deberá realizar el siguiente procedimiento sancionatorio administrativo: cuando el alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento de una infracción de las establecidas en la presente ordenanza, iniciará el procedimiento; el alcalde o el funcionario delegado solicitará a las dependencias municipales las pruebas pertinentes y recabará pruebas de oficio; de la prueba obtenida 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.

El procedimiento anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los infractores.

Suspender la obra

Art. 116.- La Municipalidad podrá en cualquier momento del procedimiento sancionatorio, emitir resolución ordenando suspender la obra o no continuar con la actividad que se realiza sin los permisos correspondientes, esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio.

Si la persona natural o jurídica a quien se le ordene suspender la obra o no continuar con la actividad que se ejecuta sin los permisos correspondientes no acata la orden municipal, deberá la Municipalidad denunciarlo ante la Fiscalía General de la República por desobediencia de particulares, de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

Sanciones

Art. 117.- La autoridad competente podrá sancionar con multa, servicios comunitarios y clausura, pudiendo establecerse simultánea o alternativamente. Sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños y perjuicios contra terceros, y de la sanción penal correspondiente.

Multa

Art. 118.- La Alcaldía Municipal sancionará con multa que puede establecer desde cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (\$40.00) hasta cuatro salarios mínimos mensuales para las infracciones leves; desde cuatro hasta seis salarios mínimos urbanos mensuales del comercio para las infracciones menos graves; y desde seis hasta ocho salarios mínimos urbanos mensuales del comercio para las infracciones graves. 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. 119.- 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). 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. El servicio comunitario deberá ser cumplido por el infractor.

Clausura

Art. 120.- La clausura de un establecimiento podrá realizarse cuando el uso de un inmueble sea incompatible con los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto sin perjuicio de la multa que ya se haya impuesto por incumplir la presente ordenanza. El procedimiento será de acuerdo a lo establecido en el Código Municipal.

Recursos

Art. 121.- De toda resolución del alcalde o funcionario delegado se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, tramitándose de conformidad al artículo 137 del Código Municipal.

TÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

Especialidad de la norma

Art. 122.- La presente ordenanza tiene carácter especial, por lo que en materia de desarrollo y ordenamiento territorial se aplicará con preferencia a cualquier otra normativa en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado.

Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado todas las ordenanzas generales aprobadas en el municipio de Suchitoto, en lo que corresponda.

Revisión del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado

Art. 123.- La Municipalidad de Suchitoto revisará de oficio, o por solicitud de parte interesada, tres años después de su entrada en vigencia, el Plan de Ordenamiento Urbano y Protección del Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Suchitoto, con la finalidad de realizar los cambios y ajustes requeridos, si esto fuera pertinente y extraordinariamente en caso de fuerza mayor cuando se requiera de dicha revisión.

Aplicación de normativa supletoria

Art. 124.- En lo no establecido en esta ordenanza y en sus instrumentos de regulación detallados en el artículo 5, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, la Ley del Medio Ambiente y sus reglamentos especiales, el Código Municipal, la Ley General Tributaria Municipal y finalmente las disposiciones del Derecho Común pertinentes.

Derogatoria

Art. 125.- Se deroga expresamente la Ordenanza para la Protección y Conservación del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento de la Ciudad de Suchitoto, publicada en el Diario Oficial número 96, Tomo 363, del día 26 de mayo de 2004.

Vigencia

Art. 126.- La presente ordenanza se publicara en el Diario Oficial y entrará en vigencia ocho días después de su publicación.

Dado en el Salón de Reuniones del Concejo Municipal de Suchitoto a los veintiséis días del mes de Marzo de dos mil nueve.

Lic. Antonio Juan Javier Martínez.
Alcalde Municipal.

Juan Pablo Ramírez Guerra,
Sindico Municipal.

Modesto Elio León Espinoza,
Primer Regidor Propietario.

Marta Alicia Hernández de Recinos,
Segunda Regidora Propietaria.

José Fredy Durán Rivas,
Tercer Regidor Propietario

José Domingo Lara Alas,
Cuarto Regidor Propietario.

Elva Alicia Rivas de Alas,
Quinta Regidora Propietaria.

Nicolás Antonio Cerón Escobar,
Sexto Regidor Propietario.

Reynaldo Antonio Pineda Pocasangre,
Secretario Municipal.