

Nombre: **REGLAMENTO LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS**

DECRETO 1

EL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS)

CONSIDERANDO:

I- Que el Desarrollo Urbano del Municipio de San Salvador y el de los municipios aledaños ha tenido un notorio crecimiento, llegando a alcanzar por su conurbación, categoría de una gran ciudad o metrópoli con desarrollo creciente.

II- Que este crecimiento se está llevando a cabo desordenadamente y a un ritmo acelerado, afectando los recursos naturales y el medio ambiente debido a la falta de Regulaciones adecuadas.

III- Que es necesario que este Desarrollo se lleve a cabo a través de una regulación de planificación y control de los municipios del AMSS, a través de un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contenga Planes Sectoriales Municipales y Planes Sectoriales del Gobierno Central.

IV- Que la normativa del Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades de las diferentes actividades urbanas de la población y a las necesidades de la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente del AMSS, a fin que se cumpla con los objetivos y alcances de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de AMSS, por lo que es necesario reformar el actual Reglamento.

V- Que es necesario establecer las disposiciones para que el Desarrollo y Ordenamiento Territorial se lleve a cabo con la debida coordinación entre el Gobierno Central y el Gobierno Local y con la participación ciudadana para la toma de decisiones en la formulación y evaluación de los Planes de Ordenamiento Territorial, lo cual se consigna en la Constitución de la República y el Código Municipal.

VI- Que de acuerdo a los Artículos 203 y 206 de la Constitución de la República, los municipios y el Gobierno Central están obligados recíprocamente a colaborar en los Planes de Desarrollo Nacional, Regional y Local.

POR TANTO,

En uso de sus facultades legales:

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO A LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS CON SUS ANEXOS.

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 01 Objetivos

Art. 02 Alcances

Art. 03 Atribuciones

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 04 Definiciones

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. I.1 Objetivo

Art. I.2 Alcances

Art. I.3 Marco Institucional

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR

(COAMSS).

Art. I.4 Funciones y Atribuciones

Art. I.5 De sus miembros

Art. I.6 Funciones del Coordinador General

Art. I.7 Funciones del Secretario

Art. I.8 De las Reuniones

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

Art. I.9 Funciones y Atribuciones

Art. I.10 De sus miembros

Art. I.11 Funciones del Coordinador del CODEMET

Art. I.12 Funciones del Secretario

Art. I.13 De las Reuniones

Art. I.14 De las Representaciones

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS)

Art. I.15 Funciones y atribuciones

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

Art. I.16 Funciones y Atribuciones

Art. I.17 De su Conformación

Art. I.18 Funciones del Coordinador del Directorio

Art. I.19 Funciones del Secretario del Directorio.

Art. I.20 Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales.

Art. I.21 Funciones del Secretario de las Comisiones Sectoriales.

Art. I.22 De las Reuniones.

PARTE SEGUNDA

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. II.1 Objetivo

Art. II.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO.

Art. II.3 Responsabilidades

Art. II.4 Alcances

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE

DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.5 Responsabilidades

Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS

Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director

Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director

Art. II.10 Determinaciones de carácter General del Esquema Director

Art. II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable y Rural No Urbanizable.

Art. II.12 De los Suelos Urbanos

Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables

Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado

Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado

Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable

Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio

Art. II.18 Del Establecimiento de Áreas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido

- Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director
- Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable
- Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística
- Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable
- Art. II.26 De la Documentación del Esquema Director
- Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director
- Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director
- Art. II.29 De las normas Urbanísticas del Esquema Director
- Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director
- CAPITULO III: DE LOS PLANES PARCIALES**
- Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales
- Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial
- Art. II.33 Determinaciones Generales
- Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales
- Art. II.35 De las Densidades Habitacionales
- Art. II.36 De la Asignación de los Usos Pormenorizados
- Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres
- Art. II.38 Del Establecimiento de las Áreas destinadas al Equipamiento Social
- Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial
- Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización
- Art. II.41 De la Factibilidad Económica

Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación

Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales

Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales

Art. II.45 De la Información Urbanística de Carácter Gráfico

Art. II.46 Del Contenido de los Planos del Plan Parcial

Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial

Art. II.48 Del Plan de Etapas

Art. II.49 Programas de Actuación

Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial

Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero

CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES

Art. II.52 De los Planes Sectoriales

Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación

Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales

Art. II.55 De las Determinaciones y Documentos

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. II.56 De los Objetivos de los Planes Especiales

Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos

Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Protección

Art. II.59 De la Protección y Conservación del Paisaje

Art. II.60 Del Planeamiento Urbanístico en zonas de cultivos y espacios forestales.

Art. II.61 Determinaciones de los Planes Especiales

CAPITULO VI: DE LA APROBACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.62 Procedimiento de aprobación del Esquema Director.

Art. II.63 Procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales.

Art. II.64 Vigencia y ejecución de los Programas y Proyectos de Inversión Pública

Art. II.65 Revisión del Esquema Director

Art. II.66 Revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS

Art. II.67 Divulgación

CAPITULO VII

DE LOS EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS

Art. II.68 Derecho de Información

Art. II.69 Obligatoriedad

Art. II.70 Desarrollo Disconforme

Art. II.71 Procedimiento Contradictorio

Art. II.72 Planificación Alternativa

Art. II.73 Utilidad Pública

Art. II.74 Reversión de la Expropiación

PARTE TERCERA

DEL REGIMEN URBANISMO DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES.

Art. III.1 Objetivo

Art. III.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I: DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

Art. III.3 Clases de Suelo

Art. III.4 Suelo Urbano

Art. III.5 Suelo Rural Urbanizable

Art. III.6 Suelo Rural no Urbanizable

CAPITULO II: DE LAS PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.7 Parcelación Urbanística

Art. III.8 Parcelación Rústica

Art. III.9 Reparcelación

CAPITULO III: DE LOS REQUERIMIENTOS PARA PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.10 Permisos

Art. III.11 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelo de Acelerado Desarrollo Urbano

Art. III.12 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelos de Lento Desarrollo urbano.

Art. III.13 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Áreas de desarrollo Restringido.

Art. III.14 Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales

Art. III.15 Criterios para Proyectos de Reparcelación

CAPITULO IV: DE LA ACTUACION URBANISTICA

Art. III.16 Tipos de Actuación

Art. III.17 Sistema de Actuación Individual

Art. III.18 Sistema de Actuación Coordinada

Art. III.19 Sistema de Compensación

Art. III.20 Sistema de Cooperación

Art. III.21 Sistema de Expropiación

Art. III.22 Incentivos

Art. III.23 Contribución al Esquema Director

CAPITULO V: DE LAS VALORACIONES

Art. III.24 Objeto de la Valoración

Art. III.25 Criterios de Valoración

Art. III.26 Condicionantes de la Valoración

TITULO III: DEL REGIMEN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I: DE LAS AREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y NO URBANIZABLES.

Art. III.27 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido

Art. III.28 Establecimiento de área de desarrollo restringido para la conservación de áreas boscosas.

Art. III.29 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido para la conservación del ecosistema.

Art. III.30 Áreas de desarrollo restringido por su efecto en disminuir la necesidad de circulación vehicular.

Art. III.31 Áreas de desarrollo restringido para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

Art. III.32 Áreas no urbanizables para la conservación y restauración de las áreas boscosas.

CAPITULO II: DEL IMPACTO AMBIENTAL

Art. III.33 Proyectos de urbanización o construcción localizados en áreas de desarrollo restringido.

Art. III.34 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente cuando no exista un Plan Metropolitano de Desarrollo.

Art. III.35 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente.

Art. III.36 Actividades que demandan de un estudio y de impacto ambiental en ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. III.37 Contenido básico del borrador final del Estudio de Impacto Ambiental y del Documento final del Estudio de Impacto Ambiental. (1)

PARTE CUARTA

DE LA ESTRUCTURA URBANA Y LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IV.1 Objetivo

Art. IV.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO I: DEFINICION DE LA ESTRUCTURA URBANA

Art. IV.3 El Sistema de Estructura Urbano Básico

Art. IV.4 Composición de la Estructura del AMSS

TITULO TERCERO: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. IV.5 Requerimientos de Localización

Art. IV.6 Instrumentos de Regulación

Art. IV.7 Requisito previo

Art. IV.8 Publicaciones

Art. IV.9 Actualización de los Instrumentos

CAPITULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

Art. IV.10 Clasificación por Zonas

Art. IV.11 Plano de Zonificación

Art. IV.12 Zonas Habitacionales

Art. IV.13 Zonas de Comercio y Servicios

Art. IV.14 Zonas de Equipamiento

Art. IV.15 Zona Verde

Art. IV.16 Zonas Industriales

Art. IV.17 Zonas de Explotación Rural

Art. IV.18 Zonas de Reserva Ecológica

Art. IV.19 Usos Permitidos

Art. IV.20 Usos Condicionados

Art. IV.21 Usos Prohibidos

Art. IV.22 Usos Secundarios

Art. IV.23 Usos no Conformes

Art. IV.24 Cambio de Uso

Art. IV.25 Matriz de los Usos del Suelo

Art. IV.26 Áreas de Desarrollo Prioritario y de Desarrollo Restringido

Art. IV.27 Áreas de Desarrollo Prioritario

Art. IV.28 Áreas de Desarrollo Restringido

Art. IV.29 Apelaciones

Art. IV.30 Variaciones del Plano de Zonificación y Reglamento

PARTE QUINTA

DE LAS PARCELACIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. V.1 Objetivo

Art. V.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA PARCELACION

CAPITULO I: DE LA LOTIFICACION

Art. V.3 Parcelación Habitacional

Art. V.4 Lotes Habitacionales frente a Vías Vehiculares

Art. V.5 Desarrollo de Complejos Habitacionales

Art. V.6 Parcelación Comercial

Art. V.7 Desarrollo de Complejos Comerciales

Art. V.8 Parcelación Industrial

Art. V.9 Parcelación Institucional

Art. V.10 Desarrollo de Complejos Institucionales

Art. V.11 Nivel de los Lotes

Art. V.12 Protección de los Lotes

Art. V.13 Zonas de Protección para Accidentes Naturales

Art. V.14 Obras de Protección para mantener, disminuir y/o eliminar las Zonas de Protección.

Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección

Art. V.16 Servidumbre

Art. V.17 Sub-Parcelación

CAPITULO II: DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y PÚBLICO

Art. V.18 Área Verde

Art. V.19 Tipos de Área Verde

Art. V.20 Infraestructura del Área Verde

Art. V.21 Ubicación del Área Verde Recreativa

Art. V.22 Cálculo del Área Verde Recreativa

Art. V.23 Equipamiento del Área Verde Recreativa

Art. V.24 Ubicación del Área Verde Ecológica

Art. V.25 Cálculo del Área Verde Ecológica

Art. V.26 Equipamiento del Área Verde Ecológica

Art. V.27 Área Verde en Parcelaciones Industriales

Art. V.28 Tipos de Área Verde en Parcelaciones Industriales

Art. V.29 Área Verde Deportiva

Art. V.30 Área Verde de Protección Ambiental

Art. V.31 Uso del Área Verde

Art. V.32 Área de Equipamiento Social

Art. V.33 Uso del Área de Equipamiento Social

Art. V.34 Dotación de Áreas de Uso Complementario

Art. V.35 Venta de Áreas de Uso Complementario

CAPITULO II: DEL SISTEMA VIAL

Art. V.36 Jerarquización y Funcionamiento del Sistema Vial

Art. V.37 Vías de Circulación Mayor

Art. V.38 Vías de Circulación Menor

Art. V.39 Derechos de vía y longitud de las Vías de Circulación Menor

Art. V.40 Accesos a Parcelas sobre Vías de Circulación Mayor

Art. V.41 Accesos a Parcelaciones Habitacionales

Art. V.42 Accesos a Parcelaciones Industriales y Bodegas

Art. V.43 Accesos a Complejos Comerciales e Institucionales

Art. V.44 Intersecciones y Cruces de Vías

Art. V.45 Bloque Urbano

Art. V.46 Estacionamiento Colectivo en Parcelaciones Habitacionales

Art. V.47 Señalización y Nomenclatura Vial

Art. V.48 Zona de Retiro, Calle Marginal, Acera y Arriate

Art. V.49 Cordones

Art. V.50 Separación Mínima entre Curvas Horizontales

Art. V.51 Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles

Art. V.52 Pendiente Transversal en los Rodamientos

Art. V.53 Pendiente Longitudinal en los Rodamientos

Art. V.54 Empalmes de Rasantes

Art. V.55 Curvas Verticales

Art. V.56 Plazoletas de Retorno

CAPITULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS

Art. V.57 Generalidades

Art. V.58 Grados de Urbanización

Art. V.59 Obras de Urbanización

Art. V.60 Obras de Urbanización en Vías de Circulación Menor

Art. V.61 Obras de Urbanización en otras Vías

Art. V.62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias

Art. V.63 Pozos de Visita para Aguas Lluvias

Art. V.64 Tragantes

Art. V.65 Agua Potable y Aguas Negras

Art. V.66 Energía Eléctrica

Art. V.67 Alumbrado Público

Art. V.68 Posteado

Art. V.69 Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica.

PARTE SEXTA

DE LAS CONSTRUCCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VI.1 Objetivo

Art. VI.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I: GENERALIDADES DE LAS EDIFICACIONES

Art. VI.3 Tipos de Edificación

Art. VI.4 Altura de Edificaciones

Art. VI.5 Separación entre Edificaciones

Art. VI.6 Espacios sin Construir

Art. VI.7 Ventilación e Iluminación en Edificios para Centros de Trabajo

CAPITULO II: ACCESOS Y CIRCULACIONES HORIZONTALES

Art. VI.8 Uso de las Aceras

Art. VI.9 Zonas de Carga y Descarga

Art. VI.10 Accesos de Emergencia

Art. VI.11 Accesos Vehiculares y Peatonales

Art. VI.12 Áreas de Dispersión

Art. VI.13 Pasillos y Puertas de Accesos Principales

Art. VI.14 Pasillos y Puertas de Escape

CAPITULO III: CIRCULACIONES VERTICALES

Art. VI.15 Escaleras y Rampas

Art. VI.16 Pendiente de Escaleras

Art. VI.17 Escaleras Principales

Art. VI.18 Escaleras de Escape

Art. VI.19 Transportación Mecánica

Art. VI.20 Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas

CAPITULO IV: INSTALACIONES

Art. VI.21 Instalaciones Generales

Art. VI.22 Acometidas Eléctricas

Art. VI.23 Sub-estaciones Eléctricas

Art. VI.24 Iluminación Artificial en Centros de Trabajo

Art. VI.25 Ventilación Mecánica

Art. VI.26 Chimeneas

Art. VI.27 Calderas y Calentadores

Art. VI.28 Servicios Sanitarios

Art. VI.29 Evacuación de Aguas Negras y Residuales

Art. VI.30 Fosa Séptica

Art. VI.31 Drenajes Pluviales de Salientes

CAPITULO V: AREAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPAMIENTO

Art. VI.32 Áreas Complementarias y Equipamiento en Condominios Habitacionales.

Art. VI.33 Áreas Complementarias en Centros de Trabajo

Art. VI.34 Estacionamientos

Art. VI.35 Señalización

TITULO TERCERO: PREVISION CONTRA INCENDIOS

Art. VI.36 Regulación

Art. VI.37 Disposiciones Generales

TITULO CUARTO: SISTEMAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. VI.38 Responsabilidad

Art. VI.39 Seguridad

Art. VI.40 Construcción de Andamios

Art. VI.41 Precauciones y Protecciones en la Ejecución de Obras

Art. VI.42 Características de las Protecciones

Art. VI.43 Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas

Art. VI.44 Materiales y Escombros en la Vía Pública

Art. VI.45 Señales Preventivas para Obras

Art. VI.46 Construcciones Provisionales

Art. VI.47 Demoliciones

Art. VI.48 Mediciones y Trazos

CAPITULO II: EXCAVACIONES Y RELLENOS

Art. VI.49 Nivelaciones

Art. VI.50 Protección de Colindancia y Vía Pública

Art. VI.51 Instalaciones Generales

Art. VI.52 Remoción de Materiales

Art. VI.53 Inspección de Excavaciones

Art. VI.54 Taludes

Art. VI.55 Protección de Excavaciones

Art. VI.56 Rellenos

CAPITULO III: MATERIALES DE CONSTRUCCION

Art. VI.57 Normas

Art. VI.58 Muestreo

CAPITULO IV: MAMPOSTERIA

Art. VI.59 Generalidades

Art. VI.60 Morteros

Art. VI.61 Manufactura de Morteros

Art. VI.62 Espesor de Morteros

Art. VI.63 Control de Morteros

Art. VI.64 Ladrillo de Barro y Bloque de Concreto

Art. VI.65 Adobe y Bahareque

PARTE OCTAVA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VIII.1 Objetivo

Art. VIII.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: GENERALIDADES

Art. VIII.3 Requisitos

Art. VIII.4 Obras Autorizadas sin Solicitud Previa

Art. VIII.5 Obras de Remodelación y/o Ampliación

Art. VIII.6 Dimensión y Escala de Planos

TITULO TERCERO: DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Art. VIII.7 Requisitos Previos

Art. VIII.8 Calificación de Lugar

Art. VIII.9 Línea de Construcción

Art. VIII.10 Revisión Vial y Zonificación

Art. VIII.11 Factibilidad de Servicios Públicos

TITULO CUARTO: DE LOS PERMISOS

CAPITULO I: DEL PERMISO DE PARCELACION

Art. VIII.12 Requisitos para la Obtención del Permiso de Parcelación

Art. VIII.13 Causales de Reprobación

Art. VIII.14 Causales de Revocatoria

Art. VIII.15 Permiso de Parcelación

CAPITULO II: DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. VIII.16 Requisitos para Obtener un Permiso de Construcción

Art. VIII.17 Permiso de Construcción

Art. VIII.18 Permiso de Construcción para Unidades Tipo

Art. VIII.19 Pago de tasas por los servicios que presta OPAMSS

TITULO QUINTO: DE LA EJECUCION DE OBRAS

Art. VIII.20 Iniciación de Obras

Art. VIII.21 Modificaciones

Art. VIII.22 Proceso Constructivo

Art. VIII.23 Control de Laboratorio

Art. VIII.24 Cambio de Director

Art. VIII.25 Letreros de Ejecución

Art. VIII.26 Inspección de las Obras

Art. VIII.27 Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores

Art. VIII.28 Sanciones

Art. VIII.29 Precauciones en la Ejecución de las Obras

TITULO SEXTO: DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR

Art. VIII.30 Solicitud de Recepción

Art. VIII.31 Recepción Parcial

Art. VIII.32 Donación de Áreas Verdes y Equipamiento Social

Art. VIII.33 Permiso de Habitar

TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES VARIAS

Art. VIII.34 Validez

Art. VIII.35 Donación de Derechos de Vía

Art. VIII.36 Varios

Art. VIII.37 Apelaciones

PARTE NOVENA

DE LAS SANCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IX.1 Objetivo

Art. IX.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS SANCIONES

Art. IX.3 De las Transgresiones

Art. IX.4 Suspensión de las obras

Art. IX.5 Sanción económica

Art. IX.6 Sanción económica en la segunda y tercera notificación y las transgresiones a las disposiciones del medio ambiente.

Art. IX.7 Suspensión de los servicios públicos.

Art. IX.8 Demolición de la obra objetada

Art. IX.9 Demolición por parte del municipio

Art. IX.10 Pago de multas

Art. IX.11 Incumplimiento de una obra

Art. IX.12 De las notificaciones

Art. IX.13 Aplicación de sanciones económicas

Art. IX.14 De los procedimientos

Art. IX.15 Autoridad competente para sancionar

Art. IX.16 De las resoluciones

Art. IX.17 Destino de las multas

Art. IX.18 De lo no dispuesto en el presente reglamento

INDICE

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVOS, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 0.1 Objetivos

Art. 0.2 Alcances

Art. 0.3 Atribuciones

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 04. Definiciones

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVOS, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 01. Objetivos

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones que regularán el funcionamiento de las Instituciones creadas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador; establecer los procedimientos para la formulación de los diferentes Instrumentos de Planificación del Desarrollo Urbano del AMSS, estableciendo los mecanismos para su aprobación, aplicación y/o ejecución; regular el Régimen Urbanístico del suelo, determinando los requisitos que deberán cumplir las distintas clases de suelo, parcelación y reparcelaciones, así como también, los tipos de Actuación Urbanística y valoraciones del Suelo Urbano y Rural; regular el desarrollo urbano, mediante el establecimiento de una estructura urbana definida y el uso propio del suelo para el buen desenvolvimiento de las actividades urbanas; establecer el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo referente a Parcelaciones, Equipamiento Social, Vialidad y Transporte e Infraestructura y Servicios, determinando los requisitos que deberán cumplir los fraccionamientos, lotificaciones o urbanizaciones; establecer las normas mínimas de seguridad e integridad física y social de las edificaciones que se realicen en el AMSS; establecer el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo referente a la Planificación y/o ejecución de las obras de urbanización y/o construcción, determinando los requisitos que deberán cumplir los constructores, en las diferentes áreas de diseño, dirección de las obras de construcción, de los trámites y de las responsabilidades, así como reconocer las atribuciones de los profesionales, proyectistas y constructores, para poder asumir la responsabilidad de diseño y ejecución de proyectos tramitados en la OPAMSS; regular los procedimientos a seguir, para tramitación de todo permiso de parcelación y/o construcción, en función de ejercer un adecuado control del desarrollo urbano; y ejercer toda sanción por el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos, relativos a la urbanización y construcción, resoluciones y permisos de parcelación y/o construcción conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento.

Art. 0.2 Alcances

Se registrarán por este Reglamento:

a) Todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de los proyectos de parcelación y/o construcción que se realicen en los municipios comprendidos en el Área Metropolitana de San Salvador;

b) Las Instituciones siguientes:

COAMSS, CODEMET, OPAMSS Y COPLAMSS;

c) Todas las actividades relacionadas con la formulación de los Instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano;

d) Cualquier tipo de división de la propiedad urbana y/o urbanizable, a realizar dentro de los municipios comprendidos en el AMSS;

e) Todas las actividades relacionadas con el uso del suelo en los municipios comprendidos en el AMSS;

f) Todas las construcciones que se realicen dentro de los municipios comprendidos en el AMSS, desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la obra;

g) Todas las actividades relacionadas con la Planificación y/o ejecución de obras de urbanización y/o construcción, que se realicen en los municipios comprendidos en el AMSS;

h) Los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de todas las obras de parcelación y/o construcción a desarrollarse en los municipios comprendidos en el AMSS;

i) Las actividades relacionadas con las transgresiones sanciones y recursos del presente Reglamento, para los municipios que conforman el AMSS.

Art. 0.3 Atribuciones

El organismo encargado de velar por el cumplimiento del presente Reglamento es el COAMSS, con el apoyo de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 0.4 Definiciones

Para efectos de este Reglamento deberá entenderse por:

- Acera: Sección de las vías públicas destinada a la circulación peatonal.
- Área Construida: Es la suma de las áreas de cada uno de los espacios dentro de las edificaciones.
- Área de Protección: Área verde destinada a la protección de ríos y quebradas, parcelas urbanas y otros recursos naturales dentro del AMSS. Dichas áreas se considerarán como de Desarrollo Restringido.
- Área de Equipamiento Social: Área de terreno con que deberán contar los fraccionamientos, destinada para utilizarla en actividades de tipo social.
- Área de Uso Complementario: Área destinada al uso comercial y/o institucional dentro de una parcela habitacional.
- Área Metropolitana: Conjunto de áreas urbanas correspondientes a varios municipios que al desarrollarse entorno a un centro principal de población, funcionan como una sola unidad urbana.
- Área Metropolitana de San Salvador (AMSS): Porción de territorio comprendido por los municipios de Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador y Soyapango.
- Área Útil: Es el área de una lote o la suma de las áreas de los lotes resultantes de una parcelación.

- Área Verde Ecológica: Porcentaje de área libre de una parcelación, destinado a la protección del medio ambiente.
- Área Verde Recreativa: Área libre de una parcelación, de uso público o comunal, destinada y equipada para la recreación al aire libre.
- Arriate: Área del derecho de vía destinada a la separación del tránsito peatonal y/o vehicular y que se utiliza para fines ornamentales y de arborización.
- Arteria Primaria: Vía que facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre los principales centros generadores de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.
- Arteria Secundaria: Vía facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre algunos centros generadores secundarios de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.
- Asentamiento de Interés Social: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo, con una organización y promoción institucional pública o privada sin fines de lucro y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.
- Asentamiento Popular: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.
- Asentamiento Residencial: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación cumple con todas las normas urbanísticas vigentes y gozan del financiamiento adecuado.
- Autopista: Vía que permite el desplazamiento ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de rodajes separados cuya rasante se establece a un nivel inferior o superior a las rasantes de las otras vías, a fin de que todos los cruces sean mediante pasos a desnivel, lo cual las convierte en vías con limitación de acceso.
- Calificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos señalados como condicionados en la matriz de usos del suelo del Plan de Zonificación del Municipio para una parcela.
- Cartilla de Autoconstrucción: Documento que contiene ilustraciones e indicaciones de procesos constructivos dirigidos a las comunidades de parcelaciones de desarrollo progresivo, con el objeto de que estos sean fácilmente interpretados y ejecutados por ellas.

-Centro de Barrio: Concentración de comercios y servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende una o varias parcelaciones.

-Centro Urbano: Concentración de comercios y servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende uno o varios municipios.

-Complejo Urbano: Conjunto de edificaciones con acceso y circulaciones de carácter privado, como condominios habitacionales, centros comerciales y centros de gobierno. El Reglamento distingue tres tipos de complejos urbanos: Complejo Habitacional, Complejo Comercial y Complejo Institucional.

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

-Constructor: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras.

-Consultoría: Acción de planificación y/o asesoría en el desarrollo de un proyecto de construcción o de parcelación.

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

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

-Credencial: Identificación extendida por el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores.

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

-Cuneta: Franja de derecho de vía ubicada a ambos lados del rodaje contiguo al cordón, construida para el drenaje superficial de las aguas lluvias.

-Desarrollo Urbano: Acción y efecto de fraccionar o lotificar el suelo urbano y/o potencialmente, con el fin de que cumpla con todos los requerimientos necesarios para construir.

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

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

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

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

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

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

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

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

-**Licencia:** Documento que identifica a una persona natural o jurídica como idónea para la ejecución de ciertas obras.

-**Licencia de Constructor:** Instrumento mediante el cual, se faculta a una persona natural o jurídica a desarrollar obras de arquitectura e ingeniería, con el fin de garantizarse que las obras de construcción y desarrollo urbano cumplan con los códigos de ingeniería y con las normas de urbanismo y arquitectura vigentes.

- **Línea de Construcción:** Documento por medio del cual se señalan los derechos de vía del sistema vial a una parcela.

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

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

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

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

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

-Obras de Infraestructura: Todo acceso vehicular o peatonal con el conjunto correspondiente de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electricidad y líneas telefónicas.

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

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

-Parcelación Habitacional: La destinada prioritariamente a la actividad residencial.

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

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

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

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

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

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

- Permiso de Habitar: Resolución oficial que se concede al propietario para poder usar y ocupar una edificación y en la que además se hace constar el uso que puede dársele a las diversas partes de la misma; previa presentación de la Recepción Final de la obra.
- Permiso de Parcelación: Resolución oficial que se concede al constructor para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias firmadas por los profesionales responsables.
- Plan de Desarrollo Urbano del AMSS: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de los municipios que componen el Área Metropolitana de San Salvador, considerando los aspectos económicos y sociales del mismo.
- Plan Sectorial del AMSS: Instrumento de planificación destinado para un sector que forma parte de la estructura urbana, circunscrito al Plan de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de San Salvador.
- Plan Vial del AMSS: Plan sectorial que define el sistema de circulaciones vehiculares y peatonales en el Área Metropolitana de San Salvador.
- Planificador: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería, responsable de la concepción de la obra de parcelación y/o construcción, en cada uno de sus aspectos, y de plasmarla en planos y demás documentos.
- Plano General de Zonificación del AMSS: Plano donde se delimitan las diferentes zonas según las actividades a que se destine el suelo de cada municipio del Área Metropolitana de San Salvador.
- Recepción Final: Aceptación por parte de los organismos correspondientes, de la totalidad de las obras de una parcelación y/o construcción que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.
- Recepción Parcial: Aceptación por etapas por parte de los organismos correspondientes, de las obras de una parcelación que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.
- Regente: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería, responsable de las actividades técnicas de una empresa dedicada a la construcción, parcelación, supervisión y control de calidad de materiales de construcción.
- Registro: Listado de profesionales y/o empresas inscritos y autorizados para ejercer determinado tipo de actividades, clasificada por área de diseño.

- Registro Nacional de Profesionales: Se entenderá por Registro Nacional de Profesionales, el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores creado por Decreto Ejecutivo No. 34 del 8 de enero de 1990.
- Revisión Vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual la OPAMSS podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del Plano General de Zonificación del AMSS y del Plan de Transporte del Área Metropolitana de San Salvador.
- Rodaje: Ancho de derecho de vía destinado a circulación vehicular.
- Senda Vehicular: Vía de circulación vehicular de menor jerarquía en el Sistema de Vías de Circulación Menor.
- Servidumbre: Franja que se establece a un terreno que se encuentra afectado por tuberías de aguas lluvias, aguas negras, cañerías de agua potable, líneas de conducción de energía eléctrica, a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública y en todos los casos que la ley establezca.
- Sub-Centro Urbano: Concentración de servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende uno o varios distritos.
- Sub-Parcelación: Subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.
- Suelo Urbano: Porción del territorio sobre el cual se construye un centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.
- Suelos Urbanizables: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales por el Plan de Desarrollo Urbano.
- Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería o empresa consultora debidamente inscrita, responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.
- Urbanista: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, con estudios de especialización de planificación urbana.
- Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o potencialmente urbano, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.
- Urbanizador: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras de infraestructura urbana.

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

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

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

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

-Zona de Protección: Franja que se establece a un terreno adyacente a quebradas y ríos, para proteger las parcelas urbanas de la inestabilidad del suelo originada por la erosión progresiva provocada por la escorrentía superficial, permitiendo y asegurando el curso normal de dicha escorrentía o corriente de agua. Esta franja también se establece a terrenos que por su configuración topográfica presentan grandes diferencias de nivel dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes.

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

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

INDICE

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. I.1 Objetivo

Art. I.2 Alcances

Art. I.3 Marco Institucional

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS).

Art. I.4 Funciones y Atribuciones

Art. I.5 De sus miembros

Art. I.6 Funciones del Coordinador General

Art. I.7 Funciones del Secretario

Art. I.8 De las reuniones

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

Art. I.9 Funciones y Atribuciones

Art. I.10 De sus miembros

Art. I.11 Funciones del Coordinador del CODEMET

Art. I.12 Funciones del Secretario

Art. I.13 De las reuniones

Art. I.14 De las Representaciones

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN

SALVADOR (OPAMSS)

Art. I.15 Funciones y atribuciones

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

Art. I.16 Funciones y Atribuciones

Art. I.17 De su Conformación

Art. I.18 Funciones de Coordinador del Directorio

Art. I.19 Funciones del Secretario del Directorio

Art. I.20 Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales

Art. I.21 Funciones del Secretario de las Comisiones Sectoriales

Art. I.22 De las Reuniones

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO I: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. I.1 Objetivo

La parte primera de este reglamento tiene por objeto, establecer las disposiciones que regularán el funcionamiento de las instituciones creadas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. I.2 Alcances

Se regirán por este reglamento las Instituciones siguientes: COAMSS, CODEMET, OPAMSS y COPLAMSS.

Art. I.3 Marco Institucional

El marco Institucional del AMSS, estará constituido por cuatro Organismos que se identifican y diferencian por sus siglas, nombres y funciones de la siguiente manera:

COAMSS: Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, creado por los Concejos Municipales del AMSS y de los Municipios aledaños. Organismo administrador que ejercerá las funciones en materia urbanística, que los Concejos Municipales que lo conforman le encomienden, de conformidad al Código Municipal.

CODEMET: Consejo de Desarrollo Metropolitano. Organismo eminentemente político.

OPAMSS: Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador. Organismo Técnico, que actuará como Secretaria Ejecutiva del Consejo de Alcaldes.

COPLAMSS: Comité de Planeación del AMSS. Organismo técnico consultivo, asesor del Consejo de Desarrollo Metropolitano.

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS).

Art. 1.4 Funciones y Atribuciones.

El COAMSS, para el cumplimiento de sus fines, y en concordancia con las funciones y finalidades establecidas en su acuerdo de creación, podrá:

- a) Formular y proponer al CODEMET, las políticas de desarrollo y ordenamiento metropolitano;
- b) Aprobar el Esquema Director del AMSS, previa consulta a los Concejos Municipales que lo conforman;
- c) Coordinar por medio de la OPAMSS, con las Oficinas de Planificación y Control de los Municipios e Instituciones del Gobierno Central, la formulación de los Planes Sectoriales Municipales y los Planes Sectoriales del Gobierno Central que forman parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, el cual deberá ser sometido al CODEMET para su concertación y gestión;
- d) Velar porque las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, se dicten en concordancia con los Planes Locales aprobados por los municipios de AMSS;
- e) Aprobar las normas técnicas, relativas al uso del suelo, que requieren la puesta en vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en concordancia con las políticas, planes y proyectos previamente concertados con el CODEMET;
- f) Colaborar a través de la OPAMSS, con los municipios del AMSS en el ejercicio del control de desarrollo de sus territorios, mediante la aplicación de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente Reglamento, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y sus normas de aplicación, así como todas las normas técnicas generales dictadas por las Instituciones del Gobierno Central y demás Ordenamientos Legales, emanados del Órgano Legislativo de los Planes Locales Municipales;
- g) Aprobar el presente Reglamento, previa consulta a los Concejos Municipales del AMSS;
- h) Convocar al CODEMET;
- i) Resolver los aspectos no contemplados en el presente Reglamento, que se consideren necesarios para el logro del objeto del mismo.

Art. I.5. De sus miembros.

El COAMSS, estará integrado por los Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador. La coordinación del mismo corresponderá al Alcalde de San Salvador, elegirán además un Secretario, quien podrá no ser de su seno. Durarán en sus funciones únicamente el período constitucional para el que han sido electos. De igual manera serán electos los suplentes respectivos.

Art. I.6. Funciones del Coordinador General

Serán funciones del Coordinador General del COAMSS las siguientes:

- a) Representar al COAMSS, en cuantos actos proceda.
- b) Velar por el cumplimiento de los objetivos y funciones del Consejo.
- c) Convocar a los miembros, a las sesiones ordinarias y extraordinarias del COAMSS.
- d) Presidir las sesiones del COAMSS, asegurando el cumplimiento de las Leyes y las regularidades de las deliberaciones, así como superarlas en cualquier momento por causa justificada.
- e) Decidir con voto de calidad, los empates en las votaciones.
- f) Autorizar con su firma los acuerdos que el COAMSS emita y toda la documentación que afecte o se relacione con el Organismo.
- g) Dictar cuantas instrucciones del régimen interior procedan para el mejor y más pronto despacho de los asuntos encomendados.
- h) Someter a la decisión del Pleno, aquellos asuntos que interesan a las unidades de apoyo que pueda crear el Consejo y que requieran de la aprobación del mismo.

Art. I.7 Funciones del Secretario

Serán funciones del Secretario del COAMSS las siguientes:

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador General, el orden del día de las sesiones del Pleno.
- b) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.
- c) Asistir con voz y sin voto cuando no sea de su seno, a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- d) Dar fe con firma y el visto bueno del Coordinador General, de los informes emitidos por el Pleno.
- e) Expedir certificaciones de Actas y Acuerdos con el visto bueno del Coordinador General.

Art. I.8 De las Reuniones

El COAMSS se reunirá una vez al mes en forma ordinaria y cuando lo considere conveniente, en forma extraordinaria. Las convocatorias a éstas, deberán ser notificadas por el Secretario, pero siempre deberán hacerse con no menos de ocho días de anticipación para las sesiones ordinarias, y un día antes para las sesiones extraordinarias.

El Quorum para celebrar sesión del Consejo, será de por lo menos la mitad más uno de sus miembros. Las resoluciones se tomarán con el voto de la mayoría de los asistentes.

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

Art. I.9. funciones y Atribuciones

El CODEMET, funcionará como Organismo de coordinación, concertación y gestión del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS. Para los efectos del presente Reglamento, el Consejo de Desarrollo Metropolitano, se identificará con las siglas CODEMET; y tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Concertar las políticas de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMSS;
- b) Coordinar las acciones de los municipios del AMSS, con las acciones del Gobierno Central, en la consecución del bienestar social de las comunidades del AMSS;
- c) Facilitar la gestión de los recursos necesarios para la formulación y ejecución del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS;
- d) Concertar las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Para el logro de sus fines, el CODEMET, tendrá como atribución proponer al Consejo de Ministros los Programas y Proyectos de Inversión Pública para el Desarrollo Metropolitano en materia urbanística del AMSS.

Art. I.10. De sus Miembros

El CODEMET estará integrado por: Los Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, organizados en el COAMSS, el Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, el Ministro de Obras Públicas, el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministro de Educación, el Ministro de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministro de Agricultura y Ganadería el Director del Concejo Nacional del Medio Ambiente, el Presidente de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, el Presidente de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, el Presidente de la

Administración Nacional de Telecomunicaciones y el Director de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

El CODEMET estará coordinado por el Alcalde del municipio de San Salvador y actuará como secretario el Vice Ministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Art. I.11. Funciones del Coordinador del CODEMET

Serán funciones del Coordinador del CODEMET, las siguientes:

- a) Representar al CODEMET, en cuantos actos proceda
- b) Convocar las sesiones del Organismo
- c) Presidir las sesiones del CODEMET, asegurando el cumplimiento de las leyes y la regularidad de las deliberaciones, así como superarlas en cualquier momento por causa justificada.
- d) Decidir con voto de calidad los empates en las votaciones.
- e) Autorizar con su firma los acuerdos que el CODEMET, emita y toda la documentación que afecte o se relacione con el organismo.
- f) Someter a la decisión del Pleno aquellos asuntos que, correspondiendo de ordinario al COPLAMSS, presiden en su juicio el informe del CODEMET.
- g) Dictar cuantas instrucciones de régimen interior procedan para el mejor y más pronto despacho de los asuntos encomendados.

Art. I.12. Funciones del Secretario

Serán funciones del secretario del CODEMET las siguientes:

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador del CODEMET el orden del día de las sesiones del Pleno.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- c) Dar fe con firma y el visto bueno del presidente, de los informes emitidos por el Pleno.
- d) Expedir certificaciones de actas y acuerdos con el visto bueno del Coordinador del CODEMET.
- e) Llevar un libro de Actas visados por el Coordinador del CODEMET.

f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y Documentos que no correspondan al Coordinador del CODEMET.

g) Llevar al día la correspondencia que el CODEMET reciba o despache.

h) Remitir la convocatoria para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.13 De las Reuniones

El CODEMET se reunirá ordinariamente una vez al año, y extraordinariamente cuando el pleno lo considere necesario.

Las convocatorias a sesiones extraordinarias podrán ser solicitadas por uno o más miembros del CODEMET, para tratar asuntos de urgencia. Las convocatorias a éstas deberán ser notificadas por el secretario con no menos de ocho días de anticipación. El CODEMET podrá sesionar en pleno o en forma parcial, según el alcance y localización del asunto a tratar.

Para celebrar sesiones de carácter ordinario y extraordinario, el Quorum se formará con la asistencia de los representantes de los sectores involucrados directamente en el tema a tratar, y el/o los Alcaldes del/o los Municipios afectados.

Art. I.14. De las Representaciones

Cuando la Asistencia de un Titular del CODEMET, sea totalmente imposible, éste podrá hacerse representar por un Delegado de su Institución, siempre y cuando estén revertidos de la autoridad suficiente para tomar resoluciones.

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS).

Art. I.15. Funciones y Atribuciones

Para los efectos del presente Reglamento, la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador, se identificará con las siglas OPAMSS, y tendrá las siguientes atribuciones:

a) Colaborar con el COAMSS en el cumplimiento de sus funciones y atribuciones;

b) Elaborar y proponer al COAMSS para su aprobación el Esquema Director;

c) Dirigir el proceso de formulación y evaluación técnica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

d) Elaborar y proponer al COAMSS, las normas técnicas específicas que requieran la puesta en vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en concordancia con la Política, Planes y Proyectos del AMSS, concertados por el CODEMET, y las Políticas, Planes y Proyectos Locales aprobados por los respectivos Concejos Municipales para cada municipio del AMSS.

e) Velar porque los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el AMSS, cumplan con los requerimientos establecidos en los instrumentos de ordenamiento señalados en presente Reglamento.

f) Dar curso legal a los trámites necesarios para calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedadas o restringidas; el otorgar permisos de parcelación o construcción; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar recepciones de obra o todo proyecto a realizar en el AMSS, que cumpla con los requerimientos mencionados en el literal anterior.

g) Coordinar y supervisar la implementación por parte de las unidades Ejecutoras de proyectos de cada uno de los municipios, de aquellos programas necesarios para el mejoramiento comunal en las áreas de organización, superación y equipamiento social, vivienda y servicios públicos.

Atendiendo prioritariamente a la población de escasos recursos del AMSS.

h) Dar asistencia a las municipalidades del AMSS ante situaciones de emergencia, por medio de programas especiales de rehabilitación, mejoramiento y reconstrucción en las áreas afectadas.

i) Desarrollar una estrategia administrativa y financiera para asegurar el funcionamiento del COAMSS.

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

Art. I.16 Funciones y Atribuciones

Con el fin de coordinar la planificación del AMSS entre el Gobierno Local y el Gobierno Central, y de permitir la participación de las gremiales profesionales y empresariales relacionadas con la construcción, así como para agilizar las consultas necesarias, habrá un Comité de Planeación del Área Metropolitana de San Salvador, el cual podrá designarse con las siglas COPLAMSS, que estará integrado por: los responsables en la formulación de programas y proyectos del AMSS que las autoridades que conforman el CODEMET designen; un representante del gremio de Arquitectos, un representante del gremio de

Ingenieros Civiles, y un representante de los gremios empresariales de la construcción, legalmente establecidos, y tendrá las funciones siguientes:

FUNCIONES

- a) Asesorar al CODEMET en la concertación de las políticas de desarrollo y ordenamiento territorial que deberán regir y orientar el crecimiento del AMSS.
- b) Asesorar al CODEMET en la concertación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.
- c) Propiciar la colaboración Interinstitucional en el proceso de formulación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.
- d) Asesorar al COAMSS en la aprobación del Esquema Director del AMSS.

Para su debido funcionamiento, el COPLAMSS elaborará su reglamento interno que será aprobado por el CODEMET.

Art. I.17 De su Conformación

El COPLAMSS, estará organizado en:

Un Directorio y las Comisiones Sectoriales siguientes: Usos del Suelo, Transporte, Servicios Públicos, Equipamiento Social y Vivienda, Saneamiento Ambiental, Servicios Municipales, y Hacienda.

El Directorio estará conformado de la siguiente manera:

Coordinador: Director o Sub-Director de OPAMSS.

Secretario: Director del VMVDU.

Miembros: Los Coordinadores de las Comisiones Sectoriales.

Las Comisiones Sectoriales, estarán organizadas de la siguiente manera:

a) Comisión: Usos del Suelo

Coordinador: Jefe de la División de Planificación del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Planificación de OPAMSS.

Miembros:

Un representante por cada una de las siguientes Instituciones: Asociación de Industriales (ASI), Cámara de Comercio, CASALCO, CADES, MAG, Secretaría del Medio Ambiente, y Asociaciones Ecológicas, y el responsable del Desarrollo Urbano de cada uno de los Municipios del AMSS. Esta Comisión podrá revocar la participación ciudadana organizada, en la forma y ocasiones que lo juzgue conveniente.

b) Comisión: Transporte

Coordinador: Vice Ministro de Transporte

Secretario Ejecutivo: Jefe del Departamento de Transporte de la OPAMSS.

Miembros:

Director General de Caminos, Director General de Tránsito, Director General de Transporte Terrestre, Director General de Urbanismo y Arquitectura y un representante de ASIA.

c) Comisión: Servicios Públicos

Coordinador: Vice Ministro de Obras Públicas

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción de la OPAMSS.

Miembros:

Jefe Regional Metropolitano de: CEL-CAESS, ANDA, ANTEL, Director de Recursos, Mineros, un Representante de CASALCO y un representante de ASIA. Esta Comisión podrá organizarse en sub-comisiones por sector.

d) Comisión: Equipamiento Social y Vivienda

Coordinador: Director General de VMVDU.

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Planificación de la OPAMSS.

Miembros:

Un representante de las siguientes Instituciones: Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, PRONAVIPO, Ministerio de Educación, Alcaldías Municipales, CASALCO, CADES, Ministerio de Salud.

e) Comisión: Saneamiento Ambiental

Coordinador: Director de CONAMA

Secretario Ejecutivo: Jefe de Saneamiento Ambiental de la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Miembros:

Jefes responsables del Saneamiento Ambiental de las siguientes instituciones: ANDA, Ministerio de Salud Pública, Municipalidades del AMSS, Asociaciones Ecológicas, SEMA, Asociación de Aguas y el Coordinador de la División de Planificación de OPAMSS.

f) Comisión: Servicios Municipales

Coordinador: Secretario del COAMSS.

Secretario Ejecutivo: Representante del COAMSS.

Miembros:

Responsables de los Servicios Municipales siguientes: Mercados, Cementerios, Rastros, Parques y Jardines, Alumbrado Público de cada uno de los municipios del AMSS, y el Coordinador de la división de Planificación de la OPAMSS.

g) Comisión: Hacienda

Coordinador: Director General de Presupuesto

Secretario Ejecutivo: Sistema Nacional de Inversión Pública (SINACIP).

Miembros:

Jefe del Área de Presupuesto de las siguientes instituciones: MIPLAN; ISDEM, FIS, FONAVIPO, Jefe del Departamento de Presupuesto de cada institución Nacional y Municipal y el Director de OPAMSS.

Estas comisiones podrán ampliarse con la participación de los representantes de nuevas instituciones que fuesen creadas para atender un sector específico.

Las delegaciones de los miembros de las Comisiones deberán contar con la suficiente autoridad de la Institución representada, para tener poder de decisión por parte de la misma.

Art. I.18 Funciones del Coordinador del Directorio.

a) Servir de enlace entre el COPLAMS y El CODEMET

b) Coordinar las actividades que realiza El COPLAMSS

c) Presidir las diferentes sesiones a las cuales sea convocado el Pleno o el Directorio.

- d) Representar al COPLAMSS, en cuanto actos proceda
- e) Autorizar con firma los Acuerdos que este Organismo emita y toda la documentación que afecteno se relacione con la misma.
- f) Recabar las informaciones o la asistencia a los Comités, cuando lo aconseje el mejor despacho de los asuntos.
- g) Orientar, Coordinar, Fomentar e Inspeccionar el Planeamiento y la realización de obras necesarias para el desarrollo del AMSS, previstas en las sesiones con los representantes de los Comités de Planeación.

Art. I.19. Funciones del Secretario del Directorio.

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador, el orden del día de las sesiones del COPLAMSS.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- c) Dar fe, con firma y el visto bueno del Coordinador, de los informes emitidos por el Pleno.
- d) Expedir certificaciones de Actas y Acuerdos con visto bueno del Coordinador.
- e) Llevar un libro de Actas Visados por el Coordinador del COPLAMSS.
- f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y documentos que no corresponda al Coordinador.
- g) Llevar al día la correspondencia que el COPLAMSS, reciba o despache.
- h) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.20. Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales.

- a) Servir de enlace entre la Comisión Sectorial que representa y el Directorio.
- b) Coordinar las actividades que realiza su Comisión Sectorial
- c) Presidir las diferentes sesiones a las cuales sea convocada la Comisión
- d) Representar a su Comisión en cuantos actos proceda
- e) Autorizar con firma los Acuerdos que su Comisión emita y toda la documentación que afecte o se relacione con la misma.

- f) Recabar las informaciones para el mejor despacho de los asuntos.
- g) Orientar y coordinar, el Planeamiento de las obras necesarias para el desarrollo del AMSS.

Art. I.21. Funciones del secretario de las Comisiones Sectoriales.

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador, el orden del día de las sesiones de su Comisión Sectorial.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones de su Comisión y redactar las actas de las sesiones.
- c) Dar fe con firma y el visto bueno del Coordinador, de los informes emitidos por su Comisión.
- d) Expedir certificaciones de actas y acuerdos con el visto bueno del Coordinador de la Comisión.
- e) Llevar un libro de actas visados por el coordinador de la Comisión.
- f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y documentos que no corresponda al coordinador de la comisión.
- g) Llevar al día la correspondencia que la Comisión reciba o despache.
- h) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.22. De las Reuniones

El COPLAMSS podrá reunirse en pleno, en Consejo Director, o en Comisiones Sectoriales.

El Pleno lo constituirán los coordinadores y secretarios de cada Comisión Sectorial. Este se reunirá cuando sea necesario emitir informe al CODEMET o cuando el Consejo Director lo considere conveniente.

El Consejo Director se reunirá ordinariamente una vez al mes de extraordinariamente cuando uno de sus miembros lo solicite. Dichas reuniones estarán orientadas a coordinar y dar seguimiento al trabajo de las Comisiones.

Las Comisiones Sectoriales se reunirán ordinariamente una vez al mes durante el proceso de formulación y aprobación de los Planes y Proyectos de inversión pública que conforman el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS; y extraordinariamente cuando lo considere necesario su coordinador y su secretario ejecutivo.

El objeto de estas reuniones será el de conocer y emitir informe sobre los Planes Sectoriales del AMSS y conocer y resolver sobre problemas específicos de su sector.

El Coordinador de cada una de las Comisiones, será el responsable de proveer el local y la logística para cada una de las reuniones de su Comisión.

INDICE

SEGUNDA PARTE

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. II.1 Objetivo

Art. II.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO

Art.II.3 Responsabilidades

Art.II.4 Alcances

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE

DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.5 Responsabilidades

Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS:

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS

Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director

Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director

- Art. II.10 Determinaciones del carácter General del Esquema Director
- Art. II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable y Rural No Urbanizable
- Art. II.12 De los Suelos Urbanos
- Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables
- Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado
- Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable
- Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio
- Art. II.18 Del Establecimiento de Áreas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido
- Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director
- Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable
- Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística
- Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable.
- Art. II.26 De la Documentación del Esquema Director
- Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director
- Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director
- Art. II.29 De las Normas Urbanísticas del Esquema Director
- Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director
- CAPITULO III: DE LOS PLANES PARCIALES**
- Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales

- Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial
 - Art. II.33 Determinaciones Generales
 - Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales
 - Art. II.35 De las Densidades Habitacionales
 - Art. II.36 De la Asignación de los Usos Pormenorizados
 - Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres
 - Art. II.38 Del Establecimiento de las Áreas destinadas al Equipamiento Social
 - Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial
 - Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización
 - Art. II.41 De la Factibilidad Económica
 - Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación
 - Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales
 - Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales
 - Art. II.45 De la Información de Urbanística de Carácter Gráfico.
 - Art. II.46 Del Contenido de los Planes del Plan Parcial
 - Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial
 - Art. II.48 Del Plan de Etapas
 - Art. II.49 Programas de Actuación
 - Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial
 - Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero
- CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES**
- Art. II.52 De los Planes Sectoriales
 - Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación
 - Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales

Art. II.55 De las determinaciones y Documentos

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. II.56 De los Objetivos de los Planes Especiales

Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos

Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Protección

Art. II.59 De la Protección y Conservación del Paisaje

Art. II.60 Del Planeamiento Urbanístico en Zonas de cultivos y espacios forestales.

Art. II.61 Determinaciones de los Planes Especiales

CAPITULO VI: DE LA APROBACION VIGENCIA Y REVISION DE PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.62 Procedimiento de aprobación del Esquema Director

Art. II.63 Procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales

Art. II.64 Vigencia y ejecución de los programas y proyectos de inversión pública

Art. II.65 Revisión del Esquema Director

Art. II.66 Revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. II.67 Divulgación

CAPITULO VII: DE LOS EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.68 Derecho de Información

Art. II.69 Obligatoriedad

Art. II.70 Desarrollo Disconforme

Art. II.71 Procedimiento Contradictorio

Art. II.72 Planificación Alternativa

Art. II.73 Utilidad Pública

Art. II.74 Reversión de la Expropiación

PARTE SEGUNDA

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. II.1 OBJETIVO

Establecer los procedimientos para la formulación de los diferentes Instrumentos de Planificación del Desarrollo Urbano del AMSS; y establecer los mecanismos para su Aprobación, Aplicación, y/o Ejecución.

Art. II.2 ALCANCES

Se regirán por esta Parte, todas las actividades relacionadas con la Formulación de los Instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador.

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO

Art. II.3 Responsabilidades Corresponderá a la OPAMSS, la coordinación de las Políticas de Desarrollo Metropolitano en materia urbanística y específicamente la formulación y evaluación técnica de las Políticas de Ordenamiento Territorial que constituirán los lineamientos para la formulación del Esquema Director.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas (MOP), a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), dictar las políticas de Vivienda.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas, la formulación de Política correspondiente al Diseño final, ejecución y mantenimiento de la Red Vial de circulación Mayor del AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Educación, la formulación de la Política correspondiente a las instalaciones destinadas a la Educación Pública en el AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, la formulación de la Política correspondiente a las instalaciones destinadas a la Salud Pública en el AMSS.

Corresponderá a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), la formulación de la Política relativa a la red de distribución de Agua Potable, a la Recolección de Aguas Negras y el tratamiento final de las mismas.

Corresponderá a la Comisión Ejecutiva del Río Lempa (CEL), y a la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS), la formulación de la política relativa a las plantas de producción y Transformación de Energía Eléctrica y a la Red de Distribución.

Corresponderá a la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), la formulación de la Política Relativa a las Plantas y Redes de Distribución Telefónicas.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS, conjunta o individualmente, la formulación de la política de Recolección y Disposición final de Desechos y Residuos Sólidos, con el correspondiente Programa de Inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS conjunta o individualmente, la formulación del Plan Sectorial de Mercados Municipales con el correspondiente Programa de Inversión para el período señalado en el Plan.

Art. II.4 Alcances

Las Políticas de Desarrollo Metropolitano deberán contener objetivos, estrategias y responsabilidades para el desarrollo Territorial del AMSS, con miras a procurar el bienestar social satisfactorio de toda su población.

Dichas Políticas deberán contener además, las previsiones de los recursos necesarios para el logro de los objetivos planteados.

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.5 Responsabilidades

Corresponderá a la OPAMSS, la coordinación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y específicamente la formulación e implementación del Esquema Director del AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas (MOP) a través del Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU), la formulación del Plan Sectorial de Vivienda.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas, a través del Vice ministerio de Transporte, la Formulación del Plan Sectorial, correspondiente al Diseño final, Ejecución y

Mantenimiento de la Red Vial de Circulación Mayor del AMSS; con su respectivo programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá al Ministerio de Educación, la formulación del Plan Sectorial correspondiente a las instalaciones destinadas a la Educación Pública en el AMSS, con su correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, la formulación del Plan Sectorial correspondiente a las instalaciones destinadas a la Salud Pública en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), con su correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), la formulación del Plan Sectorial relativo a la red de distribución de Agua Potable, a la Conducción y recolección de Aguas Negras, y el tratamiento final de las mismas con el correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a la Comisión Ejecutiva del Río Lempa (CEL) y a la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS), la formulación del Plan Sectorial relativo a las Plantas de Producción y Transformación de Energía Eléctrica y a la Red de Distribución con el correspondiente Programa de Inversión señalado en el Plan.

Corresponderá a la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), la formulación del Plan Sectorial relativo a las Plantas y Redes de Distribución Telefónica, con el correspondiente programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS, conjunta o individualmente la formulación del Plan Sectorial de Recolección y Disposición final de Desecho y Residuos Sólidos y la formulación del Plan Sectorial de Mercados Municipales, con los correspondientes programas de inversión para el período señalado en el Plan.

Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá incluir:

- a) El Esquema Director del AMSS, aprobado por el COAMSS.
- b) Los Planes Sectoriales de Inversión Pública de Vivienda, Educación, Salud, Transporte, Agua Potable y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Comunicaciones y otros que el CODEMET, determine conveniente.

- c) El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, podrá contener además en forma integral o separada, planes parciales para el desarrollo urbano y rural de sectores específicos y planes especiales para la conservación de los recursos naturales o del patrimonio cultural.
- d) Las disposiciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del medio ambiente;
- e) El ordenamiento ecológico, económico del área de planeación;
- f) La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las áreas edificables;
- g) La integración de los inmuebles de alto valor histórico, arquitectónico o cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social;
- h) Las medidas de conservación de las áreas verdes existentes;
- i) Limitaciones para el asentamiento de actividades consideradas altamente riesgosas;
- j) Limitaciones que deben existir entre las zonas habitacionales y las zonas industriales, tomando en cuenta la expansión de las zonas habitacionales y los impactos que tendría la industria sobre ellos;
- k) Limitaciones para la urbanización de áreas de desarrollo restringido;
- l) Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente Reglamento.

Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, establecerá las áreas de desarrollo restringido y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas porque deban preservarse, asimismo, normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, basado en un estudio técnico, establecerá para cada área de desarrollo restringido las normas y medidas cuantificadas para minimizar los efectos nocivos al hombre y al medio ambiente que deberán respetar los proyectos ubicados en dichas áreas.

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS

El Esquema Director señalará para todo el suelo comprendido dentro del AMSS, los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo. El Esquema Director del AMSS, como Instrumento de Ordenación Integral del Territorio, abarcará todos los municipios que conforman el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS).

El Esquema Director adoptará el patrón de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeación que hayan podido formularse inicialmente. El Esquema Director, podrá definir áreas de desarrollo prioritario, para lo cual formulará actuaciones de desarrollo urbano.

Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director

El Esquema Director del AMSS, deberá realizarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, de forma coordinada con las previsiones de la Planificación Económica y Social.

El Esquema Director del AMSS, deberá considerar la situación urbanística anteriormente existente, ya sea para conservarla o para rectificarla directamente a través de las disposiciones del propio Esquema o habilitando la formulación de un plan especial de planeación detallada que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Esquema Director.

Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director

El Esquema Director del AMSS, tiene por objetivos:

- a) La Ordenación de la localización de las actividades urbanas y su circulación, mediante la regulación detallada del Uso de los terrenos y de la edificación, y la planeación en la red vial de circulación mayor.
- b) Definir los elementos fundamentales de la Estructura General de Ordenación Urbanística del Territorio del AMSS; establecer, según sus categorías una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad en los suelos urbanizables.
- c) Establecer medidas de protección y Conservación del Medio Ambiente Natural, en los suelos rurales no urbanizables.
- d) Incorporar al Desarrollo Urbano las Actuaciones no programadas mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación urbanística de los proyectos privados.

Art. II.10 Determinaciones de carácter General del Esquema Director

1. El Esquema Director del AMSS, contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida, debiendo especificar suelos urbanos, rurales urbanizables y rurales no urbanizables, la zonificación de los suelos rurales urbanizables y rurales no urbanizables, y las normas de uso del suelo, determinando los usos permitidos, condicionados y prohibidos de las diferentes zonas.

b) Estructura General y Orgánica del Territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el Sistema General de Comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes; y el de equipamiento comunitario y de centros públicos.

c) Programación en etapas del desarrollo del Esquema con el fin de coordinar las actuaciones e inversiones públicas de acuerdo con los planes y programas de las distintas instituciones.

d) Medias para la protección del Medio Ambiente, conservación de la naturaleza y el paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-culturales, de conformidad, cuando exista con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.

e) Señalamiento de las circunstancias en las que sea procedente, la revisión del Esquema, en función de la Población total de su Índice de crecimiento, Recursos, Usos e Intensidad de ocupación del Suelo y demás elementos que justificaron la Clasificación del Suelo inicialmente adoptada.

2. El Esquema Director del AMSS, afecte Municipios con planeamiento parcial aprobado, incorporará, con el grado de precisión que corresponda según la clase de categoría del suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Esquema Director declare subsistentes.

3. En todo caso, el Esquema Director del AMSS, deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Esquema Director.

Art.II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable, y Rural No Urbanizable

El Esquema Director del AMSS, clasificará el suelo en Urbano, Rural Urbanizable, y Rural No Urbanizable, según lo establece la parte tercera del Régimen Urbanístico del Suelo.

Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías del suelo si las circunstancias que concurran en el Municipio así lo aconsejaren, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos de categorías de suelo de que se prescinda.

En todo caso, el Esquema Director del AMSS, habrá de delimitar los ámbitos especiales a los que corresponda cada uno de los tipos y categorías de suelo en él establecidos.

La asignación de superficies se justificará para cada uno de los tipos y categorías de suelo en función de las circunstancias de hecho existentes, de las previsiones, sobre asentamientos de población, actividades, y servicios de carácter colectivo y de la protección del Medio Ambiente.

Art. II.12 De los Suelos Urbanos

Para que el Esquema Director del AMSS, clasifique terrenos como Urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reunan algunos de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua Potable, Drenajes de Aguas Negras y Suministro de Energía Eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Que los terrenos aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Esquema Director para ellos proponga.

El Esquema Director podrá señalar las operaciones de planeación detallada o acciones concretas de Urbanización para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el literal a) de este artículo.

Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables

Constituirán el Suelo Rural Urbanizable, los terrenos a los que el Esquema Director del AMSS, declare aptos, en principio, para ser Urbanizados. Dentro del Suelo Rural Urbanizable, el Esquema Director, podrá establecer todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) Suelo programado, constituido por aquel cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa establecido en el Esquema Director.
- b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de Urbanización mediante la aprobación de programas de Actuación Urbanística Individual.

Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado

La declaratoria del suelo Urbanizable programado deberá estar condicionada a la factibilidad financiera de su desarrollo.

1. En el caso de que el Esquema Director establezca el Suelo Urbanizable Programado, en éste habrán de incluirse las superficies necesarias para:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.

b) El establecimiento de aquellas partes de los "Sistemas Generales" necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el literal anterior.

2. Para la clasificación del suelo como Urbanizable Programado y para el establecimiento del correspondiente programa deberán tenerse en cuenta criterios de ponderación que valoren dentro de cada etapa:

a) La Situación existente

b) Las Características del Desarrollo Urbano Previsible.

c) La necesidad de producir un Desarrollo Urbano coherente en función de la estrategia a Largo Plazo establecido por el Esquema Director.

d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipamiento Urbano.

e) Las previsiones sobre Inversión Pública y Privada.

3. Cada cierto período el COPLAMSS, revisará las determinaciones del Programa del Esquema Director y, en su caso, ampliará el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecidos en los dos numerales anteriores. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del Suelo Urbanizable Programado, se procederá a modificar, o en su caso, revisar las determinaciones del Esquema Director en los Términos establecidos para su formación.

Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado

Se clasificará como Suelo Urbanizable no Programado, aquellos que declarados aptos para ser urbanizados no cuenten con un Programa de Inversión Pública para su desarrollo programado, por tanto estarán sujetos al juego de la libre Oferta y Demanda que el mercado establezca para tierras urbanas y que serán desarrollados principalmente por la inversión privada.

Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable

Constituirán el Suelo no Urbanizable, los espacios que el Esquema Director determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de este reglamento, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus Recursos Naturales, de sus valores paisajísticos, Históricos o Culturales o para la defensa de la Fauna, Flora o Equilibrio Ecológico.

Constituirán el Suelo No urbanizable los siguientes:

- a) Los suelos agrícolas en zonas de riego previamente identificados y desarrollados por el MAG.
- b) Las reservas para la conservación de la flora y fauna original o de alto valor ecológico.
- c) La reserva para la conservación de los mantos acuíferos.
- d) La reserva para la conservación de los cauces naturales de los recursos hídricos.
- e) La reserva para la conservación de los valores históricos o Culturales.

Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio.

1. Los Elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica de la Ordenación del Territorio, se establecerán por el Esquema Director. Teniendo en cuenta el Modelo de Desarrollo Urbano adoptado, definiendo:

- a) Determinación de suelos no urbanizables.
- b) Determinación de los usos globales en los suelos urbanos y urbanizables.
- c) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- d) El sistema general de espacios libres constituido por: Parques Urbanos Públicos, en relación al total de población prevista en el Esquema Director. En estos parques solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

e) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos: Administrativos, Comerciales, Culturales y Docentes; en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su Legislación Especial.

Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

f) El sistema general de Servicios Públicos, que comprende las principales redes de distribución o recolección y centros de producción y acopio, así como de disposición final y tratamiento de desechos.

2. El Esquema Director habrá de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del suelo en Planes Sectoriales y parciales.

Art. II.18 Del Establecimiento de Áreas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido

En los distintos Tipos y Categorías del Suelo, el Esquema Director establecerá los criterios en base a los que puedan delimitarse, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora.

Asimismo podrá completar esa legislación con las normas que el propio Esquema Director estime necesarias para la protección del Medio Ambiente Urbano o Rural, conservación de la Naturaleza y del Paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-culturales, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en el párrafo anterior.

Las medidas de protección y defensa que se tomen podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades a desarrollar en las zonas a proteger con el fin de evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del Medio Ambiente o de los Conjuntos Urbanos o de Patrimonio Histórico-Culturales.

Se considerarán Áreas de Desarrollo Restringido, las parcelas aledañas a las cimas de los volcanes y a las riberas de los ríos y quebradas, así como también las parcelas que presenten una arborización consolidada que pueda constituir un medio para la preservación de la Flora y Fauna y/o de los recursos hídricos. Se considerarán también Áreas de Desarrollo Restringido, el patrimonio Histórico-Cultural constituido por los sitios arqueológicos y los Cascos históricos de las ciudades.

El desarrollo de estas zonas requerirá de un estudio previo de impacto ambiental, según lo establecido por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director

El Esquema Director señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual y según el grado de realización de éstas, debe procederse a su revisión y actualización.

Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable

En suelo urbano y rural urbanizable, el Esquema Director contendrá, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- a) Delimitación de polígonos, o bloques urbanos, estableciendo además las zonas en usos prioritarios del suelo.
- b) Señalamiento de aquellas áreas en la que se prevean operaciones de planeación detallada, que requieran la formulación de un Plan especial. Para dichas áreas, el Esquema Director deberá fijar los objetivos para la planeación detallada que propone.
- c) Asignación de usos, compatibles y condicionados correspondiente a las diferentes zonas.
- d) Determinación de parques y jardines a nivel regional, los cuales serán independientes de los parques y jardines propios de cada urbanización a nivel vecinal.
- e) Trazado de la red vial mayor, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineamientos y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso, el ancho de rodaje de la red vial, o definiendo el criterio para su fijación.

Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el Esquema Director, tomará en cuenta la situación urbanística existente ya sea para conservarla, o para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Esquema Director.

Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado

En caso de existir suelo urbanizable programado, el Esquema Director deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- a) Asignación de los usos particulares dentro de los usos globales definida por la estructura general orgánica, comprendiendo suelos habitacionales y/o comerciales y/o industriales, así como aquellos destinados al equipamiento comunitario y a los espacios libres, conforme a lo establecido en la parte cuarta de este Reglamento.
- b) Determinación de la densidad e intensidad de uso del suelo.

- c) Desarrollo del Sistema Vial previsto en la Estructura General Orgánica, definiendo la red vial de las vías de circulación menor de mayor importancia.
- d) Determinación de las redes de distribución y conducción de servicios públicos.
- e) División del Territorio en Bloques Urbanos para el Desarrollo de Planes Parciales.

Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado

La división del suelo urbanizable programado en bloques podrá establecerse de forma tal, que éstos constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada bloque podrá ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general establecida en el Esquema Director.

En todo caso, cada bloque tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este Reglamento.

Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado.

Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único bloque de planeamiento. El planeamiento detallado de los "Sistemas Generales" se realizará mediante Planes Sectoriales de detalle, de los Planes Parciales. Los Planes Sectoriales deberán precisar los detalles de trazado de la red vial y de las redes de los servicios, ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbana que se derive del grado de ejecución de bloques colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística

Los programas de Actuación Urbanística podrán abarcar, parte del territorio de una zona, bloque o polígono que en todo caso, constituyan una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que resuelva en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico.

Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable

En suelo no Urbanizable, el Esquema Director establecerá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:

1. Del suelo, flora, fauna, paisaje, y demás recursos naturales.
2. Del medio ambiente natural o de aquellos elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
3. De los sitios arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico culturales, arquitectónico o que contengan algún elemento señalados en este tipo de suelo.
4. De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Características de edificios y construcciones que puedan erigirse en función de los usos a que se destinen; a tal efecto se establecerán: Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Esquema Director en función de las características del Territorio objeto de Planeamiento y las que garanticen en todo caso, la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, las siguientes características:

1. Parcela de Terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
2. Zonas de Retiro de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

Normativa a que deben de sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado para las construcciones.

Art. II.26 De las Documentación del Esquema Director

Las determinaciones del Esquema Director se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios
2. Planos de información de la ordenación urbanística del Territorio.
3. Normas Urbanísticas.

Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director

La Memoria del Esquema Director establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del Territorio, analizará las distintas alternativas

posibles, y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías del suelo. Se referirá a lo siguiente:

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
2. Información Urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del Territorio, y en todo caso los siguientes:
 - a) Planeamiento vigente con anterioridad.
 - b) Resultado del trámite de participación popular en el proceso de elaboración del Esquema Director.
 - c) Características naturales del Territorio del AMSS, como son las Geológicas, Topográficas, Climáticas y otras.
 - d) Aprovechamiento de que sea susceptible el Territorio del AMSS, desde el punto de vista Agrícola, Forestal, Ganadero y otros.
 - e) Uso a que el Territorio del AMSS esté destinado, edificaciones e infraestructura existente en el mismo.
 - f) Capacidad de los terrenos del AMSS, para su utilización urbana.
 - g) Señalamiento de los valores paisajísticos, Ecológicos, urbanos e históricos y culturales, existentes en el Territorio del AMSS.
 - h) Características de la población asentada sobre el Territorio del AMSS, sus condiciones económicas y sociales, y las previsiones de su evolución.
 - i) Obras programadas y políticas de inversión pública que pueden influir en el desarrollo urbano, ya sea las previstas por los Organismos de Administración del Estado, o de los entes locales o Institucionales que tengan incidencia en el AMSS.
3. Objetivos y Criterios de la Ordenación del Territorio.
4. Justificación del modelo de desarrollo elegido, y descripción de la ordenación propuesta.
5. Se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo II.19 de este reglamento en relación con la revisión del Esquema Director.

Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director

Los Planos de información del Esquema Director, se elaborarán a escala adecuada, y reflejarán la situación del Territorio del AMSS, en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo, habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

Los Planos de ordenación del Esquema Director, serán los siguientes:

1) Plano global para todo el AMSS, a escala conveniente conteniendo:

a) La Estructura Orgánica del territorio del AMSS, con señalamiento de los "Sistemas Generales".

b) Suelos Urbanos, y rurales Urbanizables y no urbanizables.

2) Plano General de zonificación demarcado y a escala para suelo urbano y urbanizable, Planos referidos a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), del artículo II.20 de este reglamento, dibujados a escala adecuada.

3) Planes de detalle para el suelo urbanizable programado, cuando éste exista, determinando:

a) Planos de situación actual, a escala conveniente.

b) Planos referidos a los literales a), b), c) y d) del artículo II.21 de este reglamento.

Art. II.29 De las Normas Urbanísticas del Esquema Director

1. Las normas Urbanísticas del Esquema Director diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías del suelo.

2. En el suelo urbano y urbanizable las normas urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanza de la edificación y uso del suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, de los terrenos y construcciones, en lo no previsto por el presente reglamento.

3. Cuando exista el suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en el Esquema Director el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, establecerán las características de los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de

suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o en su caso, los Planes Especiales.

4. En suelo no urbanizable, las normas reflejarán en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el artículo II.25 de este reglamento.

Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director

El desarrollo del Esquema Director se hará mediante Planes Parciales en suelo urbanizable programado y Planes de Urbanización en suelos urbanizables no programados.

Los Planes Parciales se formularán de acuerdo a las disposiciones contenidas en el siguiente capítulo y los Planes de Urbanización conforme a lo dispuesto en la Parte Séptima y Octava del presente Reglamento.

CAPITULO III DE LOS PLANES PARCIALES

Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

Desarrollar el Esquema Director mediante la ordenación detallada y completa de una porción del suelo urbanizable, ya sea este de un polígono o un bloque.

Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial

El Plan Parcial en suelo urbanizable programado será formulado por la OPAMSS, ya sea por ejecución directa o por contratación de empresas idóneas y su aprobación corresponderá al COAMSS, previo informe del COPLAMSS.

El Plan Parcial en suelo urbanizable no programado será formulado por el interesado y su aprobación corresponderá a la OPAMSS, quien resolverá en base a las disposiciones del Esquema Director y de los reglamentos que le atañen.

Art. II.33 Determinaciones Generales

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de Planeamiento, abarcando un bloque o polígono, previamente definido en el Esquema Director.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos, en función de las zonas en que se divide el territorio del AMSS.

- c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social, atendiendo las disposiciones del presente reglamento.
- d) Trazado y características de la red vial propias del bloque o polígono, y de su enlace con el sistema de vías de circulación mayor previsto en el Esquema Director del AMSS.
- e) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan Parcial.
- f) Factibilidad económica de la implementación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización
- g) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.
- h) Plan de comercialización de los polígonos, bloques, o parcelas resultantes.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales, serán dependientes de las previstas en el Esquema Director, y deberán tener, carácter complementario de éstas.

Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales

El programa de Actuación de los Planes Parciales establecerá:

1. Los Objetivos directrices y estrategias del Desarrollo a largo plazo del territorio del AMSS, comprendido en el suelo urbanizable programado.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Planes Parciales.
3. Las etapas en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en los Planes Parciales.

Art. II.35 De las Densidades Habitacionales

A los efectos de las densidades habitacionales, ésta se someterá a las disposiciones para suelo urbano y urbanizable del Esquema Director.

En casos excepcionales, la OPAMSS, previo dictamen del COAMSS, podrá autorizar diferentes densidades de las previstas en el Esquema Director, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad, así lo exijan.

Art. II.36 De la Asignación de los usos Pormenorizados

1. La asignación de los usos pormenorizados. Se establecerá para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el Plan Parcial, debiendo corresponder a cada zona, un mismo uso de suelo.
2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables de los que se destinen a dotaciones y de las correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones previstas en estos últimos.
3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uso corresponda.
4. Las Reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales, se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluidos en aquellos, y a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrán carácter complementario del sistema de espacios libres del Esquema Director con el que habrá de coordinarse.
2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.
3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos, no se podrán prever utilizaciones que excluyan o limiten el uso público, o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Art. II.38 Del Establecimiento de las Áreas destinadas al Equipamiento Social

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento social, se establecerá, estudiándola con relación a la red vial existente y proyectada, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial

1. El Plan Parcial, determinará el trazado y características de la Red Vial propia del Sector y su concesión con el Sistema de vías de circulación mayor previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red vial, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red vial.

La definición del trazado y características de las redes viarias y peatonales, se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red vial, se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización

1. El Plan Parcial, establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes disposiciones del propio Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas del suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan Parcial, se cumplan las determinaciones que establezca, y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Art. II.41 De la Factibilidad Económica

1. La iniciativa pública de un Plan Parcial obligará a su Factibilidad económica.
2. La Factibilidad económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresará su costo aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir, en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros.
3. Las evaluaciones, habrán de referirse como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- a) Terracería, obras de urbanización
 - b) Redes de abastecimiento de agua
 - c) Red de Alcantarillado
 - d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
4. La factibilidad económica comprenderá un estudio de mercado del producto urbano resultante.

Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo el polígono, o diferente para los distintos bloques o parcelas en que se divida.
2. La determinación del Sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:
 - a) Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
 - b) Los medios económicos financieros con que cuenta la administración.
 - c) La colaboración estimada de la iniciativa privada.
 - d) La estructura de la propiedad del suelo,
 - e) Cualquier otra circunstancia que concurren en el sector o en cada polígono.

Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- b) Planos de información
- c) Planos de Proyecto
- d) Ordenanzas reguladoras
- e) Plan de Etapas
- f) Estudio Económico financiero

Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación de las directrices del Esquema Director, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Esquema Director con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales, se referirá a los siguientes:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa de Esquema Director o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística, o de su conveniencia y oportunidad de Planeamiento.

b) Información Urbanística incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del Territorio, y en todo caso los siguientes:

1- Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2- Usos del Suelo, edificaciones e infraestructura existentes.

3- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

c) Objetivos y criterios de la Ordenación del Sector o Territorio en función de las determinaciones del Esquema Director, de la información urbanística verificada, y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. Con anexo a la Memoria, se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de los cuadros respectivos.

Art. II.45 De la Información Urbanística de Carácter Gráfico.

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el Esquema Director, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo, en función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el Esquema Director.

b) Información sobre el estado de los terrenos en los Planos Topográficos referenciados a coordenadas geodésicas.

Art. II.46 Del Contenido de los Planos del Plan Parcial

1. El Plan Parcial contendrá al menos los siguientes planos de proyecto:

a) Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones de los servicios públicos y equipamiento social, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red vial.

b) Red vial definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo a las determinaciones del artículo II.39 del presente reglamento.

c) Esquema de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

d) Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

e) Plan de Etapas.

2. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

3. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación de área de ordenación.

Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial

Las Ordenanzas del Plan Parcial, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán como mínimo los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

1- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

2- Estudios de Detalle

3- Parcelaciones

4- Proyectos de urbanización

c) Normas de edificación, con referencia a:

- 1- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
- 2- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los usos permitidos, condicionados, y prohibidos.
- 3- Normas particulares de cada zona

Art. II.48 Del Plan de Etapas

1. El Plan de Etapas del Plan Parcial, se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente, el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de Etapas, determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.
3. En la formulación del Plan de etapas se entenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos, las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

Art. II.49 Programas de Actuación

1. El Plan Parcial de carácter público, contendrá los documentos precisos para justificar el costo de las obras de urbanización y de implantación de los servicios contenidos en su programa de actuación de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. II.41, de este Reglamento.
2. Si los Planes Parciales desarrollan un programa de actuación urbanística, el estudio económico financiero contendrá las obligaciones específicas que correspondan al adjudicatorio del programa.
3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Esquema Director, el estudio económico financiero del Plan Parcial, habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el art. II.51.2 de este reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuman la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta, que el costo de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación mencionados.

4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del costo de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial

Además de los documentos a que se refieren los artículos II.43, al II.49, de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener un anexo a la memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación o conveniencia de la urbanización
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos, y dirección.

Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero

El Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial contendrá:

1. La evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. II.10.1 b del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas por etapas correspondientes al suelo urbanizable programado, cuando éste exista.
2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Esquema Director, expresadas en el numeral anterior, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES

Art. II.52 De los Planes Sectoriales

Disposiciones Generales

Los planes Sectoriales deben tener programas de Inversión con factibilidad financiera previamente comprobada.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Metropolitano y de las disposiciones del Esquema Director, deberán formularse y aprobarse Planes Sectoriales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las Infraestructuras básicas relativas al sistema vial, al abastecimiento de agua, al saneamiento, al suministro de energía eléctrica, el manejo y disposición de basura, y a otras análogas.

b) Desarrollo del sistema general de Transporte, del sistema de equipamiento social para centros y servicios públicos y sociales, previstos en las Políticas de Desarrollo Metropolitano, y del sistema de mercados municipales y del comercio popular.

Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación

La Elaboración de los Planes Sectoriales corresponderá al Organismo, Instituciones, y/o Entidad responsable del servicio o actividad que se trate, conforme a lo dispuesto en el Art. II.5 de este Reglamento. Su coordinación corresponderá a la OPAMSS, y su aprobación al CODEMET, previo informe del COPLAMSS.

Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales

Los planes Sectoriales deberán contener:

a) Un Diagnóstico del Sector.

b) Las Políticas y Estrategias del Sector.

c) Clasificación, descripción, cuantificación y localización de las Obras de Infraestructura y/o de equipamiento urbano correspondientes.

d) Las normas que regirán los proyectos particulares.

e) La localización espacial y la programación de las metas propuestas a corto, mediano y largo plazo de la inversión pública, de acuerdo a los recursos previstos en la Planificación económica y social, y a las asignaciones presupuestarias de cada Institución para el AMSS.

Art. II.55 De las Determinaciones y Documentos

Los Planes Sectoriales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas. Las determinaciones a que se refiere se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Sectorial que se trate.

b) Estudios complementarios

c) Planos de Información y ordenación a escala adecuada.

- d) Características de la infraestructura y/o equipamiento urbano previsto por el Plan Sectorial.
- e) Normas mínimas a que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de Infraestructura y de saneamiento.
- f) Estudio Económico financiero
- g) El contenido de la documentación de los Planes Sectoriales, tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.
- h) El Programa de inversión detallado por metas y período de dotación.

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. II.56 De los objetivos de los Planes Especiales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Metropolitano, y sin necesidad de previa aprobación del Esquema Director, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural, y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- b) Desarrollo de las zonas de protección, y del sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y reservas naturales y/o Históricos y Culturales.
- c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y Culturales.
- d) Mejora de los medios urbano, rural, y natural.

2. En ausencia del Esquema Director de desarrollo Urbano, o cuando este no contuviese las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con la siguiente finalidad:

- a) Protección, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.

3. Los Planes Especiales contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del AMSS, y definirán las limitaciones que en cuanto a su uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

4. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o al Esquema Director del AMSS, en su función de instrumentos de ordenación integral del AMSS, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas.
2. Las Determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
 - b) Estudios Complementarios
 - c) Planos de Información y de ordenación a escala adecuada.
 - d) Ordenanzas, cuando se trate de Planes Especiales de planeación detallada o de ordenación de conjuntos históricos y Culturales.
 - e) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos de esta naturaleza.
3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de planeación detallada, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Protección

1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, y bellezas naturales se referirán, entre otros a los siguientes aspectos:
 - a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
 - b) Plazas, calles, y edificios de interés cultural.
 - c) Jardines de carácter histórico artístico o botánico.
 - d) Realce de construcciones significativas.
 - e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. Para cumplir con la finalidad de los Planes Especiales, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, indicando las limitaciones incompatibles con su carácter.

3. En la tramitación de dichos Planes y normas especiales se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Cultural, que se considerará favorable, transcurrido un mes desde que fuera requerido.

Art. II.59 De la Protección y Conservación del Paisaje

Los Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio del AMSS, se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.

b) Predios rústicos o pintoresca situación, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

Art. II.60 Del Planeamiento Urbanístico en zonas de cultivos y espacios forestales.

El planeamiento urbanístico en Zonas de huertos, cultivos y espacios forestales deberá acomodarse a las Normas que establezcan los Planes del Ministerio de Agricultura, sin perjuicio de las limitaciones que en cuanto al aprovechamiento urbanístico establezca el propio Plan Especial, con objeto de proteger sus valores naturales e impedir su desaparición o alteración.

Art. II.61 Determinaciones de los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.

2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las normas establecidas por el Esquema Director, y solo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

CAPITULO VI: DE LA APROBACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.62 Procedimiento de Aprobación del Esquema Director

El proceso de aprobación del Esquema Director del AMSS, seguirá los siguientes pasos:

a) La oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), elaborará un documento conteniendo los objetivos y Políticas del Esquema Director para su presentación al COPLAMSS, previo a la formulación y/o revisión del mismo.

b) EL COPLAMSS, deberá emitir informe conteniendo observaciones en un plazo no mayor de treinta días.

c) El COAMSS aprobará los objetivos y Políticas del Esquema Director, en vista del informe del COPLAMSS.

d) La OPAMSS, elaborará el Esquema Director del AMSS, para ser presentado al COPLAMSS.

e) El COPLAMSS, deberá emitir informes, conteniendo observaciones, en un plazo no mayor de sesenta días.

f) La OPAMSS, procederá a la formulación del documento final, el cual se someterá a aprobación del COAMSS.

g) El COAMSS aprobará el Plan, previo informe favorable del COPLAMSS.

La OPAMSS, hará los ajustes necesarios al Esquema Director, para su actualización permanente, siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación del mismo.

Art. II.63. Procedimientos de Aprobación de los Planes Sectoriales.

Los Planes Sectoriales, contendrán los programas y proyectos de Inversión Pública del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, los cuales pasarán a ser parte del presupuesto General de la Nación y de los Presupuestos Extraordinarios que sean necesarios para su ejecución. Para tal efecto, seguirán el proceso de aprobación siguiente:

- 1) Los Organismos responsables de cada sector, propondrán al CODEMET, previo informe del COPLAMSS, los Programas y Proyectos de Inversión Pública del AMSS, que forman o formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, antes del 31 de mayo, a ser ejecutados en su próximo ejercicio fiscal.
- 2) El COPLAMSS deberá emitir informes conteniendo observaciones en un plazo no mayor de 60 días.
- 3) Los Organismos responsables, presentarán al CODEMET, para su concertación y gestión, los documentos finales conteniendo los Planes Sectoriales, a más tardar el 31 de agosto del año anterior al ejercicio fiscal comprendido en la programación.
- 4) Con la aprobación del CODEMET, cada Institución hará los trámites necesarios para que sus programas y proyectos sean incorporados al Presupuesto Nacional o Municipal correspondiente.

Los Planes Sectoriales requerirán de una revisión anual, para lo cual, seguirán el mismo trámite señalado para su aprobación.

Art. II.64. Vigencia y ejecución de los Programas y Proyectos de Inversión Pública.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo relativo a las directrices de Ordenamiento Territorial, tendrán vigencia indefinida, mientras no se apruebe otro que lo sustituya.

Los Programas y Proyectos de inversión, deberán formularse para los períodos establecidos por la Ley Nacional de Inversiones Públicas y en concordancia con el Esquema Director vigente.

Los Programas y Proyectos de Inversión Pública del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento territorial del AMSS, deberán ser incorporados por el Gobierno Central en el Presupuesto General de la Nación, y en los Presupuestos Extraordinarios que sean necesarios para su ejecución, y darle seguimiento de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública.

Art. II.65 Revisión del Esquema Director

El Esquema Director del AMSS, se revisará en los plazos que en el mismo se señalen, o cuando el COAMSS considere que todas o algunas de sus previsiones y determinaciones, han sido desbordadas por la evolución del desarrollo territorial; también podrán ser corregidos, cuando se detecten errores u omisiones significativas posteriormente a su aprobación.

Art. II.66. Revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS

Las revisiones o modificaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, se sujetarán a las mismas regulaciones de contenido y tramitación que las señaladas para su elaboración y aprobación original.

Art. II.67 Divulgación

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, los Planes Sectoriales, los Planes Parciales y Específicos, para que entren en vigencia, deberán ser divulgados en documentos especialmente elaborados y en un resumen del mismo, en el Diario Oficial, entrarán en vigencia ochos días después de su publicación en el Diario Oficial.

CAPITULO VII: DE LOS EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.68. Derecho de Información

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, una vez aprobado definitivamente, tendrá carácter público y cualquier persona natural o jurídica, tendrá derecho a examinar la documentación respectiva y a ser informado por escrito por la OPAMSS, en el plazo de un mes, contado desde la fecha de la solicitud de la situación urbanística de su propiedad respecto de los Planes o lineamientos vigentes.

Art. II.69. Obligatoriedad

Las Normas, Regulaciones y Determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, será de obligatorio cumplimiento tanto para la administración pública como para cualquier persona natural o jurídica.

Art. II.70. Desarrollo Disconforme

Las Estructuras o Infraestructuras existentes que, a la fecha de aprobación del Plan Metropolitano, no estuvieren de conformidad, con el mismo, serán calificadas como fuera

de desarrollo, no pudiendo realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen modernización o cualquier otra que incremente su valor de expropiación, pudiendo únicamente realizar las reparaciones indispensables para mantener la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Art. II.71. Procedimientos Contradictorio

Toda persona natural o jurídica tendrá el derecho de apelar ante el COAMSS, por una disposición urbanística que a su juicio perjudique a su propiedad, dentro de los treinta días siguientes contados a partir de su notificación. El COAMSS, oirá dentro del término de quince días a la OPAMSS, y conteste o no, resolverá dentro de los treinta días siguientes.

Art. II.72. Planificación Alternativa

Toda Persona natural o jurídica o grupo de personas podrá someter a consideración del CODEMET, un Plan Parcial Oficial, como sustituto del mismo, ya sea en una de sus partes o totalmente, cuando consideren que este es de mayor beneficio o rentabilidad para el sitio sujeto del Plan.

Dicho Plan deberá ser elaborado por un urbanista, quien tendrá a su cargo la defensa del mismo ante la OPAMSS, exponiendo su parte crítica y su alternativa positiva.

Art. II.73. Utilidad Pública

La aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente ante los tribunales competentes, a fin de que sean declarados de utilidad pública los inmuebles que de acuerdo con las determinaciones del Plan, hayan de ser objeto de expropiación o imposición de servidumbre de conformidad al Código Municipal.

Art. II.74. Reversión de la Expropiación.

Todo inmueble, que en virtud de haber sido declarado de utilidad pública, fuere expropiado, deberá ser utilizado exclusivamente para el fin específico que motivó su expropiación.

En caso de que se realizare el Plan Metropolitano u obra, sin que el inmueble expropiado fuere utilizado, el expropiado tendrá derecho a la devolución del bien, previo reembolso a favor del Estado o del Municipio, según el caso, de la cantidad de dinero que recibió en concepto de indemnización.

INDICE

PARTE TERCERA

DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES.

Art. III.1 Objetivo

Art. III.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I: DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

Art. III.3 Clases del Suelo

Art. III.4 Suelo Urbano

Art. III.5 Suelo Rural Urbanizable

Art. III.6 Suelo Rural no Urbanizable

CAPITULO II: DE LAS PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.7 Parcelación Urbanística

Art. III.8 Parcelación Rústica

Art. III.9 Reparcelación

CAPITULO III: DE LOS REQUERIMIENTOS PARA PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.10 Permisos

Art. III.11 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelo de Acelerado Desarrollo Urbano

Art. III.12 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelos de Lento Desarrollo Urbano

Art. III.13 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Áreas de Desarrollo Restringido

Art. III.14 Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales

Art. III.15 Criterios para Proyectos de Reparcelación }

CAPITULO IV: DE LA ACTUACION URBANISTICA

Art. III.16 Tipos de Actuación

Art. III.17 Sistema de Actuación Individual

Art. III.18 Sistema de Actuación Coordinada

Art. III.19 Sistema de Compensación

Art. III.20 Sistema de Cooperación

Art. III.21 Sistema de Expropiación

Art. III.22 Incentivos

Art. III.23 Contribución al Esquema Director

CAPITULO V: DE LAS VALORACIONES

Art. III.24 Objeto de la Valoración

Art. III.25 Criterios de Valoración

Art. III.26 Condicionantes de la Valoración

TITULO TERCERO: DEL REGIMEN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I: DE LAS AREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y NO URBANIZABLES.

Art. III.27 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido

Art. III.28 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido para la conservación de áreas boscosas.

Art. III.29 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido para la conservación del ecosistema

Art. III.30 Áreas de desarrollo restringido por su efecto de disminuir la necesidad de circulación vehicular.

Art. III.31 Áreas de desarrollo restringido para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

Art. III.32 Áreas no urbanizables para la conservación y restauración de las áreas boscosas.

CAPITULO II: DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Art. III.33 Proyectos de urbanización o construcción localizados en áreas de desarrollo restringido.

Art. III.34 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente cuando no exista un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. III.35 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente.

Art. III.36 Actividades que demandan de un estudio de impacto ambiental en ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. III.37 Contenido básico del Estudio de Impacto Ambiental.

TERCERA PARTE

DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE.

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. III.1 Objetivo

La parte tercera de este reglamento, tiene por objeto, regular el régimen urbanístico del suelo y del Medio Ambiente, determinando los requisitos que deberán cumplir, las distintas clases de suelo, parcelaciones y reparcelaciones, así como también los tipos de actuación urbanística y valoraciones del suelo urbano y rural, y los Estudios de Impacto Ambiental.

Art. III.2 Alcances

Se registrá por esta parte, cualquier tipo de división de la propiedad urbana y/o urbanizable, a realizar dentro de los Municipios comprendidos en el AMSS.

TITULO SEGUNDO: DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

Art. III.3. Clases de Suelo

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites establecidos en la clasificación urbanística de los suelos. El Esquema Director del AMSS, determinará la división del territorio en dos clases de suelo:

a) Suelo Urbano

b) Suelo Rural

El Esquema Director del AMSS, deberá además clasificar los suelos rurales del Municipio en:

- a) Urbanizable y
- b) No Urbanizables.

Art. III.4. Suelo Urbano

Constituirán el suelo Urbano, los terrenos que cuenten con la infraestructura de los servicios de urbanización necesarios para su desarrollo, así como aquellos terrenos que no disponiendo de estos servicios formen un asentamiento humano con edificación consolidada. Igualmente, constituirán el suelo urbano los terreno que, progresivamente y por ejecución de los Planes vayan disponiendo de los servicios de urbanización requeridos.

Art. III.5 Suelo Rural Urbanizable

Constituirán el Suelo Rural Urbanizable aquellos terrenos rústicos aledaños o no a los suelos urbanos, no comprendidos en el suelo rural no urbanizable. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, podrá establecer prioridades para la actuación urbanística en este tipo de suelos, cuando considere que algunos reúnen las mejores condiciones para el desarrollo de asentamientos humanos y para la dotación de servicios de infraestructura y de urbanización en los plazos que se consideren necesarios.

Art. III.6. Suelo Rural no Urbanizable

Constituirán el Suelo Rural no Urbanizable:

- a) Los suelos que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora y/o el equilibrio ecológico.
- b) Las reservas Agrícolas, Forestales Ecológicas, etc. decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería y/u otras autoridades públicas, centrales o municipales, con potestad legal para hacerlo.

CAPITULO II: DE LAS PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.7 Parcelación Urbanística

Se entenderá como parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

El COAMSS en colaboración con el Ministerio de Obras Públicas, a través del Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, velarán porque todo núcleo de población cuente con la infraestructura y el equipamiento social básicos que aseguren la salud y el bienestar de sus habitantes.

Se considerará ilegal, toda parcelación que no cumpla con las regulaciones mencionadas en el numeral anterior y con lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento.

Art. III.8 Parcelación Rústica

Se considerará parcelación rústica aquella división del suelo rural para fines agrícolas, que no implique, a presente o a futuro, la dotación de servicios públicos y áreas comunales para fines habitacionales. Este tipo de parcelación está exenta de las regulaciones establecidas por el presente reglamento.

Art. III.9 Reparcelación

Se entenderá por Reparcelación, la agrupación de terrenos comprendidos en un determinado polígono o porción del suelo urbano o urbanizable, para su nueva división, ajustada a una planificación preestablecida, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus derechos. La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los costos y beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las parcelas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con los Planes Parciales definidos en este reglamento.

La Reparcelación es voluntaria y su iniciativa compete a los propietarios de parcelas afectadas.

CAPITULO III: DE LOS REQUERIMIENTOS PARA PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.10. Permisos

Ninguna Parcelación o Reparcelación urbanística podrá realizarse sin el permiso previo, otorgado por la OPAMSS, según los casos establecidos en este reglamento.

No se podrá efectuar ninguna parcelación o reparcelación sin que se cumpla con los requisitos que este reglamento establezca. En cualquier caso, toda parcelación o reparcelación quedará sujeta a la tramitación del proyecto correspondiente, en base a lo que se establezca en este reglamento. Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir escrituras de división de terrenos, que se acredite la aprobación de la parcelación o

reparcelación por parte de la OPAMSS. El notario que elabore la escritura dará fé de la finalidad de la división, especificando si ésta es rústica o urbanística.

Art. III.11. Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelo de Acelerado Desarrollo Urbano.

Esta Parcelación Urbanística estará condicionada por las siguientes limitaciones:

- a) Respetar el uso de suelo asignado o el cambio de uso permitido, según se disponga en este reglamento.
- b) Respetar los alineamientos de las vías públicas existentes y proyectadas según determinaciones de los diferentes Planes.
- c) Ser dotada de las áreas verdes y del equipamiento social según lo dispuesto en el Art. VII.14, numerales 13, y 15, del presente Reglamento.
- d) Contar con la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y la infraestructura que se establezca en este Reglamento.
- e) Proyectar y construir la Red Vial de Circulación Menor que dará acceso a las parcelas, respetando las disposiciones del presente reglamento. Esta red será propiedad del Municipio y no podrá ser afectada por ninguna persona natural o jurídica, pública o Privada sin la aprobación correspondiente del Concejo Municipal.

Art. III.12. Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelos de Lento Desarrollo Urbano

Toda Parcelación Urbanística que se desarrolle en suelos dispersos en áreas rurales urbanizables o en poblados de baja presión urbana, estará condicionada a las limitaciones señaladas a continuación:

- a) Respetar el uso de suelo asignado o el cambio de uso permitido según lo dispuesto en este reglamento.
- b) Respetar los alineamientos de las vías públicas existentes y proyectadas según determinaciones de los diferentes Planes.
- c) Tener conexión a vía de acceso rodado según lo dispuesto en este reglamento.
- d) Contar con Centro de Educación Básica de I y II ciclos, a una distancia no mayor de 2,000.00 Mts. o lote de Escuela en la parcelación.

e) Dotarla de los accesos y de la infraestructura de servicios públicos que se señale en este Reglamento.

f) Dotarla de las áreas verdes que se indiquen en este Reglamento.

g) Que el terreno afectado no se ubique en ninguna zona de Reserva Ecológica o de explotación agrícola de tipo intensivo, identificada y determinada por los Planes de Desarrollo Territorial, por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, el Municipio correspondiente o cualquier otra institución competente.

Quedan exentas de estas disposiciones, las edificaciones rurales que en forma aislada se construyan para el funcionamiento de granjas, fincas, haciendas, etc., así como para el alojamiento de sus propietarios o trabajadores particulares.

Art. III.13. Condiciones de la Parcelación Urbanística en Áreas de Desarrollo Restringido.

Toda parcelación urbanística que se desarrolle en área de Desarrollo Restringido, estará sujeta a las normas y requerimientos establecidos por el Esquema Director y/o el Estudio del Impacto Ambiental elaborado por el interesado conforme a los alcances establecidos en el presente Reglamento, en base al cual la OPAMSS determinará las condicionantes bajo las que se aprobará el proyecto, o las causas por las que se denegará. Las Parcelas comprendidas dentro de las zonas demarcadas en el Plano General de Zonificación del AMSS como Zona de Desarrollo Restringido, podrán utilizarse únicamente para uso habitacional unifamiliar y educacional de nivel básico. siempre y cuando no se realice terracería mecanizada y que el proyecto se adapte a las condiciones naturales del terreno.

En los proyectos comprendidos dentro de las Zonas de Desarrollo Restringido, por ningún motivo podrán autorizarse parcelas menores de 500 M², ni construcción de infraestructura urbana y/o de instalaciones que cubran más del 25%. En todo caso la aprobación de este tipo de proyectos estará condicionado a los requerimientos exigidos por OPAMSS, en base al Estudio de Impacto Ambiental respectivo.

Art. III.14. Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales

Las parcelas comprendidas dentro de las zonas declaradas de Reserva Ecológica, serán de uso silvícola y cualquier otro uso estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) Usos Permitidos

Los propietarios de terrenos de cualquier naturaleza dentro de las zonas declaradas de Reserva Ecológica, podrán utilizarlos libremente para el uso agrícola y forestal, siempre y cuando su naturaleza y/o sus métodos de explotación eviten la tala excesiva de árboles, la erosión y favorezcan la permeabilidad del suelo.

b) Usos Condicionados

Sera considerado de uso condicionado los proyectos habitacionales que se deseen realizar dentro de la zona de reserva ecológica, lo cual deberá ser solicitado previamente a la oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, dicha solicitud deberá ser acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental, elaborado por especialistas en la materia, según lo dispuesto en el Art. III.37 del presente Reglamento. Por ningún motivo podrá autorizarse otro uso que no sea el habitacional unifamiliar.

c) Requerimientos

Toda solicitud concedida, deberá sujetarse a las normas y requerimientos que para el uso solicitado deberá establecer previamente el Organo Ejecutivo a través de sus respectivos ministerios e instituciones autónomas.

d) Obras Públicas

Los Organismos estatales e instituciones que proyecten algún tipo de desarrollo en la Zona de Reserva Ecológica, deberán realizar los trámites correspondientes en la OPAMSS acompañada de un estudio de impacto ambiental, según lo dispuesto en el Art. III.37 del presente Reglamento, que demuestre la compatibilidad del proyecto con el ecosistema del sitio y la compatibilidad con los usos de suelo existentes.

e) Normas Mínimas

En los proyectos de Desarrollo o Parcelación habitacional unifamiliar comprendidos dentro de las Zonas de Reserva Ecológica, que no estén definidas como zonas de reserva ecológica no urbanizable, podrán autorizarse parcelas para fines habitacionales unifamiliares según lo establecido en el Art. V. 18, en la "Tabla para áreas verdes en zonas de desarrollo restringido y reserva ecológica. Por ningún motivo podrán autorizarse parcelas menores de 3,000 M2, ni construcción de infraestructura urbana y/o de instalaciones que cubran más del 10% del suelo afectado. En toda parcela dentro de las Zonas de Reserva Ecológica, los drenajes de aguas lluvias deberán ser superficiales con las obras de protección necesarias.

Las aguas negras deberán ser drenadas a fosas sépticas con campo de riego o sistema similar. En ningún caso se permitirán sistemas de drenajes por tuberías para ser desalojados directamente en ríos o quebradas. No se permitirán obras de terracería mecanizada, ni la tala de árboles excepto para la construcción de caminos vecinales y/o la infraestructura o instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del presente literal.

La terracería manual deberá respetar árboles y curvas de nivel existentes, por lo que el diseño arquitectónico deberá adaptarse a las condiciones naturales del terreno.

Por ningún motivo se permitirá cortes mayores de un metro de altura. Las vías de acceso deberán ser tratadas solamente con material selecto, sin recubrimiento impermeable. No se permitirá iniciar ningún tipo de obra físicas en estas zonas sin contar con el Permiso de Construcción y/o Parcelación correspondiente extendido por la OPAMSS.

f) Servicios Públicos

Ningún organismo estatal podrá ejecutar y/o autorizar obras de infraestructura para la dotación de servicios urbanos en las Zonas de Reserva Ecológica para parcelas que contravengan lo dispuesto en el presente artículo.

En zonas de reserva ecológica, el COAMSS previa consulta a los Concejos Municipales correspondientes, podrán definir Zonas de Reserva Ecológica no urbanizable, según lo establecido en el Art. III.6 y III.32 del presente Reglamento, las cuales estarán representadas en el Plano General de Zonificación del AMSS.

Art. III.15. Criterios para Proyectos de Reparcelación

1. Todo proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono.

b) Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el polígono con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas o parcelas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario, no permita que se le adjudiquen parcelas independientes cuya extensión sea igual o mayor a la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en efectivo.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se reconocerá al propietario interesado, con carga al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regulación de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
- b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último.

CAPITULO IV: DE LA ACTUACION URBANISTICA

Art. III.16. Tipos de Actuación

La ejecución de Parcelaciones Urbanísticas, la cual se denominará Actuación Urbanística, podrá realizarse por iniciativa pública, privada, o mixta, determinando unidades de actuación, las cuales conformarán proyectos independientes.

Las Unidades de actuación podrán ser de dos tipos:

- a) Actuación Individual fincas o parcelas de suelo Urbano o Urbanizable perteneciente a un sólo propietario
- b) Actuación Coordinada, polígono de Suelo Urbano y/o Urbanizable previamente identificados por el Esquema Director, integrados por fincas o parcelas pertenecientes a uno o más propietarios.

Art. III.17. Sistema de Actuación Individual

Las Actuaciones Individuales requerirán de su proyecto de parcelación previamente aprobado por la OPAMSS, el cual deberá indicar:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para su funcionamiento.
- b) Disposición y dimensionamiento de lotes, así como el uso para su edificación.
- c) Áreas Verdes y Equipamiento Social a ceder gratuitamente al Municipio correspondiente.

Las actuaciones individuales, deberán de ajustarse a las disposiciones del Esquema Director en materia de Usos del Suelo y Sistema Vial.

Art. III.18. Sistema de Actuación Coordinada

Con el objeto de coordinar las disposiciones del Esquema Director, con los proyectos individuales de parcelación, se establece la actuación coordinada en la cual un propietario o grupo de propietarios integran un terreno a polígonos previamente definidos.

Las actuaciones coordinadas podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación

El Esquema Director deberá estimular este tipo de actuación, dando preferencia a los sistemas de actuación de compensación y cooperación debiendo dar toda la asistencia técnica a los propietarios para su ejecución. El sistema de Expropiación solamente procederá cuando el desarrollo de un polígono sea sujeto a desarrollo prioritario previamente calificado por el Esquema Director y declarado de utilidad pública por la Municipalidad y después de agotarse todas las gestiones para que los propietarios la realicen por los Sistemas de Compensación o Cooperación.

Art. III.19. Sistema de Compensación

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

La Junta de Compensación deberá un Plan Parcial contenido el estudio de reparcelación, debiendo identificar: las parcelas pertenecientes a cada uno de los propietarios, los terrenos que éstos deberán ceder gratuitamente al municipio, destinados a área verde, equipamiento social y las principales vías de acceso.

Cuando los propietarios estén de acuerdo en todas sus partes con el Plan Parcial, éste deberá ser sometido al proceso de aprobación según se establece en el Art. II.32 del presente Reglamento.

Las parcelas resultantes podrán ser desarrolladas urbanísticamente como parcelas individuales y de la misma forma que se indica para la actuación en el Art. III.17. de este reglamento. No obstante lo anterior, los propietarios tendrán toda la libertad para realizar las obras de urbanización de manera conjunta o de vender las parcelas resultantes a empresas urbanizadoras que deseen hacerlo por actuación individual, después de haber efectuado las donaciones correspondientes al Municipio.

Art. III.20. Sistema de Cooperación

En el sistema de Cooperación, los propietarios aportan el suelo y la OPAMSS, realiza el Plan Parcial bajo los lineamientos y procedimientos señalados en el Sistema de Compensación.

Art. III.21. Sistema de Expropiación

En el sistema de Expropiación, el Municipio expropiará los terrenos conforme a las disposiciones del Código Municipal Vigente y Realizará por su cuenta el Plan Parcial respectivo, pudiendo posteriormente vender las parcelas resultantes, dando primera opción a sus antiguos propietarios.

El Precio de venta de dichas parcelas, será calculado con base en el costo de expropiación y en los costos derivados del Plan Parcial.

Art. III.22. Incentivos

La actuación por Compensación y Cooperación se considerarán de interés público por su enorme contribución al desarrollo territorial, por lo que el Municipio correspondiente establecerá los incentivos que considere convenientes.

Art. III.23. Contribución al Esquema Director

Cuando el AMSS, cuente con su Esquema Director las parcelas desarrolladas en Actuación Individual, deberán respetar lo establecido en el Esquema Director, contribuyendo así a su adecuada aplicación.

CAPITULO V: DE LAS VALORACIONES

Art. III.24. Objeto de la Valoración

Cuando el Estado o el Municipio tengan que recurrir al sistema de expropiación para el desarrollo de un Plan Parcial, declarándolo de utilidad pública, se valorarán los terrenos adecuados afectados según lo dispuesto en este capítulo y lo que sobre la materia establezcan otras Leyes vigentes.

Art. III.25. Criterios de Valoración

Las Fincas o terrenos se valorarán según su ubicación respecto de la clasificación del suelo. En Suelo Rural No Urbanizable serán tasadas con arreglo a su valor inicial, en función de su posible rendimiento como explotación agrícola o de cualquier otro uso rural de que fuera susceptible, pero si no que puedan ser tomados en consideración otros rendimientos relacionados directa o indirectamente con posibles expectativas de utilización urbana de los terrenos.

Los terrenos situados en Suelo Urbano y en Suelo Rural Urbanizable, se tasarán con arreglo al valor urbanístico, en función del aprovechamiento edificatorio y de uso que le asigne el plan correspondiente.

Se valorarán por separado las plantaciones, edificaciones e instalaciones que, en cada caso, puedan existir o cualquier otra afección que deba tomarse en consideración.

Art. III.26. Condicionantes de la Valoración

En ningún caso el valor asignado a los terrenos podrá ser mayor, que el fijado por el propietario en su última declaración de patrimonio posterior a la aprobación del Plan que le afecte.

Cuando el valor del inmueble, deducido de la declaración del impuesto sobre la renta, sea superior al obtenido según criterios de valoración del art. III.25, será aquel el que prevalezca.

Entre tanto no se elabore el Esquema Director las tasaciones se harán de acuerdo con el valúo catastral.

TITULO TERCERO: DEL REGIMEN DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPITULO I: DE LAS AREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y NO URBANIZABLE.

Art. III.27. Establecimiento de Áreas de Desarrollo Restringido.

Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo por su efecto en la recarga o contaminación del manto freático, se establecerán tomando en cuenta estudios geológicos de permeabilidad, corrientes subterráneas y toda la información técnica disponible, que sirva para cuantificar el daño en este aspecto por efecto de la urbanización. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las áreas mínimas de lotes, áreas mínimas no construidas, obligatoriedad de pozos de absorción, y toda otra medida que maximice la filtración.

Art. III.28. Establecimiento de Areas de Desarrollo Restringido para la conservación de áreas boscosas.

Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para la conservación de áreas boscosas para preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire, la estabilidad del suelo, se establecerán en base a un diagnóstico que técnicamente establezca esa necesidad. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las áreas mínimas de lotes, las áreas

mínimas no construidas, los porcentajes de resiembra obligatoria, y toda otra medida que minimice los daños previstos.

Art. III.29. Establecimiento de Áreas de Desarrollo Restringido para la conservación de Ecosistema.

Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para conservación del ecosistema para la preservación de la biodiversidad, se establecerán en un estudio que se demuestre técnicamente que éstas constituyen un recurso de alto valor para la flora y fauna. No se permitirá ningún desarrollo en éstas áreas, salvo los promotores demuestren que el uso propuesto no afecta el hábitat necesario para dichas especies.

Art. III.30. Áreas de Desarrollo Restringido por su efecto en disminuir la necesidad de circulación vehicular.

Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo por su efecto positivo en disminuir necesidad de circulación vehicular, se establecerán en base a un estudio de origen-destino que identifique las actividades complementarias a las dominantes, cuya carencia obligue a recorridos largos. En el Esquema Director del AMSS, se establecerán las densidades residenciales y constructivas mínimas permisibles, la obligatoriedad de actividades complementarias de vías peatonales o ciclables, y toda otra medida que disminuya la longitud de recorridos y vehículos contaminantes.

Art. III.31. Áreas de Desarrollo Restringido para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

Las áreas de desarrollo restringido que deban serlo para evitar la contaminación de los recursos hídricos, deberán basarse en un diagnóstico que establezca el uso actual de la corriente de dichas aguas, las especies que depende de su nivel actual de contaminación, y los riesgos de incrementar este nivel. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las actividades que no serán permitidas, y las restricciones a cumplir por las que en forma condicional se autoricen.

Art. III.32. Áreas no urbanizables para la conservación y restauración de las áreas boscosas.

Las áreas no urbanizables que deban serlo por su efecto positivo en la conservación y restauración de áreas boscosas; en la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la previsión y control de los procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas en el sistema de áreas protegidas; en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y las áreas de riesgo, se establecerán en base a diagnósticos técnicos. No se permitirá ningún desarrollo urbano de estas áreas.

CAPITULO II DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Art. III.33. Proyectos de urbanización o construcción localizados en áreas de desarrollo restringido.

Cuando el propietario de un proyecto de urbanización o construcción, localizado en áreas de desarrollo restringido, considere que las disposiciones del Esquema Director para su localidad, no corresponde a las características del sitio, éste podrá realizar un Estudio de Impacto Ambiental, que proponga alternativas para la conservación y preservación del medio ambiente definiendo los objetivos, alcances y metodologías. El Estudio, deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de AMSS y el presente reglamento. La aprobación de las alternativas propuestas, en el Estudio, seguirán el mismo trámite que el establecido en el Art. II.62 del presente reglamento para el Esquema Director del AMSS, y su evaluación, la realizará la OPAMSS.

Art. III.34. Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente cuando no exista un Plan Metropolitano de Desarrollo.

En ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, o de casos no contemplados por el mismo, toda actuación de desarrollo territorial que conlleve a actividades susceptibles de degradar el medio ambiente o que afecte un suelo que califique como área de desarrollo restringido o de Reserva Ecológica, deberá estar sustentado por un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. III.35. Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente.

Se consideran actividades susceptibles de degradar el medio ambiente, todas aquellas que afecten negativamente la calidad de vida de los seres humanos, así como de la biodiversidad, tal como especifica en el Art. VIII.7, literal "e".

Art. III.36. Actuaciones que demandan un Estudio de Impacto Ambiental en ausencia del Plan Metropolitano.

En ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, las actuaciones que demandarán el Estudio de Impacto Ambiental, serán las siguientes:

- a) La formulación de Planes de Desarrollo Territorial;
- b) La formulación de proyectos que alteren significativamente el área rural o los recursos naturales;
- c) La elaboración de Proyectos Urbanísticos y rurales, ubicados en áreas de desarrollo restringido y/o Reserva Ecológica;

- d) Líneas de transmisión eléctrica y subestaciones;
- e) Centrales hidroeléctricas y geotérmicas;
- f) Aeropuertos, terminales de buses y ferrocarriles, construcción de carreteras y caminos, en especial los que puedan afectar áreas protegidas.
- g) Desarrollos urbanos y turísticos de envergadura;
- h) Proyectos inmobiliarios;
- i) Plantas industriales, químicas, metalúrgicas y textiles, productoras de materiales de construcción, de equipo y productos metálicos, curtiembres, agroindustriales, mataderos, planteles, y establos de crianza, lechería y engorde de animales.
- j) Plantas elaboradoras de productos de madera, astilladoras, industrias de celulosa, pasta de papel;
- k) Acuicultura, la explotación intensiva y cultivos o criaderos de recursos acuáticos y plantas procesadoras de los mismos;
- l) Fabricación, transporte, trasiego, almacenamiento, disposición final y reutilización de sustancias tóxicas, inflamables o peligrosas;
- m) Actividades o proyectos de saneamiento ambiental, tales como los sistemas de alcantarillados y agua potable, plantas de tratamiento de aguas y residuos sólidos, rellenos sanitarios y drenajes de aguas lluvias;
- n) Actividades que impliquen un cambio en el uso del suelo, en zonas identificadas por el sistema de ordenamiento ecológico-económico con potencial de riego, agrícola o de reserva de recursos.

Art. III.37. Contenido básico del Estudio de Impacto Ambiental.

La OPAMSS, en consulta de la Secretaría del Medio Ambiente (SEMA), evaluará el impacto ambiental de los proyectos que desarrollen en el AMSS, tratándose de las siguientes materias:

- 1- Regionales y/o rurales.
- 2- Zonas y Parques industriales
- 3- Aeropuertos y puertos navales.
- 4- Exploración, extracción y procesamiento de minerales u otros recursos naturales.

5- Desarrollos turísticos y/o de complejos deportivos.

6- Instalación de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales o de residuos sólidos.

La OPAMSS evaluará el impacto ambiental de los proyectos de urbanización a realizarse en áreas de desarrollo restringido y/o de Reserva Ecológica.

Para la realización de las actividades establecidas en el artículo VIII.7 y para el desarrollo de proyectos condicionados por este Reglamento por un estudio de impacto ambiental se necesitará la autorización correspondiente, para lo cual deberá presentarse a la OPAMSS un Estudio del Impacto Ambiental con la siguiente información: (Ver Anexo N°20)

a) Aspectos generales del medio natural del área donde pretende desarrollarse la obra o actividad:

- Ubicación geográfica (presentar planos) localización con respecto al área urbana localización con respecto a la conformación geográfica (altitud) zona climática. características del clima (temperatura, precipitación, humedad, etc).

Límites y colindantes áreas del Terreno

- Topografía plano de curvas de nivel análisis de pendiente (perfiles naturales, cortes y rellenos)

- Hidrología (presentar planos) Recursos hídricos fuentes de agua escorrentía (corrientes superficiales), pozos etc.

- Flora y Fauna plano indicando la flora de mayor importancia fotografías

- Tipos de Suelo Plano con su clasificación del suelo uso potencial del suelo (planos) descripción de los suelos usos del suelo (radio de influencia de 1 Km. a partir de los linderos del terreno, (presentar planos) compatibilidad del uso con áreas adyacentes (planos) áreas susceptibles de erosión (planos).

- Capacidad de Absorción del Suelo (zonas de mayor infiltración). (adjuntar planos)

- Agentes contaminantes del entorno. (adjuntar planos) principales fuentes de contaminación depósitos de basura zona industrial autopistas, etc.

b) Descripción, naturaleza y ubicación de la obra o actividad proyectada.(presentar planos del proyecto)

- área total

- número y área de lotes
 - % de área descubierta (en la urbanización y en los lotes)
 - % de área cubierta
 - % de área verde
 - ubicación
 - Uso
 - número de usuarios
 - densidad
 - actividades a llevarse a cabo en el proceso de ejecución (remoción y quema de vegetación, etc.)
 - justificación del diseño urbanístico y/o arquitectónico presentado
- c) Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que ocasiona u ocasionaría la ejecución de la obra o actividad en sus distintas etapas, indicando los Impactos Positivos y Negativos del Proyecto:
- Disminución y/o aumento de desniveles
 - Disminución y/o aumento de caudales
 - Aumento o reducción de la Flora o Fauna
 - Aumento o reducción de la capacidad de absorción del suelo
 - Aumento o reducción de obras de conservación
 - Aumento o reducción de los agentes contaminantes del entorno.
- d) Medidas de prevención, mitigación, compensación o corrección de los efectos negativos del impacto ambiental.
- e) Medidas para la potencialización de los efectos positivos del impacto ambiental.
- e) Normas particulares de construcción y Uso del suelo, así como su vinculación con las normas y regulaciones existentes.
- g) Programas de monitoreo y control de las medidas propuestas

h) Resumen ejecutivo

i) Nombres, sellos y firmas de los profesionales que participaron en la elaboración del estudio (Ingeniero Agrónomo, Ingeniero o Arquitecto con estudios del medio ambiente o del impacto ambiental, diseñador ambiental).

En los casos de construcciones que se ubiquen en bloques urbanos del AMSS que presenten características arquitectónicas representativas del estilo de una época determinada, deberán presentar un Estudio del Impacto Ambiental del Patrimonio Cultural, cuyos alcances mínimos consideren lo siguiente:

a) Situación Actual

- Edificaciones de valor Histórico y Arquitectónico
- Estado de las edificaciones
- Uso de las edificaciones
- Altura de las edificaciones y sus edificios vecinos
- Predios baldíos
- Derechos de Vías
- Contaminación Visual y Acústica

b) Impactos Positivos y Negativos del Proyecto

Cambio favorable o desfavorable a:

- Preservación
- Estado
- Uso
- Integración o desintegración del Paisaje Urbano
- Utilización o sub-utilización de predios baldíos
- Disminución y/o aumento de los problemas de circulación
- Disminución y/o aumento de la contaminación Visual y Acústica.

La OPAMSS autorizará lo solicitado, siempre y cuando considere adecuadas las medidas y propuestas para la prevención y mitigación de los efectos negativos en el medio ambiente,

así como la potencialización de los efectos positivos. La autorización deberá especificar como condicionantes dichas medidas y normas así como otras que juzgare convenientes y la OPAMSS quedará en la obligación de constatar que dichas medidas y normas se cumplan en la ejecución de las actividades u obras autorizadas.

La OPAMSS denegará lo solicitado, cuando se demuestre que las medidas de mitigación o impacto no son suficientes, o cuando se demuestre que el proyecto causará impactos negativos con ponderación alta o irreversible.

INDICE

CUARTA PARTE

DE LA ESTRUCTURA URBANA Y LA ZONIFICACION

DE LOS USOS DEL SUELO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art IV.1 Objetivo

Art IV.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO I- DEFINICION DE LA ESTRUCTURA URBANA

Art IV.3 El Sistema de Estructura Urbana Básico

Art IV.4 Composición de la Estructura del AMSS

TITULO TERCERO: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I - GENERALIDADES

Art IV.5 Requerimientos de Localización

Art IV.6 Instrumentos de Regulación

Art IV.7 Requisito Previo

Art IV.8 Publicaciones

Art IV.9 Actualización de los Instrumentos

CAPITULO II - DE LOS USOS DEL SUELO

Art IV.10 Clasificación por Zonas

Art IV.11 Plano de Zonificación

Art IV.12 Zonas Habitacionales

Art IV.13 Zonas de Comercio y Servicios

Art IV.14 Zonas de Equipamiento

Art IV.15 Zona Verde

Art IV.16 Zonas Industriales

Art IV.17 Zonas de Explotación Rural

Art IV.18 Zona de Reserva Ecológica

Art IV.19 Usos Permitidos

Art IV.20 Usos Condicionados

Art IV.21 Usos Prohibidos

Art IV.22 Usos Secundarios

Art IV.23 Usos No Conformes

Art IV.24 Cambio de Uso

Art IV.25 Matriz de los Usos del Suelo

Art IV.26 Áreas de Desarrollo Prioritario y de Desarrollo Restringido

Art IV.27 Áreas de Desarrollo Prioritario

Art IV.28 Áreas de Desarrollo Restringido

Art IV.29 Apelaciones

Art IV.30 Variaciones del Plano de Zonificación y Reglamento

PARTE CUARTA

DE LA ESTRUCTURA URBANA Y LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art IV.1 Objetivo

La Parte Cuarta de este Reglamento tiene por objeto el regular el desarrollo urbano, mediante el establecimiento de una estructura urbana, mediante el establecimiento de una estructura urbana definida y el uso propio del suelo para el buen desenvolvimiento de las actividades urbana.

Art IV.2 Alcances

Se regirán por esta Parte, todas las actividades relacionadas con el uso del suelo en los municipios comprendidos en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS).

TITULO SEGUNDO: DE LA ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO I - DEFINICION DE LA ESTRUCTURA URBANA

Art IV.3 EL SISTEMA DE ESTRUCTURA URBANA BASICO

LA DEFINICION DE LA ESTRUCTURA URBANA POSEE CUATRO JERARQUIAS BASICAS, A SABER:

JERARQUIA | CONCEPTO | ESPACIO URBANO

- 1 | SISTEMA | A.M.S.S.
- 2 | SUB-SISTEMA | ZONAS
- 3 | COMPONENTES | MUNICIPIOS
- 4 | SUB-COMPONENTES | DISTRITOS

Cada uno de los conceptos mencionados, comprende los conceptos de menor jerarquía formando una unidad urbana integral.

1- El Sistema

Está conformado por todos los suelos urbanos y rurales urbanizables y rurales no urbanizables del Área Metropolitana de San Salvador y está dividido en zonas, municipios y distritos.

2- Los Sub-Sistemas

Están conformados por los suelos urbanos y urbanizables de los municipios comprendidos en una zona determinada.

3- Los Componentes

Son las unidades geográficas más importantes del Sistema y están conformados por los suelos urbanos y urbanizables de cada uno de los municipios que conforman el Área Metropolitana de San Salvador.

4- Los Sub-Componentes

Son unidades geográficas con una función específica dentro del sistema urbano, los cuales se denominan distritos. Cada municipio comprende un determinado número de distritos.

Art IV.4 Composición de la Estructura del AMSS

El Área metropolitana de San Salvador se conforma de la siguiente manera:

CONTENIDO DE LA PAG. 56 -CUADRO "ESTRUCTURA URBANA DEL A.M.S.S."

NOTA: ES UN CUADRO ILEGIBLE, NO ES POSIBLE HACERLO EN ESTE PROGRAMA.

TITULO TERCERO: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I- GENERALIDADES

Art. IV.5 Requerimientos de Localización

Toda inversión pública o privada que se realice en el suelo urbano o urbanizable comprendido en los municipios que conforman el área metropolitana de San Salvador (AMSS), deberá hacerse de conformidad con los requerimientos de localización que para tal efecto dictará la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

Art. IV.6 Instrumentos de Regulación

La regulación de los usos de suelo del AMSS la realizará la OPAMSS con los siguientes instrumentos:

- a) Los artículos comprendidos en el presente Reglamento
- b) El Plano General de Zonificación del Esquema Director del AMSS.
- c) Los Planos de Zonificación Municipal y/o Distrital.

Art. IV.7 Requisito Previo.

Para realizar toda inversión pública o privada que afecte el suelo urbano o urbanizable en el AMSS, el interesado, deberá sujetarse a lo dispuesto en el Plano General de Zonificación del AMSS y el presente reglamento, debiendo solicitar calificación del lugar o la OPAMSS, en los casos siguientes:

- 1) Cuando se desee solicitar un uso identificado como condicionado en la matriz de usos del suelo del Plano General de Zonificación del AMSS. En el caso del uso habitacional, cuyas condicionantes están claramente definidas en este Reglamento, podrán obviar este trámite bajo la responsabilidad del profesional que hará el trámite de la revisión vial y zonificación.
- 2) Cuando se desee realizar un proyecto de desarrollo progresivo en parcelaciones habitacionales populares o de interés social.
- 3) Cuando la parcela afectada se ubique en un área identificada como de desarrollo restringido, y/o de reserva ecológica, debiendo acompañar la solicitud, con un estudio de impacto ambiental que indique los efectos del proyecto en el medio ambiente natural de la zona. Dicho estudio deberá cumplir con lo establecido en el Art. III.37 del presente reglamento.

Art. IV.8 Publicaciones

La OPAMSS deberá publicar los instrumentos de Regulación definidos en el Art. IV.6 para el uso y conocimiento público.

Art. IV.9 Actualización de los instrumentos

La OPAMSS actualizará los Instrumentos de Regulación definidos en el Art. IV.6 de conformidad a lo establecido en el Art. IV.65 del presente Reglamento.

CAPITULO II- DE LOS USOS DEL SUELO

Art. IV.10 Clasificación por Zona

El Suelo Urbano y urbanizable para fines reglamentarios se divide en zonas según la función que desempeñan en la estructura de la ciudad.

Dicha función es determinada por los usos prioritarios en cada una de las zonas y puede a su vez especializarse según la escala urbana a que sirve, o caracterizarse según las peculiaridades del sitio, por lo que dichas zonas pueden sub-dividirse en tipos según se describe a continuación:

* Sub-Centro Urbano: (SU)

Son aquellas concentraciones de comercios y servicios, cuyo radio de influencia es uno o más Distritos Urbanos.

* Corredor Urbano/Servicios: (CS)

Son aquellas concentraciones de comercios y servicios a lo largo de las principales Vías de Transporte Vehicular de la ciudad.

* Corredor Urbano/Industria/Servicios: (CI)

Son aquellas concentraciones de comercio y servicios mezcladas con industria Ligera, no molesta, a lo largo de las principales Vías de Transporte Vehicular de la ciudad.

* Centro de Barrio: (CB)

Son aquellas concentraciones de comercio y servicios, cuyo radio de influencia es una o más parcelaciones habitacionales.

Art. IV.14 Zonas de Equipamiento

Son aquellas zonas donde predominan las actividades destinadas al apoyo de las demás zonas de la ciudad.

* Zonas de Equipamiento Institucional, Administración y Servicios:

Son aquellas donde predominan los establecimientos de administración pública, dotación de servicios y actividades necesarias para garantizar el desarrollo integral y la seguridad de la comunidad.

Art. IV.15 Zona Verde

* Áreas Verdes y Espacio Abierto:

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

* Áreas de Protección:

Son aquellas áreas verdes destinadas a la protección de ríos y quebradas, parcelas urbanas y otros recursos naturales dentro del AMSS.

Art. IV.16 Zonas Industriales

Son aquellas en la que predomina la actividad destinada a la transformación y producción de bienes. Se distinguen dos tipos:

* Zona de Industria Vecina:

Son aquellas cuyos medios y procedimientos de transformación no generan desechos, fluidos, etc.; que por su contaminación puedan causar molestias a los usos vecinos.

* Zona de Industria Aislada:

Son aquellas en las que predominan las actividades industriales, cuyos medios y procedimientos de transformación producen desechos, ruidos, etc., causando molestias a los usos vecinos.

Art. IV.17 Zonas de Explotación Rural

Son aquellos dentro del Área Rural, destinadas a la producción de bienes de tipo: silvícola, agrícola y pecuaria.

Art. IV.18 Zona de Reserva Ecológica

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

Art. IV.19 Usos Permitidos

Son aquellos usos que podrán ubicarse dentro de las zonas indicadas, sin más limitaciones que las establecidas por el Plano General de Zonificación del AMSS.

Art. IV.20 Usos Condicionados

Son aquellos usos cuya compatibilidad con los usos permitidos en cada zona, está condicionada a algún tipo de obras de protección o de normas especiales de equipamiento urbano y/o arquitectónico. Para otorgar estos permisos deberá cumplirse con las condiciones o limitaciones que se requieran, las cuales deberán constar en forma escrita, ya que invalidarán el permiso otorgado si no se les da cumplimiento.

Se considerarán también usos condicionados los usos residenciales de diferente densidad a la indicada en el Plano General de Zonificación del AMSS a excepción de los Asentamientos Populares en las Zonas Habitacionales Hr40, los que se considerarán como Uso Permitido.

En proyectos multifamiliares se podrá permitir la densidad solicitada, bajo las condiciones señaladas en el Art. VI.32.}

Los Complejos comerciales e institucionales aunque se ubicaran en una zona identificada como tal, comercial o institucional según el caso, serán considerados usos condicionados,

los cuales se podrán permitir dependiendo de las condiciones de accesibilidad del sector y del proyecto mismo.

Art. IV.21 Usos Prohibidos

Son aquellos usos que por ninguna circunstancia pueden obtener permiso para ubicarse en una zona determinada por su incompatibilidad con los usos permitidos en ella.

Art. IV.22 Usos Secundarios

Cuando en un lote o parcela existen dos o más usos del suelo, será considerado como uso principal, aquel que ocupa la parte mayor de la totalidad del terreno.

El o los demás usos existentes serán considerados secundarios.

Para obtener el permiso para el uso principal, se seguirá el procedimiento normal, como si fuera un solo uso.

Para el o los Usos Secundarios, se exigirá que sean compatibles con el uso principal y los usos vecinos.

La vivienda permitida en los centros de Equipamiento o Comercio, se considerará siempre como Uso Secundario, y no se permitirá en el primer nivel.

Art. IV.23 Usos No Conformes

El presente Reglamento no tiene efectos retroactivos, por tanto, cualquier uso de terreno no conforme a sus disposiciones, que existía legalmente a la fecha de entrar en vigencia, podrá contemplarse dentro de las siguientes limitaciones:

1) Los edificios o estructuras destinadas a un uso no conforme calificado como condicionado en el Plano General de Zonificación del AMSS, podrán mejorarse o ampliarse, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes señaladas previamente en una calificación de lugar otorgada por la OPAMSS.

2) Los edificios o estructuras destinadas a un uso no conforme considerado prohibido en el Plano General de Zonificación del AMSS no podrán mejorarse o ampliarse, a menos que se cambien por usos conformes, o que se demuestre que no existen incompatibilidades con los usos vecinos.

Art. IV.24 Cambio de Uso

Ningún propietario podrá cambiar los usos de su parcela sin la autorización correspondiente, para lo cual deberá solicitar Calificación de lugar.

Art. IV.25 Matriz de los Usos del Suelo

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos se especifican en la matriz de usos del suelo que acompaña el Plano General de Zonificación del AMSS.

Los usos prohibidos marcados en la Matriz deberán ser evaluados periódicamente por la OPAMSS, analizando cada uno de los casos particularmente, debiendo convertir en usos condicionados todos aquellos marcados como prohibidos y que la experiencia demuestre que pueden eliminarse las incompatibilidades con obras de protección o aislamiento.

Art. IV.26 Áreas de Desarrollo Prioritario y de Desarrollo Restringido

Las municipalidades del AMSS a propuesta de la OPAMSS podrán declarar Areas de Desarrollo Prioritario y Áreas de Desarrollo Restringido las cuales se identificarán en el Plano General de Zonificación del AMSS y se incluirán en lo establecido en los Artículos IV.27 y IV.28 respectivamente, del presente Capítulo.

Art. IV.27 Áreas de Desarrollo Prioritario

Son los suelos urbanos o urbanizables que presentan las mejores condiciones de dotación de servicios públicos y de Equipamiento Social y/o que presentan las mejores condiciones para el desarrollo de una actividad urbana específica (vivienda, industria, etc.). Estas áreas estarán sujetas a una reglamentación especial.

Art. IV.28 Áreas de Desarrollo Restringido

Son los suelos urbanos y/o urbanizables que contienen o representan un patrimonio nacional o tipo cultural o natural en los cuales deberán dictarse medidas especiales para su protección.

Estas áreas estarán sujetas a una reglamentación especial.

Art. IV.29 Apelaciones

En caso de denegarse la aprobación de determinado uso de suelo, el interesado podrá solicitar a la OPAMSS una reconsideración, con exposición de motivos. En caso de obtener una resolución negativa, podrá apelar ante el Concejo Municipal de la localidad correspondiente dentro de los quince días subsiguientes a la negativa, el cual oírá apelaciones y consultará a la OPAMSS y resolverá lo que convenga en un término no mayor de 30 días, únicamente en vista de autos y conforme a la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción, a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, al Plano General de Zonificación del AMSS y al presente Reglamento. La

sentencia que se pronuncie causará ejecutoria, y no permitirá más recurso que el de responsabilidad.

Art. IV.30 Variaciones del Plano de Zonificación y Reglamento.

La Comisión de Usos del Suelo del Comité de Planeación del AMSS, COPLAMSS podrá plantear variaciones tanto al Plano General de Zonificación del AMSS como a este Reglamento, cuando lo considere, pero las alteraciones deberán ser aprobadas por la OPAMSS, quien deberá emitir sus conclusiones y recomendaciones, pudiéndose oponer solamente en el caso que estas modificaciones alteren o contravengan la estructura básica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador. En tal caso, esta oficina deberá efectuar los estudios necesarios para armonizar las reformas requeridas con el referido Plano.

INDICE

PARTE QUINTA

DE LAS PARCELACIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. V.1 Objetivo

Art. V.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA PARCELACION

CAPITULO I - DE LA LOTIFICACION

Art. V.3 Parcelación Habitacional

Art. V.4 Lotes Habitacionales frente a Vías Vehiculares

Art. V.5 Desarrollo de Complejos Habitacionales

Art. V.6 Parcelación Comercial

Art. V.7 Desarrollo de Complejos Comerciales

Art. V.8 Parcelación Industrial

Art. V.9 Parcelación Institucional

Art. V.10 Desarrollo de Complejos Institucionales

Art. V.11 Nivel de los Lotes

Art. V.12 Protección de los Lotes

Art. V.13 Zonas de Protección para Accidentes Naturales

Art. V.14 Obras de Protección para mantener, disminuir y/o eliminar las Zonas de Protección

Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección

Art. V.16 Servidumbre

Art. V.17 Sub-Parcelación

La Sub-Parcelación solamente será permitida cuando la densidad existente de la zona sea inferior a la indicada en el Plano General de Zonificación del AMSS o cuando la parcela sea superior al área del lote mínimo permitido en dicha zona y se hallan provisto los servicios necesarios para el aumento de su población.

El área de los lotes resultantes de la sub-parcelación, deberá cumplir con los requisitos especificados para los diferentes en este Reglamento, según la densidad de la zona indicada en la calificación de lugar.

Por ningún motivo se permitirá la sub-parcelación de lotes de vocación comercial en cualquier zona calificada para tal fin, ni se permitirá la subparcelación en Zonas de Reserva Ecológica ni de Desarrollo Restringido.

CAPITULO II - DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y PUBLICO

Art. V.18 Área Verde

Área Verde en Parcelaciones Habitacionales

Todo propietario de parcelación habitacional, deberá donar al municipio un terreno destinado a Área Verde equivalente al 10% del área útil.

El cálculo del Área Verde Total se hará según la fórmula siguiente:

$$A.V.T. = N \times A.L.T. \times P.A.U.$$

En donde:

$$A.V.T. = \text{Area Verde Total}$$

N = Número de lotes

A.L.T. = Área de Lote Tipo

P.A.U. = Porcentaje de Área Útil

Cuando el área verde total fuera inferior a 100 M2 el propietario deberá dar una compensación económica al municipio, calculada en base a lo siguiente:

a) En base al valúo del terreno actualizado, proporcionado por la Institución que financía el proyecto.

b) El dictamen de un perito valuador que el municipio contratará a costa del propietario. Todo propietario de una parcelación habitacional ubicada en Zona de Desarrollo Restringido o de Reserva Ecológica, deberá donar al municipio un terreno destinado a área verde calculado según la siguiente tabla:

Tabla para Áreas Verdes en Zona de Desarrollo Restringido y de Reserva Ecológica

Zonas de Desarrollo Restringido |Área Máxima Construida|

Area de Parcela |Porcentaje de Area ||

(Ap) (m2) | Verde (PAV) * ||

| % ||

500 - 624 | 25 | 25% |

625 - 750 | 20 ||

751 - 1000 | 10 ||

Zonas de Reserva Ecológica |Área Máxima Construida|

Area de Parcela |Porcentaje de Area ||

(Ap) (m2) | Verde (PAV) * ||

| % ||

3000 - 3999 | 30 | 10% |

4000 - 4999 | 20 ||

5000 | 10 | |

* Calculado en base al Área Útil (1)

Art. V.19 Tipos de Área Verde

Se distinguirán dos tipos de la misma: Una que estará en función de la actividad "recreativa" y la obra que estará en función "ecológica". Ambas Áreas Verdes conformarán el Área Verde Total.

Art. V.20 Infraestructura del Área Verde

Todo propietario de una parcelación estará obligado a dotar el Área Verde Recreativa equipada de la infraestructura mínima para la operatividad de la misma, para lo cual deberá contar con una luminaria de 250 watts como mínimo por cada 500.00 M²; mecha de agua potable para efectos de mantenimiento, mecha para aguas negras y drenajes superficiales para aguas lluvias. Cuando el Área Verde Ecológica se ubique separadamente del Área Verde Recreativa, ésta deberá proveerse también con una mecha para agua potable.

Art. V.21 Ubicación del Área Verde Recreativa

Las Áreas Verdes Recreativas se deberán ubicar concentradas y centralizadas con relación a su área de influencia, así como también, deberán estar comunicadas por vías vehiculares o peatonales.

Las variaciones del centro geométrico del Área Verde Recreativa dependerán de las características y condiciones del terreno; en todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400.00 Mts. Cuando la extensión del asentamiento no permita cumplir con esta norma el área verde deberá dividirse, lo cual en ningún caso podrá ser en lotes menores de 500.00 M².

Cuando esta área verde se localice frente a Vías de Circulación Mayor o Vías de Circulación Menor de Distribución, deberá protegerse con malla ciclón o con barreras naturales a fin de darle seguridad al usuario.

En ningún caso, se permitirá la ubicación de éstas áreas verdes recreativas, en suelos marginales del terreno a urbanizar tales como: quebradas, accidentes naturales o en franjas de terreno que resultan de sobrantes en la distribución de lotes.

No se permitirá culatas ni laterales de lotes hacia el área verde, a menos que se construya una acera perimetral de 1.00 mts de ancho.

Art. V.22 Cálculo del Área Verde Recreativa

Cuando el Urbanizador contemple dentro de su diseño, un área destinada para área verde ecológica, el área verde recreativa deberá calcularse en base a un índice de 12.50 M² por lote. El área verde recreativa deberá tener un mínimo de 500.00 M², la cual tiene capacidad para atender una población de 200 Habitantes asentada en 40 lotes.

La fórmula para calcular el Area Verde Recreativa en función de la población que debe de atender es la siguiente:

$$A.V.R. = 12.5 \times N$$

En donde:

A.V.R. = Área Verde Recreativa

12.5 = Índice de Área Verde Recreativa por lote en M²

N = Número de lotes

Para los Asentamientos, cuyo lote tipo sea igual o menor de 125.00 M², el Area Verde Recreativa y Ecológica deberá constituir una unidad equivalente al 10% del Area Util a urbanizar. (1)

Art. V.23 Equipamiento del Área Verde Recreativa

Toda área verde recreativa, deberá estar dotada de espacios debidamente engramados y arborizados, y contar con una zona destinada para niños, una para jóvenes y una para adultos, en la proporción siguiente:

Niños 22.5 %

Jóvenes 70.0 %

Adultos 7.5 %

Asimismo deberá dotarse del equipamiento mínimo para los diferentes grupos de edades; el tipo y cantidad de equipo a utilizarse se determinará en base al número de lotes del fraccionamiento total.

El urbanizador para seleccionar y cuantificar el equipo, lo hará tomando en consideración los datos del cuadro siguiente:

3 5 3 4 3 3 3 2 3 1 3 RANGOS 3

3 98-112 3 84-97 3 70-83 3 56-69 3 20-55 3 Número de Lotes 3

3 Equipamiento 3

3 1 3 1 3 1 3 1 3 1 3 Columpios 3 3

3 1 3 1 3 1 3 1 3 1 3 Argollas 3N 3

3 1 3 1 3 1 3 1 3 1 3 Sube y Baja 3I 3

3 1 3 1 3 1 3 1 3 1 3 Salta Tubos 3Ñ 3

3 1 3 1 3 1 3 1 3 0 3 Barras 3O 3

3 1 3 0 3 0 3 0 3 0 3 Pista de Bici 3S 3

3 4 3 3 3 2 3 1 3 1 3 Bancas 3 3

3 1 3 1 3 0.5 3 0.5 3 0 3 Cancha 3J 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 O 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 V 3

3 8 3 8 3 7 3 6 3 5 3 Bancas 3E 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 N 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 ES 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 A 3

3 3 3 2 3 1 3 1 3 0 3 Mesas 3D 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 U 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 L 3

3 4 3 4 3 3 3 3 3 3 3 Bancas 3T 3

3 3 3 3 3 3 3 3 3 OS 3

Cuando el fraccionamiento tuviera una cantidad mayor de 112 lotes, el equipo deberá incrementarse según al rango que corresponda el número excedente de lotes. El tipo de equipamiento indicado en este cuadro se podrá sustituir por otro similar, a criterio del profesional responsable del diseño, con la única condicionante que la capacidad de uso sea la misma y dirigida al mismo grupo de edad; así el área de descanso al aire libre, podrá sustituirse por un área cubierta para fines de casa comunal. Cuando el fraccionamiento tuviera una cantidad igual o mayor de 1000 lotes, será obligatorio disponer de las instalaciones destinadas a una casa comunal con una área mínima de construcción de 150 m², la cual deberá de ubicarse estratégicamente en el área verde recreativa. En todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización, nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400 mts del centro geométrico del área verde recreativa. Cuando la extensión del asentamiento no permita cumplir con esta norma, la casa comunal deberá disponerse dentro de las áreas verdes recreativas, según lo dispuesto en el Art. V.21 del presente Reglamento.

En Anexo N° 4 se presenta una alternativa de diseño de Área Verde con equipamiento mínimo en un área de 1,000.00 M².

El tipo de equipamiento indicado en el presente artículo, no será exigido a los Asentamientos de Interés Social, en los cuales la comunidad dispondrá el equipamiento de acuerdo a sus necesidades y recursos disponibles. (1)

Art. V.24 Ubicación del Área Verde Ecológica

El Área Verde Ecológica podrá comprender las zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse en forma combinada o separada con el Área Verde Recreativa.

Art. V.25 Cálculo del Área Verde Ecológica

El Área Verde Ecológica se obtiene de restar el Área Verde Total del Área Verde Recreativa, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$A.V.E. = A.V.T. - A.V.R.$$

En donde:

A.V.E. = Área Verde Ecológica en M².

A.V.T. = Área Verde Total en M²., según lo indicado en el Art. V.18 del presente Reglamento.

A.V.R. = Área Verde Recreativa en M², según lo establecido en el Art. V.22 del presente Reglamento.

Art. V.26 Equipamiento del Área Verde Ecológica

El Área Verde Ecológica se exigirá completamente arborizada, con un mínimo de 400 árboles/Ha, sembrados a una distancia de 5.00 Mts. entre cada uno como máximo.

Art. V.27 Área Verde en Parcelaciones Industriales

En toda parcelación Industrial con una extensión superficial mayor de 2 Ha., deberá dejarse una porción de terreno destinada a Área verde equivalente al 10% del área total.

Art. V.28 Tipos de Área Verde en Parcelaciones Industriales

El Área Verde de las Parcelaciones Industriales deberá ser de dos tipos, la primera destinada al esparcimiento y recreación de los trabajadores y la segunda a la protección del medio ambiente.

Art. V.29 Área Verde Deportiva

El Área Verde las Parcelaciones Industriales destinada al esparcimiento y recreación de los trabajadores, deberá estar equipada con instalaciones deportivas, servicios sanitarios y vestideros. Deberá localizarse preferentemente de forma centralizada con relación al terreno total a desarrollar. Su extensión deberá ser como mínimo el 50% del Area Verde Total.

Art. V.30 Área Verde de Protección Ambiental

El resto de Área Verde de la parcelación Industrial, que no se utilice como Area Verde Deportiva, se considerará de Protección Ambiental, debiendo arborizarse con una densidad no menor de 400 árboles/Ha y ubicarse de tal manera que sirve de barrera protectora de contaminación de las zonas urbanas aledañas, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. V.8 del presente Reglamento.

Art. V.31 Uso del Área Verde

Las Áreas Verdes no podrán dedicarse a otro uso que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal.

Art. V.32 Área de Equipamiento Social

Los fraccionamientos habitacionales, deberán contar con una zona destinada a equipamiento social con un área equivalente a 6.4 M2/lote ó 6.4% del área total para parcelaciones de densidad igual o mayor a 400 hab./há. y 8.00 M2/lote para parcelaciones de una densidad menor. Esta área deberá estar ubicada contiguo al área verde, debiendo

tener acceso directo de una vía pública vehicular o peatonal, y deberá estar dotada de la infraestructura de los servicios básicos.

Los fraccionamientos con un área de equipamiento social menor de 100.00M², deberán hacer una donación en efectivo conforme a las alternativas establecidas a continuación:

- a) En base al valúo del terreno actualizado, proporcionado por la Institución que financia el proyecto.
- b) El dictamen de un perito valuador que el municipio contratará a costa del propietario.

El cálculo de Área de Equipamiento Social se hará según la fórmula siguiente:

$$A.E.S. = V \times N$$

En donde:

A.E.S. = Área de Equipamiento Social

V = Área de Equipamiento Social por lote en M².

N = Número de Lotes

El cálculo del área de equipamiento social, para los fraccionamientos con un número de unidades igual o mayor a 1000, deberá hacerse en base al 6.4% del área del terreno, dispuestos de la siguiente manera:

```

////////////////////////////////////
3 2 1 R A N G O S
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
4001 en 2001-4000 1000-2000 adelante
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
E Q U I P A M I E N T O
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
X Construcción de las Instalaciones para puesto de salud, calculadas en base al 2% del área total
del terreno.
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

X X X Construcción de las instalaciones para escuela primaria, calculadas en base al 2% del área
total del terreno.
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

X X X Construcción de las instalaciones para mercado popular, calculadas en base al 2.4% del área
total del terreno.
////////////////////////////////////

```

Además de lo previsto en el cuadro anterior, estos fraccionamientos con un número de unidades igual o mayor a 1000, deberán dotarse de las áreas de usos complementarios según lo dispuesto en el Art. V.34, de la siguiente manera:

```

|||||
3 2 1 R A N G O S
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
4001 en 2001-4000 1000-2000 adelante
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

```

```

E Q U I P A M I E N T O
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

```

X X X Área destinada al uso comercial, calculado en base al 10% del área útil del terreno. Ubicada aledaña a la vía de mayor jerarquía dentro de la urbanización.
 AAA
 X X Área destinada al funcionamiento de terminal de buses, 1/ dispuesta a criterio del urbanizador, y cuidando de no interferir con la privacidad de las áreas habitacionales, ni con la fluidez de la circulación vehicular.

```

|||||
*1/ Las instalaciones destinadas a terminal de buses, deberán de cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y sus Reglamentos.

```

En las urbanizaciones iguales o mayores a 1000 unidades, deberá proyectarse, en las vías de mayor jerarquía, la ruta de circulación de autobuses de servicio público, debiendo considerarse, la ubicación de refugios destinados a la parada de autobuses, según lo dispuesto en el Art. V.48 del presente reglamento. Este Plan de circulación del transporte público, deberá ser presentado a consideración de la OPAMSS, en el trámite de Revisión Vial y Zonificación.

El terreno para Equipamiento Social, tanto en Asentamiento de Interés Social, como en la rehabilitación de vivienda marginal, podrá ser calculado y dispuesto según el criterio del profesional responsable, el cual deberá ser debidamente expuesto y justificado en la solicitud de " Revisión Vial y Zonificación". (1)

Art. V.33 Uso del Área de Equipamiento Social

Previo a la entrega y recepción final de fraccionamiento, el urbanizador donará el área de Equipamiento Social al Municipio, quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado. Si el Municipio no le diera en forma directa el uso social obligatorio, podrá traspasar dicha área a través de una escritura pública, a cualquier institución gubernamental o privada sin fines de lucro, para utilizarla en actividades de tipo social. También podrá cederla en comodato para el mismo tipo de actividades a la junta directiva de los vecinos de

la parcelación, siempre y cuando ésta cuente con personería jurídica. Las actividades de tipo social a las que se refiere el presente artículo podrán estar orientadas a la educación, la salud, etc. Si dos años después de haberse donado el terreno no se ha hecho uso del mismo, el Municipio lo habilitará como Área Verde.

Art. V.34 Dotación de Áreas de Uso Complementario

Cuando el Plan de Equipamiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y/o el Plano General de Zonificación del AMSS lo requieran, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS, podrá exigir al urbanizador cuyo proyecto ha sido calificado previamente con uso del suelo prioritariamente habitacional, la dotación de uno o más lotes destinados al uso comercial y/o institucional, el área de los cuales nunca podrá ser mayor del 25% del área total del proyecto.

Cuando los fraccionamientos sean iguales o mayores a 1000 unidades, será obligatoriedad, que el urbanizador considere dentro de su proyecto, estas áreas de uso complementario. Esta dotación se hará en base a lo establecido en el Art. V.32 del presente Reglamento. (1)

Art. V.35 Venta de Áreas de Uso Complementario

El urbanizador podrá comercializar a su conveniencia, las áreas complementarias destinadas al uso comercial. Las áreas destinadas al funcionamiento de Terminal de Buses, deberán ser trasladadas a la Municipalidad correspondiente. (1)

CAPITULO III - DEL SISTEMA VIAL

Art. V.36 Jerarquización y funcionamiento del Sistema Vial

La jerarquización comprende dos grandes grupos: Las Vías de Circulación Mayor y las Vías de Circulación Menor, las que a su vez se subdividen así:

Circulación Mayor: Autopistas, Vías Expresas, Arterias Primarias y Arterias Secundarias.

Circulación Menor: Vías de Distribución, Vías de Reparto y Vías de Acceso.

La función general del sistema vial, será la de asegurar y facilitar la libre circulación de vehículos y peatones por los diferentes sectores del AMSS.

Por ningún motivo, se podrá impedir y/u obstaculizar el libre tránsito de vehículos y peatones sobre las vías públicas resultantes de una parcelación, con las excepciones siguientes:

a) Vías en construcción

La Vía de Distribución tiene como función, de continuidad al tráfico local e integrar las Vías de Circulación Mayor a las Vías de Reparto.

La Vía de Reparto tiene como función distribuir el tráfico local desde las Vías de Distribución hacia las Vías de Acceso.

La Vía de Acceso tiene como función exclusiva dar acceso vehicular y/o peatonal a cada una de las parcelas resultantes en una parcelación.

Las Vías de Distribución y de Reparto pueden tener también la función de proporcionar acceso a las parcelas frente a ellas, con las restricciones que este mismo Reglamento establezca.

El Plan Vial del AMSS, podrá determinar las Vías de Distribución dentro de cada distrito. En este caso todo urbanizador deberá construirlas siguiendo los lineamientos establecidos. En ningún caso se permitirá el desarrollo vial que obstruya el acceso, la continuidad y la integración del tráfico local a las Vías de Circulación Mayor.

Art. V.39 Derechos de vía y longitud de las Vías de Circulación Menor

Los Derechos de vía y la longitud máxima de las Vías de Circulación Menor será la indicada en el Cuadro No. V.1 y Cuadro No. V.2.

La Vía Colectora no tiene ninguna restricción en su longitud, debiendo intersectar solamente con Arterias Primarias o Secundarias.

La Vía de Distribución Local y las Vías de Reparto podrán unir con su longitud máxima dos vías de mayor jerarquía o una de igual con otra de mayor jerarquía.

Los Pasajes Vehiculares solamente se podrán interceptar entre si y/o con Vías de Distribución Local y Vías de Reparto. Su longitud máxima deberá medirse entre dos vías de mayor jerarquía. Los Pasajes Vehiculares que no unan dos vías deberán contar con retorno y su longitud no podrá ser mayor que la mitad del máximo permitido, cuando su intersección sea con una Vía de Reparto o de Distribución y de la cuarta parte cuando su intersección sea con otro Pasaje Vehicular.

La Senda Vehicular solamente podrá conectarse en uno de sus extremos con una Vía de Distribución Local, condicionada a una separación de 80.00 Mts. entre sendas, Vía de Reparto o Pasaje Vehicular, debiendo contar en su otro extremo con tope o Plazoleta de Retorno y ésta última, se exigirá cuando la Senda Vehicular tenga una longitud mayor de 25.00 mts. Nos se aceptará el cruce de Sendas Vehiculares entre sí o de Sendas Vehiculares con cualquier otra vía.

Los Pasajes Peatonales serán de uso estrictamente peatonal, debiendo de partir de un acceso vehicular; su longitud máxima podrá duplicarse cuando se ubiquen entre dos accesos vehiculares. Los Pasajes Peatonales podrán comunicarse con Pasajes de Paso, cuya longitud máxima será igual a dos fondos de lote.

Al final de estos pasajes, y aledaños a una vía vehicular, y/o estacionamiento colectivo, deberá considerarse un espacio mínimo de 2.00x2.00 mts. diseñado específicamente para la ubicación de contenedores de basura.

En la tabla del derecho de vía de los pasajes peatonales, deberá de corregirse la longitud del pasaje así: ">100-150"

El Derecho de vía de los pasajes peatonales indicado en el cuadro V.1 deberán variarse en proporción inversa al tamaño del lote, cuando éste se reduzca de los estándares establecidos para urbanización Hp.80 y His. 80, según la tabla indicada a continuación:

AREA DE LOTE LONGITUD PASAJE
 0-50 > 50-100 > 100-200

> 60 3.00 4.00 5.00
 > 45 A < 60 4.00 5.00 6.00

El incremento en el Derecho de vía será en el arriate central.

CUADRO V.2

**SISTEMA VIAL CIRCULACION MENOR
 PARCELACIONES NO RESIDENCIALES**

	³ Clase	³ Tipo	³ Longitud
³ Longitud	³ Velocidad	³	³
³ de	³ de	³ máxima	³ Mínima de
³ de	³ de	³ Diseño	³
³ Vía	³ Vía	³ (Mt)	³ Cruce
³ (Km/h)	³	³	³
³ Vía de	³ Colectora	³ --	³ 150
³	³	³	³ 50
³ Distribución	³ Local	³ 800	³ 100
³	³	³	³ 40
³ Vía de Reparto	³ Vecinal	³ 600	³ --
³	³	³	³ 30
³ Vía de	³ Pasaje	³	³
³	³	³	³
³ Acceso	³ Vehicular	³ 200	³ --
³	³	³	³ 15

³ Pendiente	³ Derecho	³ Arriate	³ Acera	³ Estacionamiento
³ Máxima (Mt)	³ de Vía (Mt)	³ (%)	³ (Mt)	³ y Rodaje (Mt)
³ 8-18	³ 26.50	³ 5.25	³ 1.50	³ 13.00
³ 8-18	³ 17.00	³ 1.50	³ 1.50	³ 11.00
³ 8-18	³ 15.00	³ 1.50	³ 1.50	³ 9.00
³	³	³	³	³
³	³	³	³	³
³	³	³	³	³
³ 8-18	³ 12.50	³ un solo	³ 1.50	³ 8.50
³	³	³	³	³
³	³	³	³	³

(2)

CUADRO V.1

**SISTEMA VIAL DE CIRCULACION MENOR PARCELACIONES RESIDENCIALES
 (Este cuadro está elaborado en tres partes) (1a. Parte)**

		Clase	Tipo	Máxima
Longitud	Longitud			
de	Tipo de	de	Cantidad	Máxima
Mínima				
Vía	Vía	Parcelación	Viviendas	(Mt)
de	Cruce			
Servidas				
Colectora	Todo Tipo	-	-	150
Vías	HIS Y HP	640	1800	
de	1/	HR-40	425	1500
Distri	HR-20	160	750	100
bución	Local	HR-10	130	750
		HR-05	120	1200
		HIS Y HP	640	900
		1/	HR-40	400
		HR-20	170	375
				80
Vías	Vecinal	HR-10	130	375
de		HR-05	100	600
Repar	HIS Y HP	480	600	
to	1/	HR-40	280	450
		HR-20	110	250
				80
	Resid.	HR-10	90	250
		HR-05	80	375
		HIS Y HP	320	450
		2/	HR-40	200
		HR-20	80	180
				--
	Pasaje	HR-10	65	180
	Vehic.	HR-05	50	225
		HIS Y HP	120	300
		HR-40	30	100
Vías	Senda	HR-20	15	50
	Vehic.	HR-10	10	50
		HR-05	10	75
Acce-	Pasaje	HIS Y HP	80	150
so	ÁPeatonal	HR-40	30	100
				--
	Pasaje	Todo	Dos	
	de Paso	8/	Tipo	-
		Fondos	--	

(2a. parte)

Velocidad	Pendiente	Derecho	Estación
de	Máxima	de	Arriate
		Acera	Y
Diseño	%	Vja (Mt)	7/3 (Mt)
		(Mt)	Rodaje
(Km/h)			
50	8-18	26.50	5.25
			1.50
			13.00
50	8-18	17.00	1.50
			1.50
			11.00
40	8-18	15.00	1.50
			1.50
			9.00

3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3/ 3 3 3
 3 40 3 8-18 3 13.50 3 1.50 3 1.50 3 8.50 3
 3 3 3 3 un 3 y 3 3
 3 3 3 3 arriate 3 2.00 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3/ 3 3 3
 3 30 3 8-18 3 12.50 3 1.00 3 1.50 3 8.50 3
 3 3 3 3 un 3 3 3
 3 3 . 3 3 arriate 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 6/ 3 3 6.50/ 3
 3 15 3 8-18 3 9.50 3 0.50 3 1.50 3 5.50 3
 3 3 3 3 a 3 a 3 y 3
 3 3 3 3 1.50 3 2.00 3 6.00 3
 3 3 3 3 3.0/4.0/5 3 1.00 3 3 3
 3 -- 3 8-18 3 .0 5/ 3 6/ 3 1.00 3 3
 3 3 3 5.0 3 a 3.00 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 -- 3 -- 3 2.50 3 4/ 3 1.20 3 3

(3a. Parte)

3 Mínima 3 3 Peatonal 3 3 3 3
 3 Altura 3 Prioridad 3 y 3 Prioridad 3 Perfil 3 Perfil 3
 3 de Punto 3 Peatonal 3 Autos en 3 Vehicular 3 Definido 3 Mixto 3
 3 de Luz 3 3 Igualdad 3 3 3 3
 3 10.00 3 3 3 8 3 8 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 10.00 3 3 3 3 8 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 7.50 3 3 3 8 3 8 3 3
 3 Ñ 3 3 3 3 3 3 3

 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 7.50 3 3 3 8 3 8 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 5.00 3 3 8 3 3 8 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 . 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3 3

3 4.00 3 8 3 3 3 3 8 3
 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3
 3 3.50 3 8 3 3 3 8 3 3
 3 3 3 3 3 3
 3 3 3 3 3 3
 3 1.50 3 8 3 3 3 8 3 3

1/ Estas vías podrán unir con su longitud máxima, dos vías de mayor jerarquía o una de igual con otra de mayor jerarquía.

2/ Los Pasajes Vehiculares de longitud máxima deberán interconectar dos vías de mayor jerarquía.

Los Pasajes Vehiculares que terminen en retorno, no podrán tener una longitud mayor a la mitad del máximo permitido cuando comiencen en vía de reparto o de distribución local y de cuarto de ella cuando lo hagan de otro pasaje vehicular.

3/ Cuando se indica un solo arriate, éste deberá ubicarse contiguo a la acera más pequeña la acera mayor contiguo franja de estacionamiento provistas de islas para árboles cada diez mts.

4/ No se indica arriate cuando éste se deja a criterio del diseñador, debiendo cumplir solamente con las medidas indicadas para los otros componentes.

5/ Según longitud: Hasta 50 mts. = 3.00, de 50 mts. a 100 mts.= 4.00, de 100 a 150 mts. = 5

6/ Ver detalle anexos.

7/ Las urbanizaciones de más de 1000 unidades habitacionales, deberán de contar con un mínimo de 4 refugios destinados a las paradas del transporte colectivo, estratégicamente ubicados, en un radio de influencia de cada 250 mts., para asegurar la efectiva comunicación entre las diferentes zonas del proyecto y sus alrededores.

8/ Cuando el pasaje peatonal, tenga desarrollada su longitud máxima, entre dos vías vehiculares, deberá de proveerse de un pasaje de paso, a la mitad de su longitud. (1)

Art. V.40 Accesos a Parcelas Sobre Vías de Circulación Mayor

Las Parcelas frente a Vías Expresas y Arterias Primarias deberán contar para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía. El acceso a lotes frente a Arteria Secundaria, será restringido a una sola entrada y una salida ubicadas una en cada extremo, cuando éstos

tengan un frente igual o mayor a quince metros (1500 Mts.). Cuando los lotes tengan un frente menor, su acceso deberá ser por medio de calle marginal.

El Plan Vial del AMSS deberá indicar las excepciones en casos especiales.

Art. V.41 Accesos a Parcelaciones Habitacionales

Cuando el acceso de una parcelación habitacional sea sobre una Vía Expresa o Arteria Primaria, deberá hacerse sobre su calle marginal sin incorporación directa en ese punto al rodaje principal; y lo hará por medio de una Vía de Acceso.

Cuando el acceso sea sobre una Arteria Secundaria deberá sujetarse a lo dispuesto en el párrafo anterior, a excepción de aquellos casos en los cuales no exista o no se pueda desarrollar una calle marginal, debiendo entonces proveerse de los elementos de canalización direccional que impidan la incorporación perpendicular.

Cuando el acceso sea sobre una Vía de Distribución, el acceso a la parcelación podrá hacerse por Vías de Reparto o de Acceso.

Art. V.42 Acceso a Parcelaciones Industriales y Bodega

Las vías que sirvan de acceso a los lotes industriales no podrán tener un rodaje menor de 8.50 Mts. Ningún lote industrial podrá tener acceso directo a una Vía de Circulación Mayor, debiendo hacerse por calles marginales paralelas a la mismas, con un rodaje de siete metros (7.00 Mts.) como mínimo. Toda parcelación industrial deberá tener acceso directo al sistema de circulación mayor por medio de una Vía de Distribución o calle marginal con las mismas características de una Vía de Distribución.

Para lotes destinados a bodegas no se permitirá su ubicación sobre vías de acceso.

Art. V.43 Acceso a Complejos Comerciales e Institucionales

Los accesos a parcelas destinadas al desarrollo de complejos comerciales e institucionales, deberán ser una Vía de Distribución. Cuando estos complejos se ubiquen sobre Arterias de Circulación Mayor, su acceso deberá hacerse por medio de una calle marginal o carril de desaceleración.

Todos los accesos deberán proveerse de los elementos de canalización direccional necesarios para evitar la incorporación perpendicular de los mismos.

Art. V.44 Intersecciones y Cruces de Vías

Todas las intersecciones y cruce de Vías deberán preferentemente hacerse formando ángulo de noventa grados (90 grad.) para facilitar la visibilidad. El ángulo mínimo de intersección

parcelación residencial y 150.00 mts. en las parcelaciones popular y de interés social. En las de Interés Social podrán proponer soluciones particulares para casos específicos.

La capacidad de dicho estacionamiento será de un vehículo por cada siete viviendas en las parcelaciones de interés social (His-80), de un vehículo por cada cinco viviendas en las parcelaciones populares (Hp-80) y un espacio por cada dos viviendas en las parcelaciones residenciales de alta densidad (Hr-40).

El área a proyectarse para el aparcamiento de un vehículo, será de 2.50 Mts. de ancho por 5.00 Mts. de fondo, y el carril de circulación deberá tener como mínimo 6.00 Mts. de ancho, cuando la disposición de la plaza de estacionamiento sea de 90° en un solo sentido.

Cuando la disposición de la plaza de estacionamiento sea paralela al cordón, su dimensión será de 6.50 x 2.40 Mts.

El acceso directo normal a las plazas de estacionamientos solamente se permitirá en los Pasajes Vehiculares. Ver Anexos No. 10 y 10a. En las vías de mayor jerarquía deberá contar con un solo acceso al área de estacionamiento, el cual deberá tener su propia área de circulación. Ver Anexos No. 11, y 12. No se permitirá el frente de los lotes a plazas de estacionamiento. (1)

Art. V.47 Señalización y Nomenclatura Vial

Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas en el derecho de vía de toda parcelación de acuerdo al "Manual Centroamericano de Dispositivos para el Control de Tránsito en Calles y Carreteras", las cuales deberán estar en buen estado al momento de la recepción final de las obras.

Art. V.48 Zona de retiro, calle marginal, acera, arriate, cordón y refugios para buses.

Todos los lotes frente a Vías de Circulación Mayor y que no tengan calle marginal deberán contar con una zona de retiro que está destinada a ornamentación, visibilidad y futura ampliación, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción. Las construcciones destinadas a la industria, al comercio y los servicios, así como los edificios habitacionales de apartamentos, podrán utilizar la zona de retiro para estacionamiento vehicular, siempre que no forme parte de la norma exigida.

La dimensión de la zona de retiro se definirá en el trámite de Línea de Construcción. Dicha zona de retiro se medirá a partir del límite exterior del derecho de vía correspondiente o línea de verja. El Plan Vial del AMSS deberá indicar las excepciones en casos especiales.

Las vías colectoras de trazo anterior al Metroplan 2000 y que requieran de ampliación para el buen desarrollo de su función asignada, deberá contar con una zona de retiro o jardín exterior obligatorio cuyas dimensiones serán demarcadas por la OPAMSS en la línea de construcción correspondiente. Dicha zona de retiro, podrá exigirse también en las vías colectoras cuando las tendencias en el Uso del Suelo indiquen claramente un cambio del Uso Habitacional al Uso Comercial. En este caso dicho retiro se destinará al desarrollo de accesos a estacionamientos de las nuevas edificaciones y/o remodelaciones.

Toda circulación mayor o menor deberá contar con una acera para circulación peatonal con el ancho especificado para cada tipo en Anexos. Su pendiente transversal mínima será del 2% y máxima del 3%. No se permitirán gradas en las aceras, salvo en los pasajes peatonales en cuyo caso deberá de proveerse al menos una rampa de 1.20 Mts. de ancho en tramos no mayores de 9.00 Mts. entre descansos, apta para la circulación de sillas de ruedas, que dé acceso al estacionamiento o al acceso vehicular.

Las modificaciones de las aceras obligadas por los accesos vehiculares a los lotes podrán hacerse por medio de rampas cuyas pendientes no excedan del 25%. Para Pasajes Vehiculares y Sendas Vehiculares se podrán permitir gradas cuyas huellas no sean menores de 0.28 Mts. Y sus contrahuellas no sean mayores de 0.18 Mts. En todo caso la presencia de las gradas deberá ser advertida por medio de cambios de textura en la superficie de la acera como sisados, estriados, etc., sobre una franja no menor de 1.00 Mt. antes del inicio de las gradas. El proyectista podrá proponer la utilización de otro tipo de señalización adecuada para el mismo fin.

Los arriates en todas las vías de los fraccionamientos deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas, en los tramos correspondientes a las curvas.

Las urbanizaciones de más de 1000 unidades habitacionales, deberán de contar con un mínimo de 4 refugios destinados a las paradas del transporte colectivo, estratégicamente ubicados, en un radio de influencia de cada 250 mts., para asegurar la efectiva comunicación entre las diferentes zonas del proyecto y sus alrededores. (Ver anexo 12)

En todo proyecto de desarrollo urbano que colinde con una vía pública, y que su derecho de vía no esté concluido, el urbanizador o Constructor, deberá de construir la acera, arriate, y el cordón contiguo a su proyecto, de acuerdo a la rasante de la vía, lo cual será exigido en la Recepción Parcial o Final del proyecto. Si esta vía constituye el acceso al proyecto, los constructores deberán además, construir la mitad del rodaje correspondiente al derecho de vía. (1)

Art. V.49 Cordones

Todas las vías vehiculares, deberán contar con un cordón que limite el área de circulación vehicular con el área de circulación peatonal. En las diferentes parcelaciones será obligatorio en las esquinas de todo tipo de vía, eliminar por lo menos un metro veinte centímetros. (1.20 Mts.) de cordón y construir rampas con una pendiente máxima del diez por ciento (10%) incorporadas en la acera o en el arriate cuando exista; no se permitirán gradas laterales en los extremos de las diferentes rampas especiales. Estas rampas deberán ser de material antideslizante y tener una estría de un centímetro (1 cm.) de profundidad mínima cada tres centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva del cordón y adyacente a la misma frente a la zona de protección de cruce peatonal, aptas para la circulación de sillas de ruedas.

Las intersecciones de cordones en los cruces de vías, se harán por medio de curvas cuyos radios mínimos serán los siguientes:

³ RADIO MINIMO PARA 60	³ RADIO MINIMO PARA 90
³ TIPO	³ GRADOS A MAS
³ DE	³ Tipo de Parcelación
³ VIA	³ Habitacional Otra
³ Via Colectora	³ 22.50 Mts ³ 25.00 Mts ³ 15.00 Mts ³ 18.00 Mts
³ Via Local	³ 15.00 Mts ³ 18.00 Mts ³ 10.00 Mts ³ 12.00 Mts
³ Via de Reparto	³ 10.00 Mts ³ 12.00 Mts ³ 7.00 Mts ³ 7.00 Mts
³ Pasaje Vehicular	³ 9.00 Mts ³ 10.50 Mts ³ 6.00 Mts ³ 7.00 Mts

Para ángulos de intersección mayores de 60 grados y menores de 90 grados, el radio mínimo deberá calcularse teniendo como límites los radios especificados en la tabla anterior.

Art. V.50 Separación Mínima entre Curvas Horizontales

Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán unirse por medio de rectas, cuyas longitudes mínimas varíen en la forma siguiente:

³ CLASE DE VIA	³ SEPARACION MINIMA
³ VIA DE DISTRIBUCION	³ 40.00 MTS.
³ VIA DE REPARTO	³ 20.00 MTS.
³ VIA DE ACCESO VEHICULAR	³ 15.00 MTS.

Art. V.51 Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles

Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán proyectarse de acuerdo a los radios mínimos siguientes:

-
- ³ CLASE DE VIA ³ RADIO MINIMO ³
 - ³ VIA DE DISTRIBUCION ³ 80.00 MTS ³
 - ³ VIA DE REPARTO ³ 30.00 MTS. ³
 - ³ VIA DE ACCESO VEHICULAR ³ 15.00 MTS. ³

Art. V.52 Pendiente Transversal en los Rodamientos

La sección transversal de los rodamientos tendrá forma parabólica y su ordenada negativa máxima se determinará multiplicando el semi-ancho por 0.03 como máximo y 0.02 como mínimo.

La cuneta estará formada por un ancho mínimo de cuarenta centímetros (40 cms.) adyacente al cordón respectivo con una pendiente del 10%. La unión del parametro del cordón y la cuneta, se suavizará por medio de una superficie curva, según se establece en el anexo de este Reglamento.

Art. V.53 Pendiente Longitudinal en los Rodamientos

La pendiente longitudinal mínima permisible en las vías públicas de las parcelaciones será de 1.0%. Excepcionalmente se aceptarán pendientes hasta del 0.5% cuando se trate de vías pavimentadas. Las pendientes máximas para las vías de circulación menor, atendiendo a su longitud, serán las siguientes:

Hasta Cien metros (100.00 Mts) de longitud..... 18%

Hasta Trescientos metros (300.00 Mts) de longitud.... 12%

Hasta Quinientos metros (500.00 Mts.) de longitud.... 8%

Para Pasajes Peatonales se permitirán máximas del 20% y hasta del 25% en longitudes que no excedan de 50.00 Mts.

Art. V.54 Empalmes de Rasantes

Cuando se intercepten dos vías, deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

La rasante de la vía de menor importancia, se intersectará en una plataforma con una pendiente máxima del 3% y longitud de curva vertical de diez metros (10.00 Mts) como mínimo. Si la pendiente de la rasante de la vía de menor importancia es del 3% como máximo, no se exigirá empalmarla con una curva vertical.

Art. V.55 Curvas Verticales

La longitud mínima de curvas verticales estará regida por la distancia de visibilidad de parada segura y sus valores serán los siguientes:

³ VIAS DE DISTRIBUCION ³
³ DIFERENCIA ALGEBRAICA ³ LONGITUD DE ³
³ DE PENDIENTES ³ CURVA ³
³ HASTA 4% ³ 20.00 Mts ³
³ HASTA 6% ³ 45.00 Mts ³
³ HASTA 8% ³ 65.00 Mts ³
³ HASTA 10% ³ 75.00 Mts ³
³ HASTA 12% ³ 80.00 Mts ³
AA

³ VIAS DE REPARTO ³
³ DIFERENCIA ALGEBRAICA ³ LONGITUD DE ³
³ DE PENDIENTES ³ CURVA ³
³ HASTA 4% ³ 20.00 Mts ³
³ HASTA 6% ³ 20.00 Mts ³
³ HASTA 8% ³ 20.00 Mts ³
³ HASTA 10% ³ 30.00 Mts ³
³ HASTA 12% ³ 40.00 Mts ³

³ VIAS DE ACCESO VEHICULAR ³
³ DIFERENCIA ALGEBRAICA LONGITUD DE ³
³ DE PENDIENTES CURVA ³
³ HASTA 4% 10.00 Mts ³
³ HASTA 6% 10.00 Mts ³
³ HASTA 8% 10.00 Mts ³
³ HASTA 10% 15.00 Mts ³
³ HASTA 12% 20.00 Mts ³

Art. V.56 Plazoletas de Retorno

Las Plazoletas de Retorno solamente se permitirán en vías de Reparto, Pasajes Vehiculares y Sendas Vehiculares, las cuales podrán ser de tres tipos: Redondel, en "T" y en "L", con las características y dimensiones mínimas mostradas en el Anexo No. 13, las cuales podrán variarse siempre y cuando se demuestre que técnicamente son funcionales. En las Vías de Reparto únicamente se exigirá como Plazoleta de Retorno el tipo Redondel.

CAPITULO IV - DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS

Art. V.57 Generalidades

Todo fraccionamiento urbano contará con el tratamiento adecuado de vías, abastecimiento de electricidad y agua potable y de un sistema completo de desagües para aguas negras y otro para aguas lluvias.

Espesor de base de macadam asfáltico de penetración o similar, ya compactado, siete y medio centímetros (7.5 cms.)

Capa de Sello.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Pavimento asfáltico PA3

Espesor de sub-base: material granular o suelo-cemento ya compactado, quince centímetros (15 cms.)

Espesor de base de macadam asfáltico de penetración o similar, ya compactado, cinco centímetros (5 cms.)

Capa de Sello

Si se desea, en las Vías de Acceso Rodado únicamente, podrá utilizarse la alternativa de adoquín prefabricado de concreto en sustitución del macadam asfáltico de penetración, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg/cm²., manteniendo la sub-base de material granular o de suelo-cemento ya compactado de quince centímetros (15 cms.) de espesor. Esta alternativa se permitirá para pendientes longitudinales máxima del 10%.

Cuando se desee utilizar esta alternativa en Vías de Acceso Rodado con pendientes superiores del 10%, deberá presentarse un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado que contemple las obras de protección y el proceso constructivo a desarrollar.

Cualquier otra alternativa de calidad similar a los revestimientos antes mencionados, deberá ser presentada a la OPAMSS para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2. Estacionamientos

El revestimiento será de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg./cm²., manteniendo la sub-base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cms.) de espesor.

3. Aceras

El revestimiento en aceras será de concreto simple.

4. Cordones y cunetas

En todas las Vías de Circulación Menor los cordones y cunetas serán de concreto simple o ciclópeo con una resistencia mínima a la compresión de 175 Kg./cm².

También podrán ser prefabricados de concreto simple, con las mismas características y calidad de los antes mencionados, pero se permitirán únicamente en Pasajes y Sendas Vehiculares. Ver detalle en Anexo No. 15.

En Accesos Peatonales se permitirá la construcción de canaletas rectangulares o medias cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. En las Vías de Reparto y Acceso Rodado, se permitirá la construcción de un drenaje español con las características de una doble cuneta en sustitución de cordones y cunetas, y será de concreto simple con una resistencia mínima a la compresión de 275 Kg./cm². Ver detalle de la misma en Anexo N° 15.

b) Revestimiento Completo RCB:

1. Rodajes

1.1 VIAS DE DISTRIBUCION

Pavimento asfáltico PA2 o revestimiento de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg./cm², manteniendo la sub-base de material granular o de suelo-cemento ya compactado de quince centímetros (15 cms.) de espesor.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Las Vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su rodaje como lo son la combinación de empedrado con adoquín, colocado en franjas de 40 cms. de ancho cada una, dentro del ancho del rodamiento; debiendo respetarse además, las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado.

Cualquier otra alternativa de calidad similar a los revestimientos antes mencionados, deberá ser presentada a la OPAMSS para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2. Estacionamientos

El revestimiento será de galleta de concreto o empedrado, cuya resistencia mínima a la compresión será de 125 Kg./cm², manteniendo la sub-base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cms.) de espesor.

3. Aceras

El revestimiento en aceras será de suelo cemento o similar

4. Cordones y cunetas

La Construcción podrá ser de piedra ligados con mortero y repellado de mortero (cemento-arena).

c) Revestimiento Simpre RSA:

1. Rodajes

1.1. VIAS DE DISTRIBUCION

Las Vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su rodaje como lo son la combinación de empedrado con adoquín, colocado en franjas de 40 cms. de ancho cada una, dentro del ancho del rodamiento; debiendo respetarse además, las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Revestimiento con balasto o suelo-cemento, compactadas adecuadamente.

2. Estacionamientos

Revestimiento con balasto o suelo-cemento, compactados adecuadamente.

3. Aceras

Revestimiento con balasto o suelo-cemento, compactado adecuadamente.

4. Cordones y Cunetas

Cordones de ladrillo de barro repellados y cunetas de piedra ligada con mortero o doble cuneta de piedra ligada con mortero.

d) Revestimiento Simple RSB:

1. Rodajes

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

El revestimiento será de empedrado o similar

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento con balasto o similar

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Suelo estabilizado

2. Estacionamientos

Suelo estabilizado

3. Aceras

Sin revestimiento con obras de protección que eviten su erosión.

4. Cordones y Cunetas

Doble cuneta de piedra sin mortero o similar

e) Sin Revestimiento SR

Cuando se indique Revestimiento Simple, deberá entenderse que su estado natural será tal que permita el tránsito durante cualquier época del año, con un grado de mantenimiento razonable.

Por tanto, dependiendo del tipo de terreno donde se realicen las obras así deberá ser su tratamiento, el cual deberá ser respaldado por los análisis de laboratorio necesarios.

Art. V.61 Obras de Urbanización en otras Vías

Se han considerado como casos especiales a los caminos vecinales de tierra que sirven de acceso obligado a los diferentes proyectos de parcelación.

Entre estos tenemos los siguientes:

1- Cuando el acceso vehicular a la parcelación es de tierra y la vía pavimentada más próxima se encuentre a una distancia no mayor de cincuenta metros (50.00 Mts).

En este caso se exigirá el Revestimiento Completo A (RCA) para toda urbanización U1 y el Revestimiento Completo B (RCB) para las urbanizaciones U2.

2- El mismo caso anterior, pero con una distancia mayor de cincuenta metros (50.00 Mts).

El revestimiento con que deberá contar el acceso vehicular será analizado por la OPAMSS dependiendo del número de lotes que componen la parcelación, el tipo de urbanización y la clase a la que pertenezca la vía.

3- Cuando el camino vecinal sirve de acceso vehicular en el tramo inicial pero su prolongación no forma parte de la red vial de la parcelación, sino que se encuentra en su periferia y no tiene lotes proyectados con frente al mismo.

El revestimiento con que deberá contar el proyecto en el tramo de acceso vehicular será el que le corresponda según lo dispuesto en los numerales 1 y 2 antes mencionados. Al resto del camino vecinal no se le exigirá revestimiento alguno, en lo que a su rodaje se refiere, pero si se exigirán los cordones, cunetas y aceras en toda su longitud adyacente al proyecto y el tipo de obras para los mismos está clasificado como Revestimiento completo B (RCB).

Art. V. 62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias

Los proyectos de parcelación que tengan área de influencia que converjan a ellos o que sean atravesados por quebrada o río, deberán contar con un estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentren ubicados, a fin de considerar el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como aguas abajo. Si el sector en donde se encuentra ubicado el proyecto es de pendientes fuertes, deberán prevenirse la erosión hacia adentro o hacia afuera con los terrenos que lo circundan, para lo cual será necesario proyectar las obras de protección y canalización necesarias. También deberán contar con un diseño hidráulico de las tuberías y otras de drenaje internas del proyecto.

El sistema de drenaje de aguas lluvias de toda parcelación será calculado por el urbanizador para intensidades de lluvia que ocurran con una frecuencia de una vez cada cinco años (Período de Retorno), tomando en consideración las características especiales del sector en donde se encuentre ubicada. Para aquellas obras de drenaje cuyo diámetro exceda de 72 pulgadas, su diseño será por Períodos de Retorno de diez a veinticinco años, según el caso.

El escurrimiento superficial máximo permisible en cordones y cunetas o canaletas será de cien metros. Casos especiales serán analizados por la OPAMSS.

En toda vía de circulación menor, las tuberías de aguas lluvias se instalarán al centro de las mismas.

En vías vehiculares el diámetro mínimo de conexión de tragante a pozo de visita será de 15 pulgadas y de dos tragantes a pozo, de 18 pulgadas a partir del segundo tragante. Ver Anexo No. 14. Cuando estas vías tengan una longitud total no mayor de 75.00 Mts., el diámetro mínimo de conexión de tragante a pozo de visita será de 15 pulgadas y de dos

tragantes a pozo, también de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. El diámetro mínimo para tuberías de aguas lluvias sobre una vía vehicular será de 18 pulgadas.

En pasajes Peatonales únicamente, se podrá utilizar canaletas rectangulares o medias cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas.

En Pasajes Peatonales el diámetro mínimo de conexión de tragante a caja de registro o pozo de visita será de 12 pulgadas y de dos tragantes a caja o pozo, será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. Ver Anexo No. 14. El diámetro mínimo sobre pasaje peatonal será de 15 pulgadas.

La distancia permisible entre la parte superior de las tuberías de aguas lluvias y la rasante de las vías será de 1.50 Mts., con la finalidad de evitar interferencias con las tuberías de otros sistemas; pero en caso de no existir dichas interferencias, la distancia en mención podrá reducirse como máximo a 1.00 Mt. Casos especiales serán analizados por la OPAMSS.

En todo cambio de dirección o pendiente de tuberías para aguas lluvias, se deberá construir un pozo de visita o una caja de registro. Las cajas de registro se permitirán únicamente en Pasajes Peatonales en sustitución de pozos de visita y para tuberías con un diámetro máximo de 24 pulgadas. Los pozos de visita y las cajas de registro deberán contar con su correspondiente tapadera de inspección. No se permitirán pozos de visita ni cajas de registro ciegos.

Si el cambio de dirección de tuberías es de 45 grados o más con respecto a su eje, el pozo de visita deberá contar con una caída de 0.30 Mts. como mínimo. Casos especiales serán analizados por la OPAMSS.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o no), deberá tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Si cae a un río o quebrada, su salidad debe de estar en dirección del flujo de las aguas con un ángulo de 45 grados y a no más de 1.00 Mts. de altura para disminuir el golpe de agua al caer. Esta altura podrá ser mayor si se proyecta en el lecho de la quebrada o río, un emplantillado de mampostería de piedra y/o concreto.

La pendiente mínima en tuberías de aguas lluvias será del 0.5%, saldo en casos especiales, y la máxima será la que le corresponda a cada tubería según la tabla siguiente:

DIAMETRO DE TUBERIAS/PULGADAS	PENDIENTE MAXIMA PERMISIBLE
12	7.0
15	6.0
18	5.0
24	3.0

30	2.5
36	2.0
42	2.0
48	2.0
60	2.0
72	1.5

Por razones de tipo hidráulico, en ningún caso se permitirá pasar de una pendiente mayor a otra menor con el mismo diámetro, en todo caso, deberá utilizar el diámetro inmediato superior. Asimismo, en ningún caso se permitirá pasar de un diámetro de tubería mayor a otro menor.

La pendiente mínima y máxima permisible en bóvedas será determinada en el diseño, pero en todo caso la velocidad mínima de la corriente no podrá ser inferior a 1.00 Mt./Seg. y la máxima no podrá ser superior a 5.00 Mts/Seg., saldo en los casos que se proyecten rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disipar la energía de la corriente. Su piso deberá ser de mampostería de piedra con un recubrimiento de concreto simple, de concreto armado o la combinación de ambos. No se permitirá ningún tipo de edificación sobre la misma, a excepción de vías de circulación, estacionamientos y áreas verdes.

Los cambios de dirección en bóvedas podrán suavizarse dándole una forma circular en una longitud de desarrollo adecuada. También podrá diseñarse según el caso, una caja especial en sustitución del pozo de visita, la cual deberá contar con una estructura de choque en la dirección de las aguas.

En los puntos de descarga de tuberías y bóvedas a quebradas o ríos, deberán proyectarse cabezales con gradas disipadoras de energía o rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes).

Art. V. 63 Pozos de Visita para Aguas Lluvias

Los pozos de visita para aguas lluvias podrán ser de ladrillo de barro repellados o de piedra, cuando su altura no exceda de 6.00 Mts. Cuando su altura sea mayor o en el caso de tener caídas iguales o mayores de 3.00 Mts. éstos deberán ser reforzados adecuadamente, debiendo presentarse en los planos respectivos, los detalles y cálculos estructurales. Esto último podrá omitirse haciendo referencia a los Anexos Nos. 16 y 16a. "Detalle de Pozo mayor de 6.00 Mts. de altura".

La distancia máxima entre pozos de visita será de cien metros (100.00 Mts.), con una variación permisible del 15% en casos especiales.

Los detalles constructivos del pozo de visita típico, sin refuerzo estructural, se presentan en Anexo No. 16.

Las tapaderas de los pozos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular, pudiendo ser de concreto armado en los Pasajes Peatonales.

Art. V. 64 Tragantes

En todas las Vías de Circulación Menor serán de ladrillo de barro. Las parrillas de éstos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular, pudiendo hacerse de concreto armado o de estructura metálica en los Pasajes Peatonales. En las vías de circulación vehicular, se permitirán únicamente los tragantes con parrilla de hierro fundido. La distancia máxima entre tragantes será de cien metros (100.00 Mts.). Casos especiales serán analizados por la OPAMSS.

Ver detalle de tragantes en Anexo 17. (1)

Art. V.65 Agua Potable y Aguas Negras

El urbanizador proveerá a la parcelación, de las instalaciones para el abastecimiento de agua potable y drenaje de aguas negras, que la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) determinará de acuerdo a las características propias de cada proyecto.

Los sistemas de agua potable y aguas negras en toda parcelación deberán proyectarse y construirse atendiendo las Normas Técnicas para el diseño y construcción de acueductos y alcantarillados sanitarios, emitidas por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA). Ver Anexos.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirá la fosa séptica y la letrina en los casos indicados en el Cuadro que aparece en el Art. V. 59. En este caso el área de lote mínimo será de 200 M2 tal como se especifica en el Art. V. 3 del presente Reglamento.

Art. V. 66 Energía Eléctrica

Para el diseño de la red eléctrica primaria y secundaria de distribución dentro del funcionamiento o parcelación, deberá cumplirse con todo lo establecido en las Normas y Reglamentos Técnicos emitidos por las Compañías Distribuidoras de Servicio Eléctrico que sirvan esa área y además por la Dirección de Energía, Minas e Hidrocarburos.

Art. V 67 Alumbrado Público

Toda parcelación deberá contar con una iluminación apta para la intemperie en cada una de las vías que la componen; para lo cual, deberán ubicarse luminarias a una separación

máxima de 50.00 Mts. entre cada una. Los niveles de iluminación mínimos requeridos serán de 20 a 30 Lux para las Vías de Distribución y de 15 a 20 Lux en Vías de Reparto y de Acceso, cuya altura está determinada en el Cuadro No. V.1. Dichos niveles de iluminación deberán ser efectivos a una altura máxima de 2.00 Mts. sobre el nivel del suelo.

Cuando dentro de un proyecto se encuentre parte de una vía expresa o anillo periférico, esta vía deberá dotarse con alumbrado público con canalización subterránea.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se exigirá solamente el alumbrado público indicado en el Cuadro que aparece en el Art. V. 59.

Toda Area Verde Recreativa deberá ser iluminada según lo dispuesto en el Art.V 20 del presente Reglamento y los conductores que la alimentan deberán ser canalizados subterráneamente.

Art. V. 68 Posteo

El posteo para la red de Distribución Eléctrica, Alumbrado Público, Telefonía, así como cualquier otro tipo de posteo, deberá cumplir con las regulaciones pertinentes emitidas por los organismos correspondientes en cada caso y además con las siguientes disposiciones generales:

- a) Deberá ubicarse de preferencia sobre el arriate de la Vía Pública, o en su defecto sobre las aceras, dejando al menos una separación mínima entre el poste y el límite de la propiedad de 90 cms.
- b) La ubicación de los postes y retenidas no deberá interferir con el tráfico peatonal, ni con el acceso previsto para cocheras o entradas principales.
- c) El tamaño de los postes y retenidas, deberá ser el apropiado para cumplir con los libramientos mínimos establecidos por las Normas y Reglamentos emitidos por las Compañías Distribuidoras del Servicio Eléctrico y de Servicio Telefónico.
- d) Se deberá ubicar el posteo tomando en consideración la estética de las áreas aledañas, procurando en la medida de lo posible no entorpecer la Arquitectura de las edificaciones.

Art. V. 69 Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica

Todo tipo de obra de urbanización a ser llevada a cabo en zonas de reserva Ecológica y de Desarrollo Restringido, deberá sujetarse a lo establecido en el Art. III.13 y III.14 del presente Reglamento.

INDICE

PARTE SEXTA

DE LAS CONSTRUCCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VI.1 Objetivo

Art. VI.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I - GENERALIDADES DE LAS EDIFICACIONES

Art. VI.3 Tipos de Edificación

Art. VI.4 Altura de Edificaciones

Art. VI.5 Separación entre Edificaciones

Art. VI.6 Espacios sin Construir

Art. VI.7 Ventilación e Iluminación en Edificios para Centros de Traba

CAPITULO II - ACCESOS Y CIRCULACIONES HORIZONTALES

Art. VI.8 Uso de las Áreas

Art. VI.9 Zonas de Carga y Descarga

Art. VI.10 Accesos de Emergencia

Art. VI.11 Accesos Vehiculares y Peatonales

Art. VI.12 Áreas de Dispersión

Art. VI.13 Pasillos y Puertas de Accesos Principales

Art. VI.14 Pasillos y Puertas de Escape

CAPITULO III - CIRCULACIONES VERTICALES

Art. VI.15 Escaleras y Rampas

Art. VI.16 Pendiente de Escaleras

Art. VI.17 Escaleras Principales

Art. VI.18 Escaleras de Escape

Art. VI.19 Transportación Mecánica

Art. VI.20 Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas

CAPITULO IV - INSTALACIONES

Art. VI. 21 Instalaciones Generales

Art. VI. 22 Acometidas Eléctricas

Art. VI. 23 Sub-estaciones Eléctricas

Art. VI. 24 Iluminación Artificial en Centros de Trabajo

Art. VI. 25 Ventilación Mecánica

Art. VI. 26 Chimeneas

Art. VI. 27 Calderas y Calentadores

Art. VI. 28 Servicios Sanitarios

Art. VI. 29 Evacuación de Aguas Negras y Residuales

Art. VI. 30 Fosa Séptica

Art. VI. 31 Drenajes Pluviales de Salientes

CAPITULO V - AREAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPAMIENTO

Art. VI. 32 Áreas Complementarias y Equipamiento en Condominios Habitacionales

Art. VI. 33 Áreas Complementarias en Centros de Trabajo

Art. VI. 34 Estacionamientos

Art. VI. 35 Señalización

TITULO TERCERO: PREVISION CONTRA INCENDIOS

Art. VI. 36 Regulación

Art. VI. 37 Disposiciones Generales

TITULO CUARTO: SISTEMAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Art. VI. 38 Responsabilidad

Art. VI. 39 Seguridad

Art. VI. 40 Construcción de Andamios

Art. VI. 41 Precauciones y Protecciones en la Ejecución de Obras

Art. VI. 42 Características de las Protecciones

Art. VI. 43 Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas

Art. VI. 44 Materiales y Escombros en la Vía Pública

Art. VI. 45 Señales Preventivas para Obras

Art. VI. 46 Construcciones Provisionales

Art. VI. 47 Demoliciones

Art. VI. 48 Mediciones y Trazos

Para iniciar una construcción deberán comprobarse los alineamientos oficiales y trazarse los ejes de la misma, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos.

CAPITULO II - EXCAVACIONES Y RELLENOS

Art. VI. 49 Nivelaciones

Antes de comenzar toda obra de excavación, se deberá proceder al desmonte del terreno y a eliminar los árboles, bloques de piedra y otros obstáculos.

Cuando las excavaciones tengan una profundidad superior a un metro cincuenta centímetros (1.50 Mts.) deberán efectuarse nivelaciones fijando referencias.

Art. VI. 50 Protección de Colindancias y Vía Pública

Al efectuar la excavación o relleno en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones a fin de evitar daños a predios vecinos.

Art. VI. 51 Instalaciones Generales

Asimismo, deberán localizarse las instalaciones del subsuelo, como alcantarillas, tuberías de agua y conductos eléctricos, que pudieran constituir un peligro durante el trabajo; y si no pudieren ser localizadas, sólo podrá comenzarse la excavación con el permiso correspondiente.

Los conductores de agua, electricidad y otras instalaciones del subsuelo que ofrezcan peligro, deberán cortarse, desplazarse o desconectarse, previo permiso correspondiente; y si esto no fuere posible, se deberán cercar, suspender o proteger de tal manera que ofrezcan seguridad.

Art. VI. 52 Remoción de Materiales

En todo trabajo de excavación, deberán removerse los materiales, objetos y equipos que ofrezcan peligro.

No podrá desarrollarse ninguna clase de labores debajo de troncos de árboles en suspensión o minados, ni debajo de muros y otras estructuras que estén en las mismas condiciones, sin que previamente se haya tomado las convenientes medidas de seguridad.

Cuando sea necesario mantener equipo de trabajo en la parte superior de la excavación, deberá colocarse un tablestacado de protección, en el costado correspondiente.

Art. VI. 53 Inspección de Excavaciones

Cuando llueva, la excavación deberá ser inspeccionada inmediatamente después de la lluvia, para reforzarla convenientemente en caso de que haya sufrido deterioros, a fin de evitar movimientos del banco de tierra.

Deberán examinarse detenidamente las zonas laterales de las excavaciones:

- a) Después de una interrupción del trabajo de más de un día
- b) Después de una operación de voladura
- c) Después de un desprendimiento de tierra imprevisto
- d) Después de ocurrir daños importantes del tablestacado
- e) Cuando se eliminen grandes masas de piedras o bloques de roca

Art. VI. 54 Taludes

Cuando el Terreno no sea firme o la excavación sea mayor de 1.50 Mts. de profundidad a cambio de protecciones se harán taludes en los costados, que deberán tener el ángulo natural de reposo según la clase de terreno, conforme a la tabla siguiente:

³NATURALEZA DE LAS TIERRAS ³ TALUD DE REPOSO ³ ANGULO DE REPOSO ³

³Arena Limpia ³ 1.50 a 1.0 ³ 33 grad. 41 min. ³

³Arena y Arcilla ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³

³Arcilla Seca ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³

- ³Arcilla Húmeda, Plástica ³ 2.00 a 1.0 ³ 36 grad. 34 min. ³
- ³Grava Limpia ³ 1.30 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³
- ³Grava y Arcilla ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³
- ³Grava, Arena y Arcilla ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³
- ³Tierra ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³
- ³Roca Descompuesta Blanca ³ 1.33 a 1.0 ³ 36 grad. 53 min. ³
- ³Roca Descompuesta Dura ³ 1.0 a 1.0 ³ 45 grad. 00 min. ³

El talud se da por la relación de la proyección vertical a la horizontal.

Art. VI. 55 Protección de Excavaciones

Deberá colocarse tablestacado o acodalamiento en excavaciones que tengan más de dos metros de profundidad, y en las excavaciones que indica el artículo anterior, cuando no puedan hacerse taludes y ofrezcan peligro. Deberán apuntalarse sólidamente las excavaciones hechas en rellenos. En las excavaciones protegidas por muros de ladrillo o de concreto, sólo podrán quitarse los tablestacados construidos previamente hasta que el muro ofrezca amplio margen de resistencia.

No deberán colocarse materiales de ninguna clase a una distancia menor de 0.60 Mts. Del borde de la excavación a no ser previamente se haya acodalado ese tramo para resistir la carga.

No se debe excavar a menor nivel que el de la base de los muros de retención, salvo que éstos descansen en roca o que se tomen todas las medidas de seguridad convenientes.

Todo tablestacado, apuntalamiento o acodalamiento, deben ser adecuado a la magnitud del trabajo y a la clase de suelo en que se hace la excavación.

Las maderas usadas para apuntalamiento o acodalamiento, deben ser sólidas, de veta recta y sin rajaduras ni nudos largos o sueltos.

La distancia máxima entre dos puntales no será mayor de 1.80 Mts. a lo largo del tablestacado.

En las excavaciones el tablestacado podrá ser metálico o de madera debidamente diseñados y se presentarán los cálculos correspondientes siempre que la OPAMSS lo requiera.

Cuando la parte superior de una excavación esté agrietada y haya trabajadores ocupados cerca de esa superficie, deberá reforzarse el tablestacado con el apuntalamiento o acodalamiento necesario.

Art. VI. 56 Rellenos

La compresibilidad, resistencia y granulometría de los rellenos serán adecuados a la finalidad del mismo. Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empuje hidrostático.

Los rellenos de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelo. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

CAPITULO III - MATERIALES DE CONSTRUCCION

Art. VI. 57 Normas

Los materiales de construcción deben ajustarse a las disposiciones que al respecto se dicten. La OPAMSS exigirá a los fabricantes la demostración de las propiedades declaradas de los materiales de construcción para el control de calidad de los materiales y podrá exigir las pruebas que considere necesarias.

En el caso de los materiales cuyas propiedades constructivas se desconozcan, el responsable de la obra está obligado a encargar los ensayos necesarios.

Art. VI. 58 Muestreo

La OPAMSS podrá tomar muestras de los materiales, en la fábrica o en la obra, para determinar su calidad y ordenar lo que considere necesario.

CAPITULO IV - MAMPOSTERIA

Art. VI. 59 Generalidades

Los materiales que se utilicen en la construcción de paredes deberán cumplir los requisitos fijados en este Reglamento.

Art. VI. 60 Morteros

Las proporciones del mortero, serán las que indique el proyecto, pero se considera que las proporciones volumétricas máximas admisibles serán seis parte de arena por una de cal y diez partes de esta mezcla por cada una de cemento agregando la cantidad de agua mínima para producir una mezcla plástica trabajable.

Art. VI. 61 Manufactura de Morteros

Los morteros se pueden preparar a mano o en concretarás si la importancia de la obra lo justifica. El mezclado a mano se deberá hacer en bateas o en superficies pavimentadas, para conservar limpios los morteros que se preparen. No se prepararán mayores cantidades de mortero de cal hidratada que el que se emplee en una jornada de trabajo y tratándose de morteros de cemento, la que se utilice en un tiempo no mayor de cuarenta minutos.

Art. VI. 62 Espesor de Morteros

El espesor de morteros en la construcción de paredes de ladrillo de barro o bloques de concreto, será el suficiente para garantizar una unión adecuada entre dos hiladas, no siendo este espesor mayor de dos centímetros.

Art. VI. 63 Control de Morteros

Cuando se especifiquen morteros de cal con resistencia superior de 15 Kg/cm² o de cemento con resistencia superior a 80 Kg/cm², se tomará un mínimo de una muestra cúbica de cinco centímetros de mortero por cada cien metros cuadrados (100.00 M²) de paredes de ladrillo o revestimiento, y una por cada diez metros cúbicos (10.00 M³) de mampostería de piedra. Las muestras se tomarán en grupos de seis. Después de curarse deberán ensayarse en un laboratorio aceptado por la OPAMSS.

Art. VI. 64 Ladrillo de Barro y Bloque de Concreto

- a) La dimensión de la sección transversal de una pared ya sea de carga o de fachada, no será menor de diez centímetros.
- b) Las hiladas de ladrillo deberán construirse a nivel y a plomo a excepción de las paredes cuyo proyecto fije otra disposición de las mismas.
- c) Los ladrillos de barro deben humedecerse perfectamente antes de ser colocados.
- d) Las juntas verticales en las paredes deben quedar traslapadas como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen precauciones que garanticen la estabilidad de la pared.
- e) Todas las paredes que se toquen o crucen deberán ser ancladas o ligadas entre sí, salvo que se tomen precauciones que garanticen su estabilidad y buen funcionamiento.
- f) Las paredes llevarán elementos horizontales y verticales de refuerzo a una separación no mayor de veinticinco veces su espesor.
- g) Los elementos horizontales de liga de las paredes que deben anclarse a la estructura se fijarán por medio de varillas que previamente se dejen embebidas en dicha estructura, o con dispositivos especiales evitando siempre el deterioro de cualquier parte de la misma.

h) Las paredes de fachada que reciban recubrimiento de materiales pétreos naturales o artificiales deberán llevar elementos suficientes de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos.

Art. VI. 65 Adobe y Bahareque

a) Las paredes de bahareque y de adobe se permitirán solamente en construcciones de una planta. La alcaldía municipal correspondiente podrá exigir el mantenimiento periódico de las mismas.

b) En las paredes principales de adobe, la relación entre el espesor y la altura de las mismas no será mayor de 10, salvo si se usara suelo estabilizado para el adobe en que la relación podrá ser de 12. En ningún caso el espesor de la pared será menos de 20 cms.

c) La longitud libre de una pared de adobe entre arrastramientos laterales, no deberá exceder de 30 veces el espesor de la misma. Los tramos de pared entre aberturas de puertas y ventanas de 20 cms. deben ser por lo menos de 90 cms. de longitud; en paredes más gruesas el tamaño del tramo puede disminuirse de dos veces el espesor de la pared.

d) La pared de adobe debe coronarse con una viga continua de concreto y en casos excepcionales de madera. Los dinteles de puertas y ventanas, ya sean de concreto o de manera, deberán apoyarse lateralmente en la pared a una longitud mínima de 20 cms.

e) Las fundaciones de las paredes de adobe deberán ser de mampostería de piedra o de concreto y subir por lo menos 25 cms. del nivel del suelo, para protegerlas de la humedad y de los roedores. Para proteger las paredes de la lluvia, deberán repellarse con un repello de tierra, cal y arena o tierra, cal, cemento y arena o de cemento y arena. Los aleros deberán sobresalir del rostro de la pared al menos 50 cms.

CAPITULO V - CONCRETO SIMPLE Y REFORZADO

Art. VI. 66 Generalidades

Con fines estructurales sólo se permitirá emplear concreto de resistencia no menor que 140 Kg/cm².

Art. VI. 67 Apoyo

El apoyo de las cimentaciones deberá hacerse sobre superficies limpias y resistentes.

Art. VI. 68 Cimbra

La cimbra será lo suficientemente resistente y rígida y tendrá los apoyos adecuados para evitar deformaciones excesivas. Las juntas de la cimbra serán tales que garanticen la

retención de lechada. Se cubrirá con algún lubricante que al mismo tiempo que proteja, facilite el descimbrado.

Todos los elementos estructurales deben permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que estará sujeto durante la construcción.

En caso necesario se dejarán registros en la cimbra para facilitar su limpieza.

La cimbra de madera debe estar húmeda durante un período mínimo de dos horas antes de efectuar el colado.

Todo cimbra deberá ser ejecutada de acuerdo con un diseño que tome en cuenta las cargas muertas y vivas que puedan presentarse durante el proceso de colado, considerando la concentración de personal, equipo y materiales.

Art. VI. 69 Acero de Refuerzo

El acero de refuerzo debe estar limpio de grasas, escamas de oxidación y cualquier otra sustancia que reduzca su adherencia con el concreto. Para mantener su refuerzo en su lugar se colocarán los separadores y silletas que lo fijen.

En caso que haya necesidad de calentar el acero de refuerzo para doblarlo o soldarlo, deberá comprobarse mediante ensayos de laboratorio que no se reduzca el límite elástico, la resistencia a la tensión y el alargamiento a menos de los valores especificados para el acero.

Art. VI. 70 Definiciones

Los materiales integrantes del concreto y sus proporciones serán tales que logren las resistencias de proyecto y la durabilidad adecuada.

Art. VI. 71 Revenimiento

El revenimiento será el mínimo requerido para que el concreto fluya a través de las varillas de refuerzo y para lograr un aspecto satisfactorio, debiendo concordar con el especificado en cada caso.

Art. VI. 72 Control

La resistencia del concreto en compresión axial se determinará mediante ensayos de cilindros de quince centímetros de diámetro (15 cms.) y treinta centímetros de altura (30 cms.)

Se harán los curados de acuerdo con los requisitos que fije el laboratorio especializado en control de calidad de materiales aprobados por la OPAMSS.

Tratándose de concreto elaborado con cemento tipo I, el ensayo se efectuará a los veintiocho días de edad, y cuando se trate de concreto elaborado con cemento Tipo III que contenga acelerantes, a los catorce días.

Se permitirán ensayos a otras edades, siempre que se empleen correlaciones fidedignas para cuantificar las resistencias probables a las edades especificadas.

Para cada tipo de concreto de se tomará un mínimo de tres cilindros por cada día colado, pero no menos de tres por cada cuarenta metros cúbicos de concreto. Se tomará grupos de ensayo, cada uno con un mínimo de tres cilindros consecutivos, de un mismo día de trabajo.

Las resistencias que arrojen los ensayos específicos deberán ser tales, que el promedio de los cilindros de cada grupo dé una resistencia no menor que la especificada y que ningún cilindro falle con un esfuerzo menor que el sesenta por ciento de dicha resistencia especificada.

Deberán hacerse determinaciones de peso volumétrico, pudiéndose aprovechar los cilindros ya ensayados. Para ellos las muestras se dejarán secar siete días en condiciones ambiente.

Ninguna muestra deberá tener un peso volumétrico que difiera más de diez por ciento respecto al especificado.

Si para obtener una resistencia de 140 Kg/cm² se utiliza un proporcionamiento volumétrico de una parte de cemento, 2 de arena, 3.5 de grava y el agua necesaria para que el revenimiento se halle entre ocho y quince centímetros, no será obligatorio cumplir con los requisitos de control establecidos en este artículo.

Art. VI. 73 Transporte

El tiempo que transcurra desde que se termine el mezclado hasta que se coloque el material en los moldes, no excederá de treinta minutos a menos que se usen o se tomen provisiones especiales para retardar el fraguado inicial. Los métodos que se empleen para transportarlo serán tales que eviten la segregación de los agregados.

Art. VI. 74 Colado

Antes de efectuar el colado, deben limpiarse los elementos de transporte y el lugar donde se va a depositar el concreto.

Los procedimientos de colocación y compactación serán tales, que aseguren una densidad del concreto y eviten la formación de huecos o colmenas.

El concreto se colocará en un lugar mediante una sola maniobra y se compactará por medio de vibrado manual o mecánico.

No se permitirá acumular el concreto en un solo punto y trasladarlo o regarlo mediante el vibrado mecánico.

Art. VI. 75 Temperatura

Cuando la temperatura ambiente durante el colado o poco después sea inferior a cinco grados centígrados, se tomarán las precauciones especiales tendientes a contrarrestar el descenso en resistencia y el retardo en endurecimiento y se verificará que éstos no han sido desfavorablemente afectados.

Art. VI. 76 Morteros Aplicados Neumáticamente

El mortero aplicado neumáticamente satisfecerá los requisitos de capacidad y resistencia que especifiquen el proyecto. Se aplicará perpendicularmente a la superficie la cual deberá estar limpia y húmeda.

Art. VI. 77 Curado

El concreto debe mantenerse en ambiente húmedo por lo menos durante siete días en el caso de cemento normal y de tres días para el cemento de resistencia rápida.

Estos lapsos se aumentarán adecuadamente si la temperatura desciende a cinco grados centígrados.

CAPITULO VI- DISPOSICIONES VARIAS

Art. VI. 78 Protección en Paredes Divisorias

Las paredes divisorias entre dos viviendas, las paredes de las escaleras y las de los pasillos de acceso a las escaleras, han de ser resistentes al fuego.

Las salas de rayos tendrán paredes de hormigón de doce centímetros de espesor y contarán con las protecciones siguientes: hasta una altura de dos metros diez centímetros (2.10 Mts) contarán con un revestimiento a base de plomo y a razón de uno punto seis milímetros (1.6 mm.) en áreas con aparatos de cien kilovoltios (100 Kv.), dos punto cinco milímetros (2.5 mm.) en salas con aparatos de ciento cincuenta kilovatios (150 Kv.), de tres milímetros (3 mm.) para ciento setenta y cinco kilovoltios (175 Kv.). En Salas con doscientos kilovoltios (200 Kv.) se tendrá un espesor de pared de veintidós centímetros (22 cms.), en las de

cuatrocientos kilovoltios (400 Kv.) un espesor de veintiséis centímetros y en ambos casos en revestimiento de cuatro milímetros.

Art. VI. 79 Voladizos y Salientes

Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros (2.50 Mts.) de la acera podrá sobresalir del alineamiento; los que se encuentran a mayor altura se sujetarán a lo siguiente:

a) Los elementos arquitectónicos (parteluces) que constituyen el perfil de una fachada podrán sobresalir de la línea de construcción hasta cincuenta centímetros (0.50 cms) no debiendo considerarse esta área como útil. En el caso de parteluces móviles, estos no podrán abatirse sobre la línea de colindancia.

b) Los balcones abiertos podrán sobresalir de la línea de construcción, siempre que ninguno de los elementos esté a menos de dos metros (2.00 Mts.) de una línea de transmisión eléctrica, ni a una altura menor de 2.40 Mts.

c) Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de dos metros (2.00 ts.) de una línea de transmisión eléctrica.

d) Las marquesinas podrán sobresalir de la línea de construcción el ancho de la acera disminuido en 70 cms. y en caso de que exista arriate, el ancho de la acera. La marquesina o el alero serán obligatorios en aquellos casos que así lo defina los Planes de Desarrollo Urbano o estudios específicos de un área determinada de la ciudad, realizados por la OPAMSS o la municipalidad correspondiente. Cuando sean obligatorios deberán sobresalir al menos 50 cms. sobre la línea de construcción.

Las marquesinas no deberán usarse como área útil pero si podrán usarse como balcón o terraza. Se permitirá el uso como área útil del segundo piso de salientes sobre la acera en forma de "Portal" en los Distritos Comerciales Centrales (DCC) de cada uno de los Municipios del AMSS, siempre que no haya línea de construcción obligatoria remetida. No se permitirá ningún elemento estructural que interrumpa el paso de peatones más que columnas y en ningún caso el portal podrá sobresalir sobre una línea separada 70 cms. del rodamiento de la calle ni tendrá una distancia menor de cuatro metros del eje de la calle.

e) Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, podrán sobresalir de la línea de construcción el ancho de la acera disminuido en setenta y cinco centímetros (75 cms.).

Su estructura será desmontable, en ningún caso se permitirá soportes o estructuras de apoyo de las aceras o arriates. Los permisos que se expidan para la construcción de toldos tendrán siempre el carácter de renovables y podrán tener una vigencia máxima de tres años.

f) La instalación de rótulos y anuncios atenderá lo contemplado en el artículo VI.82.

g) Ningún elemento sobresaliente de la línea de Construcción se permitirá en Pasajes Peatonales o cualquier otro tipo de vía cuyo derecho de vía sea igual o menor de 5.00 Mts.
(1)

Art. VI. 80 Tapiales

En las parcelaciones residenciales la altura mínima para tapiales de colindancia sobre el nivel de patios o jardines interiores, será de un metro con ochenta centímetros (1.80 Mts.); cuando se trate de terrazas en un segundo piso o más, la altura mínima para tapiales de colindancia sobre el nivel de la terraza será también de un metro con ochenta centímetros (1.80 Mts.).

En las parcelaciones Popular y de Interés Social, no se exigirán los tapiales.

Art. VI. 81 Cimentación para Maquinaria

Para evitar el ruido y las vibraciones en lo posible, es obligatorio que las máquinas estén bien cimentadas, niveladas, ajustadas y lubricadas. Las transmisiones no deben apoyarse en las paredes o estructuras colindantes ni en otras que puedan transmitir el ruido y vibraciones a las habitaciones vecinas.

En los establecimientos donde el ruido sea muy molesto debe recubrirse el cielo raso y las paredes con materiales absorbentes de ruido.

Art. VI. 82 Rótulos y Anuncios

Para la instalación de rótulos será necesario obtener el correspondiente permiso y se sujetará a los requisitos siguientes:

a) Los rótulos no estarán a una altura menor de dos metros sesenta centímetros (2.60 Mts.) contados a partir del nivel de la acera al nivel inferior de los mismos.

b) Donde no exista jardín exterior podrán sobresalir de la línea de construcción hasta un ancho igual al de la acera disminuido en un metro y cuando exista arriate podrán tener el ancho de la acera.

c) Sin detrimento de la estética urbanística, las señales de tránsito y nomenclatura, serán fácilmente desmontables, sostenidas en la pared de fachada o en estructuras colocadas en el exterior del inmueble.

d) Deberá presentarse una descripción detallada del contenido, lugar y condiciones de ubicación, detalle con dimensiones, estructuras y especificaciones de materiales a emplear.

e) Podrá cancelarse el permiso por deterioro de los mismos por obstaculizar el tránsito, causar o amenazar peligro o perjuicio, por estar contra la estética y ornato de la ciudad, por cambiar su ubicación o hacer modificaciones sin autorización y por impedir que se constate su instalación.

Art. VI.83 Códigos

Los profesionales responsables de la planificación de proyectos de construcción deberán cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y con los códigos que para tal fin se dicten a nivel nacional en lo referente a seguridad, salud y trabajo.

INDICE

PRIMERA PARTE

DE LA PLANIFICACION Y/O EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y/O CONSTRUCCION

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VII. 1 Objetivos

Art. VII. 2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA PLANIFICACION DE OBRAS DE CONSTRUCCION

CAPITULO I. DE LAS ATRIBUCIONES

Art. VII. 3 Vigilancia y Control

Art. VII. 4 Marco de Acción

CAPITULO II: DE LAS AREAS DE DISEÑO

Art. VII. 5 Áreas de Diseño de la Construcción

Art. VII. 6 Área de Diseño Arquitectónico

Art. VII. 7 Área de Diseño Estructural

Art. VII. 8 Área de Diseño Eléctrico

Art. VII. 9 Área de Diseño Hidráulico

Art. VII. 10 Otras Áreas de Diseño de la Parcelación

CAPITULO III: DE LA EJECUCION

Art. VII. 11 De los Constructores

Art. VII. 12 De la Dirección

Art. VII. 13 De la calidad del Suelo y de los Materiales

CAPITULO IV: DE LOS TRÁMITES

Art. VII. 14 De los Trámites

Art. VII. 15 De las Responsabilidades

TITULO TERCERO: REGISTROS, CREDENCIALES Y LICENCIAS

CAPITULO I: DE LOS REGISTROS

Art. VII. 16 Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectista y ConstructArt. VII.
17 Registro de Empresas

Art. VII. 18 Registro de Gremiales y Asociaciones

CAPITULO II: DE LAS CREDENCIALES, DECLARACIONES JURADAS Y CERTIFICADOS DRESPONSABILIDAD PROFESIONAL.

Art. VII. 19 Credenciales

Art. VII. 20 Declaración Jurada

Art. VII. 21 Responsabilidad Profesional

PARTE SEPTIMA

DE LA PLANIFICACION Y/O EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y/O

CONSTRUCCION

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VII. 1 Objetivo

La parte séptima de este reglamento tiene por objeto establecer el estricto cumplimiento delo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del AMSS, en lo referente a la Planificación y/o Ejecución de las Obras de Urbanización y/o Construcción, determinando los requisitos que deberán cumplir los constructores, en las diferentes áreas de diseño, dirección de las obras de construcción, de los trámites, y de las responsabilidades, así como reconocer las atribuciones de los profesionales, proyectistas y constructores, para poder asumir la responsabilidad del diseño y ejecución de proyectos tramitados en la OPAMSS.

Art. VII. 2 Alcances

Se regirán por esta Parte, todas las actividades relacionadas con la Planificación y/o Ejecución de obras de Urbanización, y/o Construcción, que se realicen en los municipios comprendidos en el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS).

TITULO SEGUNDO: DE LA PLANIFICACION DE OBRAS DE CONSTRUCCION

CAPITULO I: DE LAS ATRIBUCIONES

Art. VII. 3 Vigilancia y Control

La Vigilancia, control y autorización de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el Area Metropolitana de San Salvador, señaladas en el Art. I. 15 de este reglamento, estarán a cargo de la OPAMSS, que tendrá su sede en la ciudad de San Salvador, ante la cual quedan delegadas las funciones similares que otras instituciones realizan.

Art. VII. 4 Marco de Acción

Las funciones mencionadas en el artículo anterior las ejercerá la OPAMSS, atendiendo lo siguiente:

- a) El Esquema Director del AMSS.
- b) Las Normas técnicas que se dicten en el AMSS.
- c) A lo dispuesto en el presente reglamento.
- d) A lo dispuesto en los Reglamentos y Códigos relativos a la parcelación, urbanización y construcción que a nivel nacional se dicten.

La OPAMSS, resolverá de toda situación no prevista en los instrumentos antes mencionados, previa consulta con el COPLAMSS.

El Ministerio de Obras Públicas a través del Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o el Ministerio Responsable del Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministerio de Economía a través de la Dirección de Energía, Minas e Hidrocarburos y las Instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberán establecer sus lineamientos y normas técnicas generales que deberán cumplir las parcelaciones y/o construcciones en sus áreas específicas. Asimismo los Concejos Municipales podrán establecer normas particulares relativas al uso del suelo y a la protección del medio ambiente, que condicionen los proyectos a ejecutar en sus municipios.

Ataño a la OPAMSS, la aplicación de estas normas en la revisión de planos y recepción de obras correspondientes, lo que conlleva la delegación de las actuales funciones de aprobación de planos que tienen las instituciones antes mencionadas, en sus ordenamientos legales respectivos.

Las Instituciones mencionadas en el inciso anterior podrán establecer los mecanismos que crean convenientes para corroborar la correcta aplicación de sus normas.

CAPITULO II: DE LAS AREAS DE DISEÑO

Art. VII. 5 Áreas de Diseño de la Construcción

Toda obra pública o privada, para que sea construida en el AMSS, deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área de diseño. El presente reglamento estable las excepciones, para aquellas obras que por su magnitud y/o localización su responsabilidad pueda ser asumida por un sólo profesional y aquellas obras cuya responsabilidad puede ser asumida por técnicos, constructores y proyectistas de reconocida capacidad. Dichas excepciones deberán ser aprobadas por una comisión ad-hoc de profesionales de la arquitectura y de la ingeniería, nombrada por las asociaciones gremiales reconocidas, cuya conformación se establecerá reglamentariamente por el CODEMET.

Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico e Hidráulico.

El CODEMET, establecerá los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño, debiendo establecer los casos en los cuales deberá incluirse el diseño mecánico y el diseño industrial.

Art. VII. 6 Area de Diseño Arquitectónico

El diseño arquitectónico comprenderá la distribución espacial de las zonas, áreas y recintos que conforman el edificio, así como el diseño de todos los componentes que conforman su

superestructura, o sea aquellos que delimitan y conforman los recintos. Esta área será responsabilidad de un arquitecto.

Art. VII.7 Área de Diseño Estructural

El diseño estructural comprenderá el cálculo de los componentes que conforman la estructura del edificio, es decir aquellos que son necesarios para soportarlo y transmitir sus cargas al suelo. Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.

Art. VII. 8 Área de Diseño Eléctrico

El diseño Eléctrico comprenderá el cálculo relativo al sistema de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica, desde el punto de entrega del servicio público. Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Electricista. Electromecánico o Eléctrico -industrial.

Art. VII. 9 Área de Diseño Hidráulico

El diseño Hidráulico comprenderá el cálculo relativo a los sistemas de agua potable, de drenaje de aguas servidas y de drenaje de aguas lluvias, desde el punto de conexión a las redes públicas correspondientes, así como los sistemas de explotación, disposición y tratamiento de aguas, cuando dicho punto de conexión no exista. Esta área será responsabilidad de un Ingeniero Civil.

Art. VII. 10 Otras Áreas de Diseño de la Parcelación

Los juegos de planos de toda parcelación a ejecutar deberán contener dos áreas básicas de diseño: de Superestructura Urbana y de Infraestructura Urbana, esta última se subdivide en diseño Civil, Eléctrico e Hidráulico; la OPAMSS, indicará los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

El diseño de la Supra estructura Urbana comprenderá todo lo relativo al uso del suelo y al sistema vial, la responsabilidad de esta área de diseño será de un arquitecto o de un ingeniero civil.

Se podrán establecer excepciones donde la responsabilidad se exigirá en forma conjunta, las cuales deberán ser aprobadas por el COPLAMSS. En la Infraestructura Urbana el diseño Civil comprenderá las obras de suelo y de protección, la responsabilidad en esta área de diseño será de un ingeniero civil; y los diseños Eléctrico e Hidráulico comprenderán los alcances y las responsabilidades indicadas en los Art. VII.8 y VII.9 de este reglamento.

Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño establecidas por este reglamento, deberán ser firmados y sellados por su responsable conforme a lo

dispuesto en los Artículos anteriores, el cual deberá ser un profesional de la arquitectura o de la ingeniería, graduado de cualquiera de las universidades legalmente establecidas en el país o incorporado a la Universidad de El Salvador e inscrito oficialmente en el Registro Nacional de dichos Profesionales, según lo dispuesto en las leyes de la República que en materia se dicten.

CAPITULO III: DE LA EJECUCION

Art. VII. 11 De los Constructores

1. Toda obra de desarrollo urbano y/o de construcción que se realice en el AMSS, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el registro nacional competente.
2. Toda persona natural o jurídica, responsable para la ejecución de las obras señaladas en este artículo, deberá rendir declaración jurada, en la que se consigne la responsabilidad asumida con el permiso correspondiente y del cumplimiento de las disposiciones derivadas del presente reglamento, para obtener el permiso de inicio de la obra correspondiente.
3. Todo propietario que desee ejecutar una obra de urbanización y/o construcción en el AMSS, deberá asegurarse de poner a cargo de la misma, las personas idóneas para dirigir, supervisar y controlar su ejecución, las cuales deberán dar fe del fiel cumplimiento de las disposiciones técnicas contenidas en los planos y memorias del proyecto, así como de la buena calidad de las obras y de los materiales empleados en ella.
4. Las empresas dedicadas a la geotecnia y a la ingeniería de materiales de construcción, deberán registrarse en el organismo nacional competente.

Art. VII. 12 De la Dirección

1. Toda obra en ejecución de edificación parcelación deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registrado, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra.
2. Cuando las obras de construcción y/o parcelación requieran de supervisión externa solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas consultoras debidamente inscrita en el registro nacional competente.
3. Toda Empresa consultora o constructora de edificaciones o parcelaciones deberá contar con un regente, arquitecto o ingeniero civil, debidamente registrado. Las Empresas dedicadas a la consultoría o construcción de obras de ingeniería especializadas, deberán contar con un regente de su especialidad.

Art. VII. 13 De la Calidad del Suelo y de los Materiales

1. Todo constructor está en la obligación de comprobar la calidad del suelo y de los materiales, lo cual deberá hacerse por medio de ensayos realizados por un laboratorio de geotecnia e ingeniería de materiales, como se establece en el Art. VIII.22 del presente Reglamento. En el caso de materiales, esta comprobación podrá hacerse por medio del certificado de calidad del proveedor, exceptuando aquellos casos en que la supervisión externa indique lo contrario.
2. El profesional responsable de cada área de diseño, recomendará el tipo de pruebas de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones y normas aplicadas en el diseño, y a la magnitud de la obra.
3. Todo fabricante de materiales y construcción y/o importador de los mismos, tendrá la obligación de comprobar y certificar que sus materiales cumplen con las especificaciones ofrecidas, por medio de ensayos de laboratorio realizados por una empresa dedicada a la geotecnia y a la ingeniería de materiales debidamente especializado en el control de calidad de alguno de los materiales, el certificado correspondiente deberá ser extendido por el fabricante.
4. Toda empresa dedicada a la geotecnia y a la ingeniería de materiales de construcción, deberá contar con un Regente, profesional de la Ingeniería Civil o especialista en la materia debidamente inscrito en el Registro Nacional competente.

CAPITULO IV: DE LOS TRÁMITES

Art. VII. 14 De los Trámites

1. Todo proyecto de parcelación y/o construcción a desarrollarse en el AMSS, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el presente reglamento.
2. La planificación de las obras de urbanización y/o construcción a ser construídas en el AMSS, requerirá de los trámites previos o informativos del Esquema Director del AMSS. Asimismo, todo proyecto de parcelación o de complejo urbano, requerirá de la aprobación de la organización del uso del suelo y del sistema vial, en lo relativo a su relación con el Esquema Director del AMSS.
3. La ejecución de las obras de urbanización y/o construcción a realizar en el AMSS, requerirá del permiso previo otorgado por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida en el presente Reglamento, acompañada de la declaración jurada del Director de la Obra.

4. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee elaborar un proyecto de parcelación y/o construcción en el AMSS, deberá realizar, previos a la solicitud correspondiente, los trámites de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, Factibilidad de servicios eléctricos y Revisión Vial y Zonificación en los casos que el presente reglamento señale.
5. Ninguna Institución Gubernamental podrá autorizar el funcionamiento de fábricas, gasolineras, universidades, colegios, hospitales, clínicas y en general, de todas aquellas actividades que generan o pueden generar conflictos con los usos vecinos (ruido, desechos, congestión de tráfico y otros), sin la calificación de lugar de la parcela o edificación que albergará sus instalaciones. Dicha calificación de lugar deberá indicar las actividades permitidas y las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las precauciones a tomar para evitar molestias a los usos vecinos.
6. Toda persona natural jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el AMSS, deberá solicitar: Permiso de Parcelación a la OPAMSS, según el procedimiento establecido en el presente reglamento.
7. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el AMSS, deberá solicitar: Permiso de Construcción, a la OPAMSS, según el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
8. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción de edificaciones en el AMSS, deberá solicitar Recepción de las obras a la OPAMSS, quien extenderá una Constancia de Recepción, la cual podrá ser en forma parcial o total, según lo establecido en el presente Reglamento.
9. Todo propietario de una nueva edificación, pública o privada, que desee habilitarla con servicios públicos domiciliarios, deberá solicitar a la Municipalidad respectiva, previo a la conexión de los mismos, un Permiso de Habitar.
10. Todo propietario de una edificación, pública o privada, deberá solicitar a la OPAMSS, calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original.
11. El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministerio de Economía a través de la Dirección de Energía Minas e Hidrocarburos y las Instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberá establecer sus lineamientos y normas técnicas generales que deberán cumplir las parcelaciones y/o construcciones en sus áreas específicas. Ataño a la OPAMSS, la aplicación de estas normas en la revisión de planos y recepción de obras correspondientes,

lo que conlleva la delegación de las actuales funciones de aprobación de planos que tienen las instituciones antes mencionadas en sus ordenamientos legales respectivos.

12. Las Instituciones mencionadas en el numeral anterior, cuando lo consideren necesario, podrán corroborar la correcta aplicación de los requisitos y normas técnicas a través de los mecanismos que crea convenientes.

13. Toda parcelación habitacional, deberá contar con una parcela destinada a área verde, equivalente al 10% del área útil urbanizada, y deberá ser transferida al municipio, en la cual podrá distinguirse dos tipos de áreas verdes. Una en función recreativa, que deberá ser totalmente equipada conforme a lo dispuesto en el Art. V.23 del presente reglamento, y en ningún caso podrá ser menor del 50% del total del área verde; y otra en función ecológica, en la cual deberá de preservarse y mejorarse la vegetación existente. Esta última, podrá localizarse en terrenos desfavorables para construcción, o en elementos urbanísticos de jardinería adicionales a los exigidos en las normas de las vías de circulación.

14. En Condominios Habitacionales, el Área Verde deberá dotarse según lo dispuesto en el presente reglamento, y deberá incorporarse como área comunal en el régimen del condominio. Los condominios serán responsables de su conservación y mantenimiento.

15. Toda Parcelación Habitacional, deberá contar con una parcela para equipamiento social equivalente a 8 m². por vivienda en parcelaciones residenciales, y de 6.4 m². por lote, en parcelaciones populares o de interés social la cual será transferida al municipio.

Los terrenos dotados para equipamiento social, se destinarán exclusivamente a actividades cuyo fin sea la promoción humana de la comunidad, tales como educación, cultura, superación social, salud y otros.

16. Todo propietario de fraccionamiento o parcelación de terrenos, deberá proyectar y construir las vías de circulación menor que darán acceso a las parcelas, respetando las disposiciones del presente reglamento.

17. Los inmuebles destinados para área verde, equipamiento social y circulación con carácter de vía pública deberán ser transferidos a la municipalidad respectiva y no podrán destinarse para otro fin que no sea el que motivó al transferencia, ni enajenarse o gravarse por ningún motivo.

18. Las áreas para estacionamiento en las edificaciones comerciales o institucionales, deberán tener un número mínimo de espacios vehiculares. Dicha capacidad, se determinará con base en el uso destinado en el predio y a la localización del lote en zonas de mayor o menor demanda de estacionamiento de acuerdo a lo estipulado en el Art. VI. 34 del presente reglamento.

Cuando individualmente no fuere posible dotar a una edificación de estacionamiento, podrá establecerse una solución de estacionamiento colectivo, previamente comprobada ante la OPAMSS.

19. Las entidades financieras, gubernamentales o privadas que financien parcelaciones ubicadas en el AMSS, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la Constancia de Recepción de los obras extendida por la OPAMSS y de haberse llenado los requisitos del presente reglamento para proceder a la transferencia de los lotes para área verde y equipamiento social o de la transferencia de los mismos al municipio respectivo, como requisito previo a la formalización de escrituras relacionadas al préstamo destinado a la adquisición de los lotes parcelados.

20. Las Instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión domiciliar de dichos servicios, el Permiso de Habitar extendido por la Municipalidad correspondiente, y la Inscripción Catastral o localización del inmueble.

21. El presente reglamento podrá indicar las excepciones pertinentes a los trámites antes mencionados, previa aprobación del COAMSS.

Art. VII. 15 De las Responsabilidades

Toda persona natural o jurídica que haya participado en la planificación dentro de las áreas de diseño establecidas en el presente reglamento, en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable por las fallas en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; esto manifiesto en los documentos idóneos tales como planos especificaciones técnicas de construcción, reportes, bitácoras y otros, por lo cual responderá ante las autoridades correspondientes.

Toda persona que altere las condiciones del suelo de las edificaciones o cambie el uso de las mismas para el cual fueron diseñadas, sin autorización de la OPAMSS, liberará de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el inciso anterior, y será el propietario quien responderá ante la autoridad competente por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por otras leyes. Asimismo, el propietario responderá por daños y perjuicios a terceros, cuando la obra sea ejecutada sin contar con las personas idóneas para su dirección y supervisión.

Los concejos Municipales de los Municipios que conforman el AMSS, serán los responsables de la custodia y mantenimiento de las áreas verdes y equipamiento social, los cuales no podrán hacer otro uso de las mismas, más que aquellos que la Ley de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial del AMSS, este reglamento, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS o el Código Municipal establezca.

Ninguna autoridad gubernamental y/o Municipal, podrá hacer uso o autorizar el uso de zonas de protección ecológica, zonas de protección de ríos y quebradas y otros accidentes naturales, servidumbres y derechos de vía para fines diferentes para los cuales fueron destinados.

TITULO TERCERO: REGISTROS, CREDENCIALES Y LICENCIAS

CAPITULO I: DE LOS REGISTROS

Art. VII. 16 Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectista y Constructores.

Todo profesional de la Arquitectura y de la Ingeniería, Constructor o Proyectista que desee ejercer su profesión y/o ejecutar obras en el Área Metropolitana de San Salvador, deberá estar inscrito en el "REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS, INGENIEROS, PROYECTISTAS Y CONSTRUCTORES", creado por Decreto Ejecutivo No. 34 del 8 de Enero de 1990, que para tal efecto lleva el Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) bajo el Consejo Nacional de la Arquitectura y de la Ingeniería.

Art. VII. 17 Registro de Empresas

Las empresas legalmente instituidas en el país para prestar servicios de diseño de obras de arquitectura e ingeniería y/o ejecución de obras de construcción, podrán asumir las responsabilidades en el área correspondiente cuando éstas se encuentren debidamente inscritas en un Registro Nacional que para tal efecto se cree.

Art. VII. 18 Registro de Gremiales y Asociaciones

Toda Gremial de Profesionales o Asociación empresarial relacionada con la Industria de la Construcción que desee ser reconocida por los Municipios comprendidos en el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS), deberá solicitar su inscripción como organización en los registros que para tal efecto deberá llevar la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador.

Este registro contendrá los listados de Gremiales y Asociaciones referidas en el párrafo anterior, en su calidad de Institución, las cuales deberán presentar la siguiente documentación:

- a) Generales de constitución como organización estrictamente de carácter profesional o empresarial relacionados directamente con la industria de la construcción.
- b) Estatutos y reglamentos debidamente aprobados.

- c) Acta de Asamblea General expresando la voluntad de sus miembros de solicitar su inscripción.
- d) Nómina de afiliados no menor de 15% de profesionales y empresas, inscritos a la fecha en los registros correspondientes.
- e) Las Gremiales ASIA, ASIMEI, CADES, CASALCO, Y AECEGIM, quedarán inscritas ipsofacto en ese Registro.

Toda organización inscrita en este registro tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Intermediar entre sus miembros y la OPAMSS.
- b) Colaborar con la OPAMSS, en asuntos de interés gremial o empresarial.
- c) Otras atribuciones otorgadas por la Ley de Ordenamiento Territorial del AMSS, y este reglamento.

CAPITULO II: DE LAS CREDENCIALES, DECLARACIONES JURADAS Y CERTIFICADOS DE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Art. VII. 19 Credenciales

Para todo trámite a realizarse en la OPAMSS, el interesado deben presentar su Credencial otorgada por el Consejo Nacional de la Arquitectura y de la Ingeniería que le acredita para poder asumir la responsabilidad solicitada.

Art. VII. 20 Declaración Jurada

Todo responsable de obra de urbanización y/o construcción deberá rendir declaración jurada indicando el conocimiento y respeto a las leyes, Ordenanzas, reglamentos, normas, códigos y demás disposiciones que en materia se dicten, previo al otorgamiento del permiso respectivo.

Esta declaración Jurada podrá hacerse en dos formas:

- 1- Declaración Jurada individual por proyecto, según formato anexo.
- 2- Declaración Jurada de carácter general para todo proyecto a ejecutar en el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS), para lo cual debe abrir un expediente en la OPAMSS. El interesado deberá solicitar en OPAMSS, una Licencia de Construcción.

Art. VII. 21 Responsabilidad Profesional

Todo profesional que cuente con la Licencia de Construcción extendida por la OPAMSS, tiene la responsabilidad profesional de realizar los trámites previos y de obtener los permisos de parcelación y/o construcción correspondientes, previo a la Recepción final del Proyecto.

Los trámites previos son los siguientes:

- 1- Calificación de Lugar.
- 2- Línea de Construcción
- 3- Revisión Vial y Zonificación.

Estos son trámites informativos, que no le autorizan al profesional, a realizar ningún tipo de obra física en el Proyecto.

INDICE

PARTE OCTAVA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VIII. 1 Objetivo

Art. VIII. 2 Alcances

TITULO SEGUNDO: GENERALIDADES

Art. VIII. 3 Requisitos

Art. VIII. 4 Obras Autorizadas sin Solicitud Previa

Art. VIII. 5 Obras de Remodelación y/o Ampliación

Art. VIII. 6 Dimensión y Escala de Planos

TITULO TERCERO: DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Art. VIII. 7 Requisitos previos

Art. VIII. 8 Calificación de Lugar

Art. VIII. 9 Línea de Construcción

Art. VIII. 10 Revisión Vial y Zonificación

Art. VIII. 11 Factibilidad de Servicios Públicos

TITULO CUARTO: DE LOS PERMISOS

CAPITULO I - DEL PERMISO DE PARCELACION

Art. VIII. 12 Requisitos para la Obtención del Permiso de Parcelación

Art. VIII. 13 Causales de Reprobación

Art. VIII. 14 Causales de Revocatoria

Art. VIII. 15 Permiso de Parcelación

CAPITULO II - DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. VIII. 16 Requisitos para Obtener un Permiso de Construcción

Art. VIII. 17 Permiso de Construcción

Art. VIII. 18 Permiso de Construcción para Unidades Tipo

Art. VIII. 19 Pago de Tasas por los Servicios que presta la OPAMSS

TITULO QUINTO: DE LA EJECUCION DE OBRAS

Art. VIII. 20 Iniciación de Obras

Art. VIII. 21 Modificaciones

Art. VIII. 22 Proceso Constructivo

Art. VIII. 23 Control de Laboratorio

Art. VIII. 24 Cambio de Director

Art. VIII. 25 Letreros de Ejecución

Art. VIII. 26 Inspección de las Obras

Art. VIII. 27 Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores

Art. VIII. 28 Sanciones

Art. VIII. 29 Precauciones en la Ejecución de las Obras

TITULO SEXTO: DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL

PERMISO PARA HABITAR

Art. VIII. 30 Solicitud de Recepción

Art. VIII. 31 Recepción Parcial

Art. VIII. 32 Donación de Áreas Verdes y Equipamiento Social

Art. VIII. 33 Permiso de Habitar

TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES VARIAS

Art. VIII. 34 Validez

Art. VIII. 35 Donación de Derechos de Vía

Art. VIII. 36 Varios

Art. VIII. 37 Apelaciones

PARTE OCTAVA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VIII. 1 Objetivo

La Parte Octava de este Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos a seguir, para la tramitación de todo Permiso de Parcelación y/o Construcción, en función de ejercer un adecuado control del desarrollo urbano.

Art. VIII. 2 Alcances

Se regirán por esta Parte los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de todas las obras de parcelación y/o construcción a desarrollarse en los municipios comprendidos en el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS).

TITULO SEGUNDO: GENERALIDADES

Art. VIII. 3 Requisitos

Todo proyecto de parcelación y/o de construcción, exceptuando lo que este Reglamento indique, a desarrollarse en los municipios que conforman el AMSS, necesitará del permiso de la OPAMSS, por lo que el interesado deberá cumplir con los requisitos que señala el presente Reglamento, los cuales se han clasificado de la siguiente manera:

- a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso de Parcelación y/o Construcción.
- b) Requisitos para la obtención de un Permiso de Parcelación o Sub-Parcelación.
- c) Requisitos para la obtención de un Permiso de Construcción
- d) Requisitos para la Ejecución de las obras.
- e) Requisitos para la Escrituración y Conexión de Servicios.
- f) Requisitos para la obtención de un Permiso de Habitar.
- g) Requisitos para cambio de uso de las edificaciones.

Las solicitudes para efectuar los trámites antes mencionados se harán en los instructivos correspondientes. Ver Anexos. (1)

Art. VIII. 4 Obras Autorizadas sin Solicitud Previa

- Parcelación Simple

Se autoriza el parcelamiento simple cuando se deba a sucesión por causa de muerte y se exime del área de equipamiento requerida, en tanto los lotes resultantes no se habiliten para fines de urbanización, haciéndolo constar en las escrituras correspondientes; caso contrario se considerará como parcelación, debiendo cumplir con los requisitos de este Reglamento.

El Notario responsable deberá verificar, con la debida consulta técnica, que los lotes resultantes no sean menores del área del lote tipo permitido en la zona, según el Plano General de Zonificación del AMSS y este Reglamento; quedando este último en la responsabilidad de notificar dicha transacción a la OPAMSS, en un término no mayor de quince días a partir de la fecha de escrituración, adjuntando copia de la escritura de participación y del plano de la propiedad original y las parcelas resultantes. Debiendo informar previamente a los herederos de estas disposiciones.

- Remodelaciones y Construcciones Sencillas

Los propietarios podrán desarrollar bajo su propia responsabilidad las obras que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Que las construcciones sean de un solo piso
- b) Que la estructura del techo sea de madera o metálica
- c) Que la estructura vertical sea de muros de carga

- d) Que los claros de la estructura no excedan de cuatro metros (4.00 Mts)
- e) Que la suma de superficie construida no exceda de cincuenta metros cuadrados (50.00 M²), en primer nivel. Sí éstas se encuentran localizadas en el jardín exterior obligatorio, deberá respetar el alineamiento en lo relativo a acera, arriate, rodaje y zonas de retiro en caso de vías de circulación mayor, para lo cual deberá realizar el trámite de línea de Construcción correspondiente en la OPAMSS.
- f) Que se trate de una sola edificación y no de un grupo de ellas.
- g) Que no contravenga las disposiciones establecidas en lo que a Uso del Suelo se refiere.

Asimismo los propietarios podrán ejecutar sin previo permiso las obras siguientes:

- a) Amarre de cuarteaduras y arreglo o cambio de techo.
- b) Construcción de tapias interiores y exteriores.
- c) Apertura de vanos de cualquier medida en edificaciones de una planta y de un metro cincuenta centímetros (1.50 Mts) de ancho como máximo en construcciones de dos pisos; siempre y cuando en ninguno de ambos casos se afecte la estructura.
- d) Construcción de fosas sépticas y cisternas unifamiliares.
- e) Reparación de instalaciones de todo tipo.
- f) Reparación de mampostería, recubrimientos, pisos, cielos, puertas, ventanas y de todo elemento constructivo no estructural.
- g) Demolición de construcciones que no afecten la estabilidad del resto de las edificaciones o de construcciones aledañas.

En todo caso, el propietario del inmueble deberá notificar por escrito al municipio correspondiente, de la ejecución de las obras con una descripción de las mismas para el pago de los derechos municipales establecidos.

Art. VIII. 5 Obras de Remodelación y/o Ampliación

Las obras de remodelación y/o ampliación mayores de lo especificado en el artículo anterior, deberán cumplir con todos los requisitos establecidos para obtener un permiso de construcción.

Para aquellas obras de remodelación y/o ampliación menores de cien metros cuadrados (100.00 M²), la responsabilidad de todas las áreas de diseño podrá ser sumida en forma global por un Arquitecto o un Ingeniero Civil debidamente registrado.

Art. VIII. 6 Dimensión y Escala de Planos

Para toda presentación de proyectos a la OPAMSS los planos deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (0.55 Mts) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos, sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 Mts.) en el ancho, y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 Mts.) en el largo.

La escala será al criterio del proyectista cuando ésta no se indique específicamente en el presente Reglamento, debiendo en todo caso permitir la fácil lectura de la información contenida en los planos.

Cuando la información contenida en una planta de distribución no permita una escala menor y las dimensiones resultantes del dibujo de la misma fueren mayores de 1.10 Mts. por 1.65 Mts., ésta deberá presentarse por zonas a la misma escala en varios pliegos, respetando las dimensiones y módulos establecidos, debiendo en todo caso presentar además un plano de conjunto de la planta general de distribución en escala menor.

En todo caso deberá reservarse en el extremo inferior derecho de cada hoja, un espacio de veinte y cinco centímetros (0.25 Mts.) de ancho por quince centímetros (0.15 Mts.) de alto para los sellos de recepción y/o aprobación de planos.

TITULO TERCERO: DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Art. VIII. 7 Requisitos Previos

Todo propietario de terreno urbano o urbanizable que desee parcelar su propiedad y/o construir en ella, deberá solicitar a las autoridades correspondientes, previo a la solicitud de permiso de parcelación o sub-parcelación, los documentos siguientes:

a) Calificación de lugar extendida por la OPAMSS para los casos siguientes:

1. Cuando se desea solicitar un uso identificado como "condicionado" en la matriz de Usos del Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS. En caso de uso habitacional cuyas condicionantes están claramente definidas en este reglamento, podrán obviar este trámite bajo la responsabilidad de profesional que hará el trámite de revisión vial y zonificación.
2. Cuando se desee solicitar una densidad habitacional diferente a la indicada en el Plano General de Zonificación del AMSS.
3. Cuando se desee habilitar un proyecto de desarrollo progresivo en parcelaciones habitacionales Popular y de Interés Social.

4. Cuando la parcela afectada se ubique en un área identificada como de Desarrollo Restringido y/o de reserva ecológica. Debiendo en este caso ser acompañada de un estudio de Impacto Ambiental.

b) Línea de Construcción extendida por la OPAMSS en los casos siguientes:

1. Cuando la parcela es afectada por un proyecto de Vía de Circulación Mayor o Proyecto Vial Regional

2. Cuando se trate de un terreno de cualquier tipo que se ubique sobre vía y/o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal, con la construcción de su rodaje y de su acera respectivamente.

3. Cuando la parcela a construir se ubique en el Casco Histórico del municipio.

c) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), en los casos siguientes:

1. Para parcelas mayores de 1.000.00 M² y menores de 5,000.00 M², que no cuenten con un punto de descarga definido.

2. Para aquellas parcelas iguales o mayores de cinco mil metros cuadrados (5,000.00 M²).

3. En aquellas sub-parcelaciones o condominios horizontales que excedan la densidad inmediata superior.

d) Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario extendida por la administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A.N.D.A.) y/o de servicios eléctricos extendida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (C.A.E.S.S.), en los casos siguientes:

1. Cuando la parcela carezca del servicio

2. Cuando se desee subparcelar una parcela urbana o construir en ella un Complejo Urbano, aunque ésta cuente con este servicio.

e) Borrador final del Estudio de Impacto Ambiental cuando la parcela afectada clasifique como área de desarrollo restringido o de reserva ecológica, o cuando se planifique el desarrollo de actividades susceptibles de degradar el medio ambiente tales como:

1. Aquellas que directa o indirectamente contaminen o deterioren el aire, el agua, el suelo o el subsuelo, o incidan desfavorablemente sobre la fauna o la flora.

2. Las alteraciones nocivas de la topografía.

3. Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas
4. La sedimentación en los cursos y depósitos de las aguas.
5. Los cambios nocivos del lecho de las aguas.
6. La introducción y utilización de productos o sustancias no biodegradables.
7. Las que producen ruidos molestos o nocivos
8. Las que deterioran el paisaje.
9. Las que modifiquen el clima.
10. Las que propenden a la acumulación de residuos, basuras, desechos y desperdicios.
11. Las que propenden a la eutricación de lagos y lagunas
12. Cualesquiera otras actividades capaces de afectar el patrimonio cultural o los ecosistemas naturales e incidir negativamente sobre la salud y bienestar del hombre. (1)

Art. VIII.8 Calificación de Lugar

Para la obtención de la calificación de lugar de un terreno, el interesado deberá presentar a la OPAMSS los documentos siguientes:

- a) Solicitud al Director de la OPAMSS, según el Instructivo No. 1-A, firmada y sellada por un Profesional o Técnico.
- b) Dos copias del plano del terreno a parcelar, firmados y selladas por un Profesional o Técnico, el cual deberá tener lo siguiente:
 - 1- Nombre del Propietario y los colindantes.
 - 2- Área del Terreno
 - 3- Orientación y escala
 - 4- Esquema general de ubicación con relación a la estructura urbana del AMSS (zona, municipio y distrito), y al Sistema Vial de Circulación Mayor, en escala 1:5000, conteniendo además los usos actuales del terreno y de los terrenos colindantes.

Art. VIII.9 Línea de Construcción

Para la obtención de Línea de Construcción de un terreno, el interesado deberá presentar a la OPAMSS los siguientes documentos:

a) Solicitud al Director de la OPAMSS según instructivo No. 2, firmada y sellada por un Profesional o Técnico.

b) Tres copias del plano del terreno a parcelar, conteniendo lo siguiente:

1- Nombre del propietario y los colindantes.

2- Área y linderos del terreno indicando sus rumbos, distancias referencias a coordenadas geodésicas.

3- Orientación, escala y fecha de levantamiento.

4- Localización y dimensiones de calles, edificaciones vecinas, y de las servidumbres de la infraestructura de transporte y los servicios públicos si las tuviere; vías férreas, drenajes, tubería de toda clase, tragantes, pozos de visita, líneas de energía eléctrica, líneas o ductos telefónicos y otros componentes de la Infraestructura urbana.

5- Curvas a nivel con intervalos no mayores de un metro (1.00 Mt.) para terrenos menores de cinco mil metros cuadrados (5.000.00 M2 y de cinco metros (5.00 Mts.) para terrenos mayores, todos referidos a niveles geodésicos. Cuando el terreno presente terrazas definidas solamente deberá indicarse el nivel de las mismas. En este caso el nivel geodésico podrá omitirse en parcelas individuales que cuenten con vía urbana de acceso y los niveles de terraza deberán referenciarse al nivel de dicho acceso.

6- Esquema general de ubicación con relación a la estructura urbana del AMSS (Zona, municipio y distrito), y al Sistema Vial de Circulación Mayor, en escala 1:5000, conteniendo además los usos actuales del terreno y de los terrenos colindantes.

7- Norma y firma de la persona responsable del levantamiento de terreno.

Art. VIII. 10. Revisión Vial y Zonificación

Todo profesional responsable del diseño urbano de un proyecto de parcelación y/o construcción de Complejos Urbanos, deberá presentar a la OPAMSS, los documentos siguientes:

a) Solicitud dirigida al Director de la OPAMSS, según instructivo No. 1-B firmada y sellada por el o los Profesionales responsables del proyecto.

b) Copia de la resolución de Calificación de Lugar y Línea de Construcción en los casos que el proyecto así lo requiera.

c) Tres copias del plano de la planta de distribución general que contenga:

- 1- El sistema vial, indicando clasificación y jerarquización de todas las vías.
- 2- Curvas de nivel referidas a niveles y coordenadas geodésicas.
- 3- Distribución de lotes debidamente identificados y acotados.
- 4- Plantas y secciones arquitectónicas debidamente acotadas, en el caso de Complejos Urbanos.
- 5- Los usos del suelo, indicando el uso prioritario, su equipamiento (áreas verdes y de equipamiento social) y los usos complementarios con sus correspondientes niveles de terraza proyectada.
- 6- Cuadro de áreas parciales por tipo de uso y totales de todo lo anterior.
- 7- Localización y dimensionamiento de servidumbres y zonas de protección.
- 8- Nomenclatura propuesta
- 9- Esquema de ubicación a escala adecuada, conteniendo lo siguiente:
 - a) Referencia al Plan Vial de Circulación Mayor del AMSS.
 - b) Referencia al Plano General de Zonificación de AMSS.

Estos planos deberán ser firmados y sellados por un Arquitecto y un Ingeniero Civil, a excepción de proyectos de urbanización que cuenten con un solo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno, los cuales pueden ser firmados y sellados por un solo Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto).

La OPAMSS deberá enviar al municipio correspondiente un juego completo de la documentación anterior y el Concejo Municipal tendrá un plazo de diez días hábiles para hacer llegar las observaciones que crea pertinentes. Las observaciones del Concejo Municipal deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y del presente Reglamento.

Si en el término de veinticinco días hábiles, a partir de la fecha de recepción, el interesado no hubiere obtenido respuesta de su solicitud, podrá dar por aprobado lo solicitado en ella.

La aprobación de la OPAMSS podrá contener observaciones menores que el interesado estará en la obligación de cumplir e incorporar en la presentación del proyecto de parcelación en la solicitud del permiso respectivo. En caso de inconformidad con las observaciones realizadas por la OPAMSS, el interesado podrá solicitar reconsideración con la correspondiente exposición de motivos.

Art. VIII. 11 Factibilidad de Servicios Públicos

Para obtener una factibilidad de servicios públicos, el interesado deberá presentar a la institución correspondiente una solicitud conteniendo los documentos de ésta demanda. La OPAMSS deberá procurar la coordinación necesaria para la estandarización de estas solicitudes.

TITULO CUARTO: DE LOS PERMISOS

CAPITULO I: DEL PERMISO DE PARCELACION

Art. VIII. 12. Requisitos para la Obtención del Permiso de Parcelación

Todo profesional responsable de la planificación y/o construcción de un proyecto de parcelación en el AMSS, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Revisión Vial y Zonificación
- b) Permiso de Parcelación
- c) Estudio final de Impacto Ambiental, en los casos establecidos en el presente Reglamento, conteniendo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en los trámites previos. (1)

Art. VIII. 13. Causales de Reprobación

La OPAMSS podrá reprobear la Revisión Vial y Zonificación de un proyecto por las causas siguientes:

- a) Cuando no se ajuste a este Reglamento
- b) Cuando no cumpla con lo indicado en la Calificación de Lugar
- c) Por no seguir la Demarcación de la Línea de Construcción

La OPAMSS podrá reprobear la Calificación de Lugar de un proyecto por las causas siguientes:

- a) Que esté considerado como Uso Prohibido en la Matriz de Usos del Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS.
- b) Que en el estudio de impacto ambiental se demuestre que el proyecto causará impactos negativos como excesiva tala de árboles, grandes movimientos de tierra, contaminación de recursos hídricos y subsuelo.

- c) Cuando la actividad cause molestias en las zonas aledañas.
- d) Que el proyecto esté localizado en Zonas de alto tráfico vehicular, lo que dificulta el acceso vehicular para el uso solicitado.

Art. VIII. 14. Causales de Revocatoria

La OPAMSS podrá revocar los trámites de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Revisión Vial y Zonificación, por las causas siguientes:

- a) Cuando no se cumpla con lo establecido en el Reglamento vigente a la fecha de su expedición.
- b) Cuando en los proyectos localizados en Zonas de Desarrollo Restringido y de Reserva Ecológica no se ejecuten las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidos en la resolución correspondiente.
- c) Por omitir o presentar información falsa en los datos consignados en la solicitud del trámite.
- d) Cuando en el proyecto en el trámite de Revisión Vial no pueda cumplir con lo establecido en la resolución de Calificación de Lugar extendida por la OPAMSS.
- e) Cuando el uso haya sido calificado como condicionado en la resolución extendida por OPAMSS y se demuestre su incompatibilidad con los usos vecinos.

Art. VIII. 15. Permiso de Parcelación

Todo constructor que desee iniciar una obra de parcelación deberá presentar a la OPAMSS, lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Director de la OPAMSS según el Instructivo No. 1-B, firmado y sellado por uno, dos o tres profesionales. Por un Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) cuando se trate de una parcelación de un solo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno o que los lotes den frente a una calle existente. Por dos Profesionales (Ingeniero Civil y Arquitecto) cuando hay más de un acceso. Por tres Profesionales (Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista), cuando es una urbanización compleja que implica una distribución eléctrica.
- b) Copia del plano y resolución de la Revisión Vial y Zonificación y de las factibilidades de servicios correspondientes; así como también, de la Calificación de Lugar y/o de la Línea de Construcción en los casos establecidos por este Reglamento.

c) Tres juegos de copias heliográficas o similar y un juego de copias en transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de registro de su credencial correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente:

- 1- Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles, estacionamientos, etc.
- 2- Planta de distribución general con el diseño de la señalización y nomenclatura vial.
- 3- Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terrazas referenciadas a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc.
- 4- Plano general de líneas privadas de distribución eléctrica, cuando el proyecto lo requiera.
- 5- Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable.
- 6- Planta General del sistema de drenaje de aguas negras.
- 7- Planta General del sistema de drenaje de aguas lluvias
- 8- Secciones transversales y detalles constructivos necesarios.
- 9- Perfiles de todas las calles, indicando rasante del pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras.
- 10- Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozos de visita, tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación o tratamiento que se dará a las vías.
- 11- Orientación
- 12- Membrete con la siguiente información:
 - Identificación del proyecto
 - Uso del suelo prioritario
 - Dirección de la obra
 - Nombre del propietario
 - Área del terreno
 - Área útil

- Área Verde y de Equipamiento Social
- Porcentaje de áreas
- Municipio y fecha
- Nombre, firma, sello y número de registro de los profesionales responsables del diseño.
- Nombre, firma, sello y número de registro del profesional Director de la obra.
- Nombre, firma, sello y número de licencia del constructor responsable de la obra.

13- Las escalas a usarse en perfiles serán: horizontal 1:500 y vertical 1:50 ó 1:100 en casos especiales.

- d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto y su correspondiente estudio de mecánica de suelos.
- e) Cálculos hidráulicos
- f) Cálculos eléctricos de las líneas privadas de distribución
- g) Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para ejecución de las obras.

En la Memoria Descriptiva se considerarán los siguientes aspectos del Proyecto:

- 1- Situación y ubicación del proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio.
- 2- Exposición del criterio de diseño en las soluciones propuestas en cuanto a sistema vial y uso del terreno.
- 3- Descripción de los sistemas de drenaje de aguas lluvias, aguas negras y abastecimiento de agua potable. Además se indicarán las protecciones que se dará a las colindancias, donde la diferencia de nivel lo amerite, de acuerdo a lo dispuesto en este Reglamento.
- 4- Especificaciones Técnicas
- 5- Etapas de construcción para llevar a cabo la ejecución de las obras.
- 6- La calidad de los materiales a usarse.
- h) Recibo y copia de la cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior del terreno a parcelar.

En el momento de tener autorizados todos los documentos antes mencionados, la OPAMSS entregará al interesado un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación previamente establecidos; y en un término no mayor de 10 días hábiles contados a partir de la presentación de la cancelación del mandamiento de pago, la OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados en el presente Artículo, lo cual constituirá el Permiso de Parcelación.

Con el Permiso de Parcelación la OPAMSS entregará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas y selladas en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII. 20 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra.

El constructor deberá conservar en un sitio seguro la bitácora, debiendo guardar fotocopias de la misma, las cuales deberá sacar en períodos no mayores de quince días con el objeto de poder restituir la información en ella contenida en casos de destrucción o pérdida del documento original. En este caso el constructor deberá solicitar reposición de la bitácora, adjuntando las fotocopias de la bitácora extraviada o destruida.

En el caso de finalización de la bitácora, el constructor tendrá la obligación de elaborar una nueva con la forma y las características de la bitácora original, la cual tendrá una numeración correlativa y será una continuación de la anterior. Esta nueva bitácora deberá ser llevada a la OPAMSS para que le sean selladas sus páginas.

Los proyectos de parcelación deberán cancelar al municipio donde se localice el proyecto, los derechos correspondientes. El recibo de cancelación deberá ser presentado a la OPAMSS para poder retirar los documentos mencionados anteriormente.

CAPITULO II - DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. VIII. 16. Requisitos para Obtener un Permiso de Construcción

Los permisos de construcción se otorgarán solamente en cuatro situaciones:

- a) Para construir en un lote de una parcelación previamente habilitada con servicios públicos básicos y/o aprobada por DUA.
- b) En los lotes resultantes de una parcelación previamente aprobada por la OPAMSS, la cual se desarrollaría como un proyecto integral de parcelación y construcción.

c) En los lotes resultantes de una parcelación, para Asentamientos de Interés Social o Popular de Desarrollo Progresivo, con el correspondiente permiso otorgado por la OPAMSS.

d) En los lotes de parcelaciones realizadas sin ningún trámite institucional que hubieren sido desarrollados antes de la puesta en vigencia de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente reglamento, previa inspección de la OPAMSS y ratificación del Concejo Municipal correspondiente.

Art. VIII. 17. Permiso de Construcción

Todo constructor que desee iniciar una obra de construcción deberá presentar a la OPAMSS lo siguiente:

a) Solicitud dirigida al Director de la OPAMSS, según el Instructivo No. 1-C, firmada y sellada por tres Profesionales (Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Eléctrico), en construcciones nuevas o ampliaciones mayores de 100 M2, y por un Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) en ampliaciones menores de 100 M2.

b) Documento comprobatorio de requisitos previos según el caso:

1- Resolución de la Revisión Vial y Zonificación para Complejos Urbanos.

2- Permiso de Parcelación para grupos de viviendas u otras edificaciones a construir en forma simultánea con la parcelación.

3- Recepción de obras de urbanización para construcciones individuales a construir en parcelaciones previamente habilitadas.

4- Factibilidad de Servicios Públicos de ANDA Y CAESS para construcciones de Complejos Urbanos en parcelas urbanas previamente habilitadas.

5- Ultimo recibo de ANDA Y CAESS para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas o en su defecto las factibilidades correspondientes a la parcelación.

c) Calificación de lugar y/o línea de construcción en los casos establecidos por este Reglamento.

d) Estudio final del Impacto Ambiental, en los casos establecidos en el presente reglamento, conteniendo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en las resoluciones de los trámites previos.

e) Memoria de cálculo estructural para edificaciones mayores de dos pisos.

f) Recibo y copia de la cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior del terreno donde se construirá.

En el momento de tener autorizada toda la documentación antes mencionada, la OPAMSS entregará al interesado un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación previamente establecidos; y en un término no mayor de 10 días contados a partir de la presentación de la cancelación del mandamiento de pago, la OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados en el presente Artículo, lo cual constituirá el Permiso de Construcción.

Con el Permiso de Construcción la OPAMSS entregará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas y selladas en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra.

El constructor deberá conservar en un sitio seguro la bitácora, debiendo guardar fotocopias de la misma, las cuales deberá sacar en períodos no mayores de 15 días con el objeto de poder restituir la información en ella contenida en casos de destrucción o pérdida del documento original. En este caso el constructor deberá solicitar reposición de la bitácora, adjuntando las fotocopias de la bitácora extraviada o destruida.

En el caso de finalización de la bitácora, el constructor tendrá la obligación de elaborar una nueva con la forma y las características de la bitácora original, la cual tendrá una numeración correlativa y será una continuación de la anterior. Esta nueva bitácora deberá ser llevada a la OPAMSS para que le sean selladas sus páginas.

El Permiso de Construcción podrá solicitarse paralelamente al Permiso de Parcelación y ambos podrán otorgarse al mismo tiempo, pero en ningún caso se podrá otorgar el Permiso de Construcción antes que el Permiso de Parcelación.

Los proyectos de construcción deberán cancelar al municipio donde se localice el proyecto, los derechos correspondientes. Los Complejos Urbanos que se desarrollen en terrenos que no cuenten con un permiso previo de parcelación deberán cancelar, juntamente con los Derechos de Construcción, los Derechos de Parcelación correspondientes a dicho terreno. El recibo de cancelación deberá ser presentado a la OPAMSS para poder retirar los documentos mencionados anteriormente. (1)

Art. VIII. 18. Permiso de Construcción para Unidades Tipo Las Unidades Tipo previamente revisadas por la OPAMSS en un proyecto anterior, estarán exentas de una nueva revisión y

de la exigencia de presentar tres juegos de planos, para lo cual, el interesado deberá presentar nota adjunta a la solicitud correspondiente, indicando el nombre del proyecto anterior, fecha de aprobación, número de permiso otorgado, profesionales responsables del diseño y dos juegos de planos completos, según lo especificado en el literal d) del Artículo anterior, conjuntamente con la información exigida para cualquier proyecto, según lo establecido en el Art. VIII.16 y Art. VIII. 17 del presente Reglamento. Un juego de planos será devuelto al interesado con el sello que constituye el Permiso de Construcción, el cual deberá permanecer en la obra.

Art. VIII. 19. Pago de Tasas por los servicios que presta OPAMSS.

Para realizar los diferentes trámites en la OPAMSS, el interesado deberá cancelar en la tesorería habilitada de OPAMSS, las tasas vigentes correspondientes a cada tipo de trámite.

TITULO QUINTO: DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. VIII. 20. Iniciación de Obras

Todo constructor deberá notificar a la OPAMSS la fecha de inicio de la obra, a más tardar quince días antes del inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto. En dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de propietario.

Art. VIII. 21. Modificaciones

El o los profesionales responsables del diseño, en parcelaciones o edificaciones, podrán autorizar modificaciones en el proyecto con el objeto de simplificar procesos o reducir costos en la obra. Cuando fuese necesario la modificación de áreas verdes y/o de equipamiento social, Vías de Distribución y/o Vías de Reparto, colectoras o vías principales, en parcelaciones, el constructor deberá solicitar modificación del proyecto aprobado en la Revisión Vial y Zonificación, efectuando de nuevo este trámite previo, antes de proceder a la ejecución de las obras. Por ningún motivo el o los profesionales responsables del diseño de la parcelación y/o edificación podrán autorizar modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en la Calificación de Lugar, Línea de Construcción y factibilidad de servicios o del presente Reglamento.

Los profesionales antes mencionados responderán ante el municipio por cambios efectuados sin respetar las disposiciones indicadas que ellos autoricen. En todo caso, las modificaciones autorizadas deberán quedar asentadas en la bitácora del proyecto, firmadas y selladas por el profesional responsable y por el Director de la obra, debiendo el constructor presentar a la OPAMSS tres juegos de planos conteniendo las reformas, autorizadas por el profesional respectivo y fotocopia de la o las páginas de la bitácora en las que aparece la autorización de la modificación reportada. Un juego de planos será devuelto

al constructor con un sello de modificaciones y su fecha de extensión, otro deberá adjuntarse a los archivos de la OPAMSS, y el tercero será enviado a la Alcaldía respectiva. En el caso de modificaciones al permiso de parcelación, deberá también adjuntar un juego de hijuelos. (pág. 124)

Art. VIII. 22. Proceso Constructivo

Todo el proceso de la obra estará bajo la responsabilidad del Director de la Obra quien responderá en todo tiempo de cualquier infracción a las disposiciones de las leyes, ordenanzas y reglamentos de la materia, solidariamente con el propietario de la parcelación y/o de la construcción.

El Director será responsable de que permanezcan en la obra los planos; las resoluciones de los trámites previos; los permisos; el Estudio de Impacto Ambiental, si ese es el caso, con su respectivo Plan de Monitoreo y Control; y la bitácora; debidamente sellados por la OPAMSS, a disposición de sus inspectores.

En la bitácora deberá anotarse:

- a) Visitas y observaciones fechadas y firmadas por el propietario de la obra, cuando él lo juzgue conveniente.
- b) Visitas y observaciones, fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de:
 - Dirección de la obra
 - Áreas de diseño del proyecto
 - El estudio de suelos y control de calidad de los materiales
 - De la supervisión externa si lo hubiere
 - Inspecciones de la Alcaldía Municipal y de la OPAMSS
- c) Órdenes de cambio autorizadas por el o los responsables del diseño.
- d) Fecha de inicio de cada etapa de la obra.
- e) Fecha de inicio y finalización de cada actividad del programa de construcción de la obra.
- f) Recepciones Parciales y Final de la obra, realizadas por ANDA, OPAMSS y otras instituciones de servicios. (1)

Art. VIII.23. Control de Laboratorio

Todo constructor estará obligado a comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia del suelo es la adecuada, para lo cual deberá contratar un laboratorio de suelos y materiales debidamente inscrito en la OPAMSS y/o presentar certificado de laboratorio que controla la producción o importación de material de su proveedor.

El profesional responsable de cada área de diseño recomendará el tipo de prueba de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra, de acuerdo a este Reglamento, las especificaciones y normas internacionales.

Los materiales que como mínimo deberán estar sujetos a pruebas de control de calidad periódico y permanente serán:

- Acero estructural
- Concreto
- Bloque de concreto
- Morteros
- Adoquín
- Cañería para agua potable
- Tubería para aguas negras
- Tubería para aguas lluvias
- Lámina de techos

El estudio de mecánica del suelo, deberá contemplar como mínimo :

- Perforaciones para determinar tipo, estratificación, resistencia, etc., de los suelos.
- Compactación para cimentaciones
- Compactación para relleno en colocación de tuberías

La periodicidad de las pruebas se sujetará a la calendarización del abastecimiento del material y del proceso constructivo.

Art. VIII.24. Cambio de Director

Si el profesional responsable de la dirección de la obra, por cualquier causa no pudiera continuar a cargo de la misma, el constructor o el propietario dará aviso inmediato a la OPAMSS, indicando el nombre y número de registro del nuevo Director, debiendo anotarse en la bitácora la fecha de la sustitución. El nuevo Director deberá dejar asentado en bitácora las objeciones que tuviere al estado actual de la obra, debiendo hacer constar su aceptación por la responsabilidad de las nuevas obras a ejecutar.

Art. VIII. 25. Letreros de Ejecución

Los constructores están obligados a colocar en lugar visible en el sitio de la obra, un letrero con el número de su licencia, el número y fecha de los permisos de parcelación y/o construcción de las obras, el cual solamente podrá ser retirado después de la recepción de las obras.

Art. VIII. 26. Inspección de las Obras

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

Los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en este Reglamento. (1)

Art. VIII.27. Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores

Los inspectores previa identificación, podrán entrar en predios en donde se estén ejecutando obras de parcelación y/o construcción, para comprobar si se ajustan a las disposiciones legales correspondientes.

Los inspectores de la OPAMSS deberán visitar las obras por lo menos una vez al mes, salvo que la OPAMSS lo ordene con más frecuencia. Estos deberán rendir periódicamente informes de sus visitas y serán solidariamente responsables con el Director de la obra, si no reportaran las anomalías que existieren.

Art. VIII.28. Sanciones

En caso de incumplimiento por parte del constructor, de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y en cualquier etapa de construcción de las obras, será sancionado conforme a lo dispuesto en la parte novena del presente Reglamento.

Art. VIII.29 Precauciones en la Ejecución de las Obras

Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestias o perjuicios a terceros, por lo que deberán tomar las precauciones racionales para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarle daños directa o indirectamente con la ejecución de la obra.

Para la ejecución de cualquier tipo de obra, deberán tomarse las medidas adecuadas para evitar daños y perjuicios a las personas o bienes; cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños o perjuicios en cualquier persona o servicio público o privado, la reparación inmediata de los daños, será por cuenta del propietario y/o constructor de la obra.

No se permitirá la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, sin el permiso municipal correspondiente.

Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública (cordones, cunetas, aceras, pavimentos, etc.), deberá solicitar permiso al municipio, haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones los componentes afectados, en un plazo no mayor de 15 días después de efectuados los trabajos.

TITULO SEXTO: DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR

Art. VIII.30 Solicitud de Recepción

A la finalización de la obra y previo a la escrituración de todo tipo de parcelación, subparcelación o construcción, será obligatorio solicitar la Recepción Final de las obras de urbanización y/o construcción, para lo cual el constructor deberá presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud al Director de la OPAMSS según el Instructivo No. 3, firmada y sellada por un Profesional responsable.
- b) Resolución de recepción de campo extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) si el tipo de obra lo exigiere.
- c) Documentos de donación pertinentes a la dotación de Areas Verdes y Areas de Equipamiento Social al municipio correspondiente.
- d) Certificaciones de los Laboratorios de Suelos y Materiales conteniendo:
 - 1- Control de Terracería
 - 2- Control de Pavimentos
 - 3- Control de Materiales

- e) Bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores y profesionales responsables, con informe final indicando que no existen requisitos pendientes.

La OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, subparcelaciones y/o construcciones, verificando que en éstas se haya retirado la acumulación de escombros, materiales de construcción y maquinaria, constatando que éstos no hayan sido deslojados hacia quebradas, terrenos aledaños o en la vía pública.

La OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, subparcelaciones y/o construcciones no mayores de dos plantas, haciendo constar los usos permitidos en ellas. La Recepción Final de construcciones mayores de dos plantas deberán hacer constar: los Usos Permitidos, las cargas accidentales máximas permitidas en los distintos pisos, el número de personas y equipo que pueden acomodarse en las diferentes plantas, exigiéndose una placa en un lugar visible de la fachada frente a la vía pública, con los datos mencionados. Dicha placa se exigirá únicamente a construcciones mayores de dos plantas y deberá tener como dimensiones 0.30 Mts. por 0.30 Mts.

Cuando en base a toda la información técnica recopilada en la bitácora, exista una duda razonable sobre la seguridad de la estructura, instalaciones o parte de ellas, la OPAMSS podrá ordenar las pruebas de carga que sean necesarias.

Para las edificaciones del Grupo 3 será necesario anexar todos los datos y certificaciones extendidas por un laboratorio especializado en control de calidad de los materiales aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, y la OPAMSS exigirá las pruebas de carga y de sus instalaciones en general para autorizar su recepción.

Art. VIII. 31. Recepción Parcial

El interesado podrá solicitar que las obras de urbanización y/o construcción sean recibidas por etapas, dejando el 10% del total de lotes, unidades habitacionales y/o apartamentos para recepción final, cuando la urbanización sea mayor o igual a 200 unidades y el 20% cuando sea menor de 200 unidades. siempre que la parcelación resultante se encuentre provista de todas sus instalaciones y servicios, pudiéndose considerar como una unidad en sí. La recepción de cada etapa deberá sujetarse a lo establecido en el Art. VIII. 30 del presente Capítulo, pudiendo en este caso presentar fotocopia de la bitácora, quedando obligado el interesado a solicitar la Recepción final de la urbanización, cuando ésta haya sido concluida; previo a la entrega y recepción parcial del 75%, del total del proyecto, el área verde y de equipamiento social respectivamente, deberán estar provistas con el equipamiento y la infraestructura establecidas en el presente reglamento. De no hacerlo así le serán aplicadas las sanciones a que se refiere el Art. VIII. 28 de este reglamento.

Los proyectos de parcelación o construcción deberán cancelar los derechos de recepción de obras de urbanización o construcción correspondientes. El recibo de cancelación de los derechos de recepción, deberá ser presentado en la OPAMSS para poder retirar el documento de recepción de las obras. Los proyectos para Asentamientos de Interés Social estarán exentos del pago de este derecho. (1)

Art. VIII. 32 Donación de Areas Verdes y de Equipamiento Social

Ninguna recepción Parcial y/o Final podrá autorizarse sin que el constructor haya presentado a la OPAMSS, la constancia de donación en concepto de Area Verde y de Equipamiento Social, ya sea que éstas se hubieran establecido en efectivo o en terrenos destinados para tal fin. En el caso de no tener esta constancia, podrá reemplazarse por otra constancia de haber presentado al municipio correspondiente la documentación siguiente:

- a) Oferta de donación
- b) Escritura del inmueble del cual se desmembran los terrenos a donar.
- c) Descripción técnica de los terrenos a donar.
- d) Descripción técnica de las servidumbres que afecten los terrenos a donar, si las hubiere.
- e) Constancia del acreedor hipotecario, si lo hubiere, de que desgravará el terreno a donar sin más trámites.
- f) Solvencia de Renta y Patrimonio del propietario del inmueble.
- g) Solvencia Municipal del terreno.
- h) Escritura de Constitución de la Sociedad, en caso de ser persona jurídica el propietario y credencial del Representante Legal y demás requerimientos que, de acuerdo a la escritura de constitución de la sociedad sea necesario presentar para llevar a cabo el traspaso del inmueble.
- i) Fianza de fiel cumplimiento de la oferta de donación.

El interesado podrá donar a la municipalidad correspondiente los terrenos en forma rústica destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Social, previo al equipamiento de los mismos en el momento de dar inicio a las obras de parcelación. La recepción final mencionada en el Art.

VIII. 30 de este Capítulo, solamente podrá solicitarse después de haber equipado el área verde, según lo exige el presente Reglamento.

Art. VIII. 33. Permiso de Habitar

Las edificaciones de cualquier tipo que se construyeren, ampliaren, adaptaren, modificaren o reconstruyeren, en todo o en parte, no podrán usarse y ocuparse sin el permiso previo de habitar expedido por la municipalidad correspondiente, en el que se hará constar el uso que podrá darse a las mismas.

La presentación del Permiso de Habitar a CAESS y ANDA será indispensable para que dichas instituciones conecten el servicio correspondiente.

Para la obtención de dicho permiso, el propietario de la nueva edificación deberá presentar a la municipalidad la siguiente documentación:

- a) Solicitud al Señor Alcalde Municipal, según Instructivo No. 4.
- b) Fotocopia de la recepción parcial o final de la construcción.

TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES VARIAS

Art. VIII. 34 Validez

Toda resolución favorable de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Revisión Vial y Zonificación, y Permiso de Parcelación, tendrá validez por el término de vigencia del Plano General de Zonificación del AMSS; su revisión y/o actualización podrá hacer caducar dichas resoluciones. Todo permiso de construcción tendrá validez indefinida.

Art. VIII. 35 Donación de Derechos de Vía

Todo propietario de terreno en el cual se vaya a desarrollar un proyecto de parcelación y/o construcción, estará donando automáticamente los derechos de vía correspondientes, en forma gratuita e incondicional a la entidad pública respectiva, sea esta el Municipio o el Estado, al momento de obtener el permiso de parcelación y/o construcción extendido por la OPAMSS.

Art. VIII. 36 Varios

En todos aquellos casos que se refieren a información en planos, memorias de cálculo y otros documentos que deberán ser sometidos a revisión y aprobación a otras oficinas institucionales, mientras la Oficina Conjunta no funcione, la OPAMSS deberá manejar dicha información con la flexibilidad del caso.

Art. VIII. 37. Apelaciones

A toda denegatoria por parte de la OPAMSS para cualquier solicitud de Trámites Previos, Permisos y/o Recepción de Obras, el interesado podrá solicitar a la misma, una Reconsideración con exposición de motivos. En caso de obtener una resolución negativa podrá apelar ante el Concejo Municipal de la localidad correspondiente, dentro de los 15 días subsiguientes a la negativa, el cual oírá apelaciones y consultará a la OPAMSS y resolverá lo que convenga en un término no mayor de 30 días, únicamente en vista de autos y conforme a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y al Esquema Director y al presente Reglamento. La sentencia que se pronuncie causará ejecutoria y no permitirá más recurso que el de Responsabilidad.

INDICE

PARTE NOVENA

DE LAS SANCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IX. 1 Objetivo

Art. IX. 2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS SANCIONES

Art. IX. 3 De las Transgresiones

Art. IX. 4 Suspensión de las obras

Art. IX. 5 Sanción económica

Art. IX. 6 Sanción económica en la segunda y tercera notificación y las transgresiones a las disposiciones del medio ambiente.

Art. IX. 7 Suspensión de los servicios públicos

Art. IX. 8 Demolición de la obra objetada.

Art. IX. 9 Demolición por parte del municipio.

Art. IX. 10 Pago de multas.

Art. IX. 11 Incumplimiento de una obra.

Art. IX. 12 De las notificaciones

Art. IX. 13 Aplicación de sanciones económicas.

Art. IX. 14 De los procedimientos

Art. IX. 15 Autoridad competente para sancionar

Art. IX. 16 De las resoluciones

Art. IX. 17 Destino de las multas

Art. IX. 18 De lo no dispuesto en el presente reglamento.

PARTE NOVENA

DE LAS SANCIONES

TITULO PRIMERO OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IX.1. Objetivo

La Parte Novena de este Reglamento tiene por objeto ejercer toda sanción por el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos, relativos a la urbanización y construcción, resoluciones y permisos de parcelación y/o construcción, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento.

Art. IX.2. Alcances

Se regirán por esta parte las actividades relacionadas con las transgresiones, sanciones y recursos, del presente reglamento, para los Municipios que conforman el AMSS.

TITULO SEGUNDO: DE LAS SANCIONES

Art. IX.3. De las Transgresiones

Toda transgresión al presente reglamento y a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, así como el incumplimiento de las normas Técnicas determinadas en los planos y documentos, Códigos y reglamentos nacionales relativos a la urbanización y construcción, resoluciones y permisos de parcelación y/o construcción, están sujetos a sanción conforme a lo establecido en la Ley y el presente reglamento.

Las sanciones antes mencionadas serán las siguientes:

a) Suspensión de la Obra.

b) Sanción económica.

c) Suspensión de los servicios públicos.

d) Demolición de la obra objetada.

e) Clausura en la edificación.

Art. IX.4. Suspensión de las obras.

Se ordenará la suspensión de las obras de construcción o parcelación, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Falsedad en los datos consignados en las solicitudes de permisos.

b) Carecer en las obras, sin causa justificada, de la bitácora, o por omitirse en la misma los datos necesarios que este reglamento establezca.

c) Ejecutarse una obra o parcelación sin la autorización correspondiente;

d) Ejecutarse una obra, modificándose o aprobado en la revisión vial y zonificación, sin haberse autorizado previamente dichas modificaciones.

e) Ejecutarse una obra sin Director.

f) Ejecutarse sin las debidas precauciones, obras que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.

g) No acatar las disposiciones relativas a la protección al medio ambiente.

Art. IX. 5. Sanción Económica.

La aplicación de sanción económica, procede cuando el constructor o propietario se haga acreedor a una segunda o tercera notificación sobre la misma transgresión en cuanto a la suspensión de la obra.

Art. IX. 6. Sanción económica en la segunda y tercera notificación y las transgresiones a las disposiciones del medio ambiente.

La aplicación de la sanción económica al constructor, cuando se trate de la segunda notificación por la misma transgresión, consistirá en el 50% del valor tasado de la parte de la obra objetada; en el caso de la tercera notificación, será el 100% de dicho valor tasado. Si el constructor reincidiera en ese tipo de transgresión, se trasladará el caso al Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, para que proceda a la aplicación de la sanción correspondiente.

Las transgresiones a las disposiciones tendientes a la preservación del medio ambiente, serán sancionadas, con una multa equivalente al 50% del valor del terreno afectado.

El monto de dichas sanciones económicas, ingresará a los fondos del municipio de la jurisdicción de la obra sancionada.

Art. IX. 7. Suspensión de los servicios públicos.

Se procederá a la suspensión de los servicios públicos de las obras, cuando el infractor no acate la tercera orden de suspensión en el término señalado en la notificación correspondiente.

Art. IX. 8. Demolición de la obra objetada.

Se ordenará la demolición de las obras de construcción o urbanización, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Por haber ejecutado una obra o parte de ella sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el presente reglamento y otros reglamentos afines.
- b) Cuando una obra por su mala construcción o ubicación, amenace la salud o ponga en peligro la vida o propiedad de las personas.
- c) Cuando en las obras suspendidas o clausuradas no puedan hacerse las modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en el presente reglamento.
- d) Por ubicarse la obra, fuera de la línea de construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública.
- e) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en la calificación de lugar o en el plano general de zonificación del AMSS según la matriz de usos del suelo.

Art. IX. 9. Demolición por parte del municipio.

Se procederá a la demolición por parte del municipio a cuenta del propietario o constructor según el caso, cuando no se hubiere atendido la orden de demolición en el término señalado en la notificación correspondiente.

Art. IX. 10. Pago de multas.

Las multas que se impongan, deberán ser pagadas dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución en que se imponga, salvo que se interponga algún recurso; en cuyo caso la obligación de pago será dentro de los cinco días hábiles posteriores a la

resolución definitiva; la certificación de la resolución que impone la multa respectiva, tendrá fuerza ejecutiva. Fuera de estos plazos, la multa causará el interés del 2% mensual.

Art. IX. 11. Incumplimiento de una obra.

De todo incumplimiento o transgresión en una obra, la OPAMSS deberá comunicarlo al Alcalde Municipal o funcionario delegado de la localidad donde se cometiere la infracción, para los efectos señalados en el Art. IX. 14 del presente reglamento.

Toda reincidencia de un constructor será notificada al Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros Proyectistas y Constructores, para que proceda a la aplicación de la sanción correspondiente.

Art. IX. 12 De las Notificaciones

La variación del uso del suelo, sin el permiso correspondiente, dará lugar a la aplicación de sanción de acuerdo al siguiente procedimiento.

PRIMERA NOTIFICACION

Se indicará la transgresión y el plazo en el cual deberá legalizar su situación.

SEGUNDA NOTIFICACION

Se indica el término en el cual se procederá a la suspensión de servicios públicos de no atenderse la primera y segunda notificación, y se aplica sanción económica del 10% del valor del inmueble.

TERCER NOTIFICACION

Suspensión de los servicios públicos y clausura de la edificación.

Art. IX. 13. Aplicación de Sanciones Económicas

La aplicación a la sanción económica al propietario de la parcelación cuando se trate de la segunda notificación por la misma transgresión, consistirá en una multa en efectivo equivalente al 5% del valor del inmueble según peritaje realizado en el mismo. En caso de la tercera notificación, la multa será del 10% del valor del inmueble y clausura de la parcelación definitiva.

Art. IX. 14. De los Procedimientos.

De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a este reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, éste podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo

Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución.

En tal virtud, el Concejo Municipal, solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado.

Art. IX. 15. Autoridad competente para sancionar.

La autoridad competente para sancionar, previo el juicio administrativo correspondiente, será el Alcalde Municipal o Funcionario Delegado de la localidad donde se cometiere la infracción, según lo establece el Código Municipal en el art. 131. Cuando el Alcalde o Funcionario delegado, tuviere conocimiento por notificación de la OPAMSS, que una persona natural o jurídica, ha cometido infracción a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente reglamento, dentro de su ámbito municipal, iniciará el procedimiento, y solicitará a la OPAMSS las pruebas que se consideren necesarias.

De la prueba obtenida, notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación. Si compareciere, o en su rebeldía, abrirá a pruebas por ocho días, y pasado el término, resolverá dentro de los dos días siguientes.

Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente reglamento.

La certificación de la resolución que imponga una multa, tendrá fuerza ejecutiva.

Art. IX. 16. De las Resoluciones.

De las resoluciones del Alcalde o Funcionario Delegado, se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo dentro de los tres días siguientes a su notificación.

Interpuesto el recurso de apelación, el Alcalde dará cuenta al Concejo en su próxima sesión, quien designará algunos de sus miembros o algún funcionario para que lleve la sustanciación del recurso y lo devuelva oportunamente para resolver.

Admitido el recurso por el Concejo, se notificará al apelante y se abrirá a prueba por el término de cuatro días.

Transcurrido el término de pruebas, el encargado de la sustanciación, devolverá el expediente al Concejo para que resuelva.

Art. IX. 17. Destino de las Multas.

Las multas establecidas en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente reglamento, ingresarán al municipio del lugar donde se cometió la infracción.

Art. IX. 18. De lo no dispuesto en el presente Reglamento.

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

NOTA:

PAGINAS DE ANEXOS:

De Anexo 1 al 10, 10a, del 11 al 16, 16a y cont. 16a.

y del 17 al 19.- (sellados por COAMSS)

De página 132 a la pág. 153 conteniendo gráficos.

(Gráficos de planos con medidas a utilizar en diferentes áreas de construcción).

(Anexo N°20)

INSTRUCTIVO PARA DESARROLLAR Y PRESENTAR A LA OPAMSS

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. ALCANCES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

a) Ubicación geográfica (Presentar Planos)

- * Localización con respecto al área urbana.
- * Localización con respecto a la conformación geográfica (altitud)
- * Zona climática.
- * Características del clima (Temperatura, precipitación, humedad, etc.)
- * Límites y colindantes
- * Área de Terreno

b) Topografía

- * Plano de curvas de nivel
- * Análisis de pendientes (Perfiles Nat. Cortes y Rellenos)

c) Hidrología (Presentar Planos)

- * Recursos hídricos
- * Fuentes de agua
- * Escorrentía (corrientes superficiales), Pozos, etc.

d) Flora y Fauna

- * Plano indicando la flora de mayor relevancia.
- * Fotografías

e) Tipos de Suelos

- * Plano con su clasificación de suelo.
- * Plano con Uso Potencial del Suelo
- * Plano de Usos del Suelo (Radio de influencia de 1 Km.)
- * Áreas susceptibles de erosión
- * Plano de Capacidad de absorción del suelo
- * Plano de Agentes contaminantes del entorno
- * Depósitos de basura
- * Zona Industrial
- * Autopistas, etc.

II. DESCRIPCION DEL PROYECTO

a) Área Total

b) Número de lotes

- c) % de área descubierta.
- d) % de área verde, etc.
- e) Ubicación
- f) % de área descubierta
- g) Uso
- h) Número de usuarios
- i) Densidad
- j) Actividades a llevarse a cabo en el proceso de ejecución (Remoción de vegetación, etc.)
- k) Justificación del Diseño Urbanístico y/o Arquitectónico presentado

III. ANALISIS DEL IMPACTO AMBIENTAL

- a) Identificación, descripción y evaluación de impactos.
 - * Disminución y/o aumento de desniveles
 - * Disminución y/o aumento de caudales
 - * Aumento o reducción de Flora y Fauna
 - * Aumento de capacidad de absorción del suelo.
 - * Aumento de obras de conservación
 - * Aumento de obras de conservación
 - * Aumento o reducción de agentes contaminantes del entorno
- b) Medidas de prevención, mitigación, compensación o corrección de efectos negativos.
- c) Medidas para potencialización de efectos positivos
- d) Normas particulares de construcción y Uso del Suelo
- e) Programa y control de las medidas propuestas
- f) Resumen ejecutivo

IV. NOMBRE, SELLO Y FIRMA DE PROFESIONALES PARTICIPANTES EN EL ESTUDIO

- * Ingeniero Agrónomo
- * Ingeniero o Arquitecto con estudios del Medio Ambiente o Impacto Ambiental.
- * Diseñador Ambiental

ANEXO N° 20

INSTRUCTIVOS
Instructivo No. 2

_____ de _____ de 19 _____

SEÑOR
DIRECTOR DE LA OFICINA DE
PLANIFICACION DEL AMSS
PRESENTE.

Atentamente solicito a usted LINEA DE CONSTRUCCION.

Para un proyecto de:

Sub-Parcelación Construcción
Parcelación Ampliación

En un terreno propiedad de _____

Ubicado en: Municipio _____

Distrito _____

Barrio o Colonia _____

Calle, Polígono y Número _____

Nombre del Proyecto _____

Propietario del Proyecto _____

Destino del Proyecto (uso) _____

Usar este espacio para cualquier aclaración o extensión a lo solicitado.

Para notificaciones:

Dirección _____

Teléfono _____

DOCUMENTACION ADJUNTA

3 Copias del plano del terreno.

Nombre y Firma de Solicitante.

INSTRUCTIVO N° 1-A

_____, _____, de _____ de 19 _____

SEÑOR

DIRECTOR DE LA OFICINA
DE PLANIFICACION DEL AMSS

Atentamente solicito a Ud. Para un proyecto de:

Sub-Parcelación

Calificación del Lugar Parcelación

Construcción Indiv.

o complejo Urbano

Ampliación

Cambio de Uso

En un terreno propiedad de _____

Ubicado en: Municipio: _____

Distrito : _____

Barrio o Colonia: _____

Calle, Polígono y Número: _____

Nombre del Proyecto: _____

Propietario del Proyecto: _____

Destino del Proyecto (uso): _____

Número estimado de NUMERO DE LOTES

Lotes y locales _____ = $A \times \frac{0.65 \times D}{5}$

5

Area promedio de lotes = $x \times 0.65 \times$

o locales (mts. 2.) _____ 5

+ 15% _____ Max

Area útil estimada de

lotes o locales (mts 2) _____ = _____ - 15% _____ Min.

Valor de Terreno: _____

Area Total _____

del Terreno (mts 2) Número de Locales

= $A \times D$

5

= _____ X _____
5

TIPO DE NUMERO DE
USO DEL SUELO URBANIZACION PISOS A PROYECTAR

Habitacional U1 1 Nivel
Comercial U2 2 Niveles
Institucional U3 3 Niveles
Industrial U4

Motivo de la Solicitud _____

Nota: Adjuntar hoja adicional en caso de que sea necesaria alguna aclaración o extensión a lo solicitado.

Para notificaciones:

Dirección: _____

Teléfono: _____

DOCUMENTACION ADJUNTA

Total de copias del plano del terreno: 2

Nombre y Firma del Solicitante

SECCION 1 INSTRUCTIVO No. 1-B

_____, _____ de _____ de 19 ____

SEÑOR
DIRECTOR DE LA OFICINA DE
PLANIFICACION DEL AMSS
PRESENTE

Atentamente solicito a Usted
Para un proyecto de:

ÚÁÁÁÁ¿ Revisión Vial y ÚÁÁÁÁ¿ Sub-Parcelación
ÁÁÁÁÁ¿ Zonificación ÁÁÁÁÁ¿

ÚAAA; Ampliación ÚAAA;
AAAAU AAAAU U4
ÚAAA; Complejo Urb.
AAAAU

En un terreno propiedad de _____

Ubicado en: Municipio: _____

Distrito: _____

Barrio o Colonia: _____

Calle, Polígono y Número : _____

Nombre del Proyecto : _____

Destino del Proyecto (uso): _____

No. de Permiso _____

ÚAAA;

3 INFORMACION DE OBRAS A RECIBIR 3 SECCION 3

3 3 2 y 4 [] 3

3 Lotes, obras de urbanización y 3 3

3 revestimiento en vías vehiculares. 3 3 y 4 [] 3

AAU

ø 10.00

SECCION 2

Nombre de la (s) vía (s) _____ ø 15.00

Clasificación del revestimiento
y detalle de su material _____ ø 30.00

_____ ø 50.00

Polígono y número de los lotes _____

Area útil parcelada (M2) _____ ø 25.00

NOTA: Adjuntar hoja adicional en caso de que sea necesaria
alguna aclaración o extensión a lo solicitado ø 75.00

ø 100.00

SECCION 3

Nombre de la (s) vía (s) _____

M² % Valor terreno urbanizado Æ³
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA' AAAAAAAAAA'

Area techada^{3 3 3} Valor Construcción Æ³
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA' AAAAAAAAAA'

Area sin techar^{3 3 3} Valor total del Inmueble Æ³
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA' AAAAAAAAAA

Area de terreno^{3 3 100}
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA'

Area Construida^{3 3 3}
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA' Número de pisos _____

Nombre y firma del solicitante

SEÑORES
OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA
METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS)
Presente.

ESTIMADOS SEÑORES:

Yo, _____
_____, mayor de edad, del domicilio de _____

por este medio declaro bajo juramento que bajo mi responsabilidad
se desarrollarán las obras de _____
del Proyecto _____
y consta de _____
que es propiedad de _____
y me comprometo a que se desarrollará de acuerdo a las leyes, reglamentos, drespecto y normas
técnicas indicadas en los planos correspondientes.

San Salvador, _____ de _____ de 1999_____

FIRMA: _____ Sello:

SEÑOR
DIRECTOR DE LA OFICINA DE
PLANIFICACION DEL AMSS
Presente

Yo, _____
Atentamente solicito a usted, me sea extendida una CONSTANCIA en la
cual se determine que el inmueble propiedad de _____

Ubicado en: MUNICIPIO: _____

DISTRITO: _____

BARRIO O COLONIA: _____

CALLE, POLIGONO Y NUMERO: _____

No está afectado por ningún Proyecto vial vigente.

Se adjunta esquema de ubicación.

La solicitud es para presentarla a _____

Señalo para notificaciones, la siguiente dirección: _____

Teléfono: _____

Lugar y fecha: _____

F. _____

Art. IX. 19.

El presente Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador, (AMSS) y de los Municipios aledaños, con sus anexos.... entrarán en vigencia 8 días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR: San Salvador, a los veinticuatro días del mes de enero de mil novecientos noventa y cinco.

Lic. Mario Eduardo Valiente Ortíz, Romeo Humberto González,

Alcalde Municipal de San Salvador Alcalde Municipal de Apopa

Coordinador del Consejo de Alcaldes del Area Metropolitana de San Salvador

José Manuel Molina López,

(COAMSS) Alcalde Municipal de Soyapango

Rodolfo del Tránsito Bojórquez, Ana Vilma de Cabrera,

Alcalde Municipal de San Marcos. Alcalde Munic. de Nva. San Salv.

Ramón Ernesto Parada Font, José Mauricio Aguilar,

Alcalde Municipal de Mejicanos Alcalde Municipal de Cuscatancingo.

René Canjura, Julio Oscar Toledo Ortíz,

Alcalde Municipal de Nejapa Alcalde Municipal de Ayutuxtepeque.

Valentín Castro, Carlos Enrique Colindres,

Alcalde Municipal de San Martín. Alcalde Municipal de Delgado y

Secretario del COAMSS.

Miguel Angel Tóchez Jovel, Zoila Milagro Navas,

Alcalde Municipal de Ilopango. Alcalde Munic. de Antigua Cuscatlán

D.M. N° 1, del 24 de enero de 1995, publicado en D.O. N° 76, Tomo 327, del 26 de abril de 1995.

REFORMAS:

(1) D.M. N° 2, del 23 de mayo de 1996, publicado en el D.O. N° 121, Tomo 332, del 1 de julio de 1996.