

CONSIDERANDOS DE LAS REFORMAS A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

- I. Que el Art. 203 de la Constitución de la República obliga a los Municipios a colaborar con otras Instituciones Públicas en los Planes de Desarrollo Nacional o Regional;
- II. Que por Decreto Ejecutivo N° 26 de fecha 30 de abril de 1979, publicado en el Diario Oficial N° 79, Tomo 263 de fecha 2 de mayo del mismo año, se creó el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, adscrito al Ministerio de Obras Públicas, siendo su atribución principal la de planificar, formular, coordinar y dirigir a la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- III. Que la Ley de Urbanismo y Construcción emitida por Decreto Legislativo N° 232 de fecha 4 de junio de 1951, publicado en el Diario Oficial N° 107, Tomo 151, de fecha 11 del mismo mes y año, faculta a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura para aprobar Proyectos de Urbanización;
- IV. Que según Decreto Legislativo N° 274 de fecha 31 de enero de 1986, publicado en el Diario Oficial N° 23, Tomo 290, de fecha 5 de febrero del mismo año, se emitió el Código Municipal, en el cual se confiere competencia a los Municipios, para la elaboración, aprobación y ejecución de Planes de Desarrollo Urbano y Rurales de la localidad;
- V. Que en vista de lo anterior se hace necesario emitir las disposiciones legales pertinentes para armonizar y coordinar las funciones y atribuciones que a cada entidad corresponde, a fin de evitar conflictos de competencia y asegurar un verdadero ordenamiento Urbano y Rural, en los distintos ámbitos, a saber: Local, Regional y Nacional.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

CONSIDERANDO:

- I. Que la gran mayoría de las urbanizaciones que se han llevado a efecto en la ciudad capital y demás poblaciones de la República, lo han sido en forma desordenada, mirando por regla general sólo el beneficio de los urbanizadores y no el de las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas zonas urbanizadas.
- II. Que habiéndose dejado sin satisfacer las necesidades que toda urbanización de por sí acarrea, se ha creado con ello serios problemas y graves dificultades, no sólo al Gobierno que se ha visto competido a reparar y subsanar esos errores y omisiones, sino que también a los propios moradores de esas nuevas zonas, por lo que se hace necesario bajo todo punto de vista, dictar una ley que venga a poner coto a esa forma desordenada del ensanchamiento urbano, y fije las normas básicas y fundamentales a que realmente deberá sujetarse en el futuro toda urbanización.

POR TANTO:

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del poder ejecutivo,

DECRETA la siguiente:

LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

Art.1 El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, será el encargado de formular y dirigir la política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República

La elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la localidad, corresponde al respectivo Municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de Desarrollo Regional o Nacional de Vivienda y Desarrollo; en defecto de los planes de Desarrollo Local, tendrán aplicación las disposiciones de carácter general y los planes a que se refiere el inciso primero de este artículo.

Cuando los Municipios no cuenten con sus propios planes de Desarrollo Local y Ordenanzas Municipales respectivas, todo particular entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto a que se refiere este artículo.

Art. 2 Para que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, pueda otorgar la aprobación a que alude el artículo anterior, es indispensable que los interesados hayan llenado los requisitos siguientes:

- a) Levantamiento topográfico del terreno, con curvas de nivel a un metro de equidistancia como máximo.

- b) Clase de urbanización, con indicación del respectivo parcelamiento.
- c) Proyecto de calles principales y secundarias.
- d) Resolución del problema de vía de comunicación con el resto de la Ciudad y sus alrededores.
- e) Destinar para jardines y parques públicos una fracción de terreno equivalente al 10 %, como mínimo, del área útil del inmueble a urbanizar, cuando se ubique en las Ciudades o centros poblados existentes; y 12.5 metros cuadrados, como mínimo por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes.

Su ubicación deberá ser adecuada a los fines mencionados.

El reglamento respectivo establecerá las excepciones, así como el equipamiento en cada caso.

- f) Reservar espacios de terreno suficientes para la instalación de los servicios públicos necesarios cuya especificación y ubicación quedará a juicio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- g) Destinar para escuela un terreno cuyo tamaño deberá ser el equivalente a 8 metros cuadrados por lote a parcelar o urbanizar.

El reglamento respectivo establecerá las excepciones del caso.

- h) Resolución de factibilidad emitida por el organismo correspondiente del problema de agua potable, drenaje completo de aguas lluvias, aguas negras, alumbrado eléctrico, servicio telefónico indicando sus conexiones con los servicios públicos ya establecidos.
- i) Especificar la clase de materiales que se piense usar para las obras de agua potable, aguas lluvias, aguas negras, cordones, cunetas y tratamiento de las superficies de las vías de tránsito.
- j) Los Planos topográficos y planimétricos serán presentados a una escala no menor de 1:500 y los planos denominados "perfiles" serán presentados a escala no menores de 1:50 en la vertical y de 1:500 en la horizontal. Además, para grandes conjuntos se deberá presentar un plano adicional a una escala 1:1000.

En los espacios de terreno a que se refiere las letras e) y g), quedan obligados los urbanizadores a realizar las obras a que las mismas comprenden; pero pueden exonerarse de tales obligaciones donando irrevocablemente el dominio de los referidos terrenos a la Municipalidad respectiva, sí no se principian y concluyen estas obras en el tiempo que el reglamento de esta ley determine.

Lo ordenado en las letras e), f), g) y h) del presente artículo será exigible de conformidad con el reglamento respectivo cuando así lo amerite la extensión del área a urbanizarse o parcelarse y la población que en ella ha de residir.

- Art. 3 Los materiales a usarse en las obras de urbanización tendrán que llevar el visto bueno del laboratorio de prueba de materiales del Ministerio de Obras Públicas.
- Art. 4 No serán aprobadas aquellas urbanizaciones que consideren únicamente el estudio local y no incluyan la superficie a urbanizar como parte integrante de la zona metropolitana, lo mismo que aquellas urbanizaciones cuyo proyecto y construcción no sean ejecutadas por ingenieros civiles o arquitectos autorizados legalmente para el ejercicio de la profesión en la República.
- Art. 5 Las personas o instituciones que hubieren obtenido la aprobación a que alude el Art. 1 de esta ley, estarán en la obligación de dar aviso por escrito dentro de los ocho días hábiles subsiguientes, al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad, según el caso, para fines de supervigilancia técnica, de las correspondientes fechas en que habrán de dar comienzo a la realización de las obras respectivas. El no cumplimiento de la obligación anterior, hará incurrir a los infractores en una multa del 25% del valor del terreno a parcelar o urbanizar incluyendo el valor de la construcción si fuere el caso; multa que será exigible por los Municipios de conformidad a leyes y reglamentos. Si las obras no se estuvieren realizando de conformidad a los planos y especificaciones aprobadas, se podrá ordenar su suspensión y corrección; y si ya se hubieren llevado a efecto, se podrá ordenar su demolición a costa del infractor.
- Art. 6 La autorización para realizar una parcelación o urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año; contado a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente.
- Si transcurrido el plazo señalado en el inciso anterior no se hubieren iniciado las obras, será indispensable para ello, obtener del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o de la respectiva Municipalidad, según el caso, una nueva aprobación de los planos respectivos.
- Art. 7 Se tendrán por caducados y sin ningún efecto ni valor, las aprobaciones que hayan sido otorgadas con anterioridad a la fecha de la vigencia de la presente Ley, sobre urbanizaciones que no se hayan iniciado en la fecha de referencia.
- Art. 8 Todo proyecto de construcción de edificios que se desee llevar a efecto, ya sea por particulares, entidades oficiales, edilicias o autónomas, deberá ser elaborado por un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República, e inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores; debiendo, además, figurar su firma y sello en los correspondientes planos que presente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad, según el caso; y la realización de las respectivas obras de construcción deberán ser ejecutadas y supervisadas, también por un Arquitecto o Ingeniero Civil legalmente autorizado e inscrito en el Registro referido.
- Exceptuándose de lo dispuesto en el inciso anterior, las construcciones de bahareque, adobe y las de ladrillo y sistema mixto de un sólo piso y techo con estructura de madera, lo mismo que las construcciones de madera de un sólo piso.

Todas estas obras podrán ser proyectadas y construidas por Proyectistas y Constructores de reconocida capacidad, inscritos en el Registro a que alude el inciso anterior; sujetándose a las normas que para tal clase de construcciones establezca el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. En todo caso cuando se tratará de la construcción de edificios destinados a fábrica, talleres y otro género de instalaciones industriales o comerciales, no se otorgará la aprobación respectiva sin que la Dirección del Departamento Nacional de Previsión Social haya dictaminado antes, que el proyecto reúne las condiciones necesarias sobre seguridad e higiene del trabajo.

Art. 9 Las Alcaldías respectivas, al igual que las autoridades del Ministerio de Obras Públicas, estarán obligadas a velar por el debido cumplimiento de lo preceptuado por esta ley; debiendo proceder según el caso, a la suspensión o demolición de obras que se estuvieren realizando en contravención de las leyes y reglamentos de la materia, todo a costa de los infractores, sin perjuicio de que la respectiva Alcaldía Municipal les pueda imponer por las violaciones a la presente Ley y Reglamento, multas equivalentes al 10% del valor del terreno en el cual se realiza la obra, objeto de la infracción.

Quando el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o las Alcaldías Municipales soliciten el auxilio de los distintos cuerpos de seguridad para el cumplimiento de sus resoluciones o para evitar infracciones a la presente Ley o cualquiera otras leyes reglamentos relativos a construcciones , urbanizaciones, parcelaciones o cualquier otro desarrollo físico; se les proporcionará de inmediato; también deberán colaborar con esa misma finalidad el resto de las instituciones gubernamentales, edilicias o autónomas involucradas en el desarrollo urbano.

Art. 10 En caso de denegarse la aprobación de proyectos de urbanización o de construcción, podrán los interesados apelar la respectiva resolución dentro de los tres días subsiguientes al de su notificación, para ante el Ministerio de Obras Públicas, el que resolverá únicamente con vista de autos y la sentencia que pronuncie causará ejecutoria y no admitirá más recurso que el responsabilidad..

Art. 10 bis El Presidente de la República emitirá los Reglamentos que fueren necesarios para facilitar la aplicación y ejecución de la presente Ley.

Art. 11 Quedan derogadas todas las disposiciones que de un modo u otro se opusieren a lo preceptuado por la presente Ley.

Art. 12 El presente Decreto entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Legislativa; Palacio Nacional: San Salvador a los cuatro días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y uno.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

DECRETO No. 70.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I- Que la parcelación de suelos para uso habitacional es una necesidad social y a la vez una función económica desarrollada por los parceladores para uso y propiedad de terceros;
- II- Que la parcelación espontánea del suelo ha creado núcleos de población que por no contar con la infraestructura básica y el equipamiento social necesario, constituye un peligro para la salud y el bienestar de sus habitantes;
- III- Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos naturales y el medio ambiente debido a la falta de regulación que controle adecuadamente tales desarrollos;
- IV- Que es imperante que estos desarrollos que se realizan en las ciudades existentes y en los nuevos núcleos de población, se hagan en base a un ordenamiento del territorio bajo normas en beneficio de las personas que poblarán las nuevas zonas urbanas;
- V- Que el Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades habitacionales que plantea la realidad socio-económica, a fin de que desarrolle a cabalidad los alcances y fines de la Ley de Urbanismo y Construcción; por lo que es necesario emitir uno con el fin de hacer accesible la propiedad para uso habitacional a toda la población.
- VI- Que de conformidad a la facultad conferida por el Art. 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción y el Art. 3 de la Ley de Planes Reguladores, corresponde al Organismo Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Parcelación y Urbanización para todo el territorio nacional.

POR TANTO,

En uso de sus facultades legales.

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO UNICO

OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES

Objeto

Art. 1.- El presente reglamento tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la

tramitación de permisos de parcelación y normas de lotificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos, que deberán cumplir los propietarios y urbanizadores de parcelaciones habitacionales.

Alcances y Atribuciones

Art. 2.- Se regirá por el presente reglamento todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional, que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios, que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento.

El plan local deberá aprobarse por el Consejo Municipal correspondiente, previa consulta al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y luego de obtener dictamen favorable del mismo. El reglamento de un plan local no podrá reducir las disposiciones mínimas establecidas en este Reglamento, sin la autorización previa del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Corresponde al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, velar por el cumplimiento de las disposiciones y normas establecidas en el presente Reglamento y los municipios deberán prestar toda su colaboración para el desarrollo eficiente de sus funciones.

Definiciones

Art. 3.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

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

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

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

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

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

Area de Equipamiento Complementario: Area de terreno destinada a usos comerciales y/o institucionales.

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Director de Obra: Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, legalmente inscrito que actúa como responsable de una obra.

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

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

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

Jardín Exterior: Area verde de un terreno que legalmente se exige dejar entre la línea de construcción y la línea de verja.

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

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

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

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

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

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

Parcelación Habitacional: División simultánea o sucesiva de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

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

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

Pasaje Vehicular: Vía de acceso a los lotes de una parcelación que une dos vías de acceso local o bien en un extremo se conecta con una vía circulación menor y por otro extremo termina en un retorno.

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

Permiso de Habitar: Instrumento por medio del cual se concede el uso y ocupación de una edificación.

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

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

Plan Local: Instrumento de planificación que sirve para ordenar el Desarrollo Físico de un Municipio.

Considerando los aspectos Económicos y Sociales del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Región Metropolitana: El conjunto de áreas urbanas y rurales correspondientes a varios municipios que se desarrollan en torno a un área metropolitana.

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. Se inicia en un pasaje vehicular y finaliza en un retorno.

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

Sub Parcelación: Subdivisión de una parcela urbana que cuenta con todos o algunos de los servicios públicos con el fin de habitarla para dos o más edificaciones independientes.

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

Suelo Urbanizable: Terreno que aledaño o no al suelo urbano, reúne las mejores condiciones para el desarrollo de un nuevo núcleo de población.

Suelo Rural: Terreno de vocación agrícola, ganadera, forestal, turística o de reserva ecológica para servicio de la población.

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

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

Suelo sin Presión Urbana: Terreno ubicado en suelo urbano o urbanizable de centros poblados con tasa de crecimiento demográfico nula o negativa o fuera de poblados existentes.

Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería civil debidamente inscrito, responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.

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

VMVDU: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Vía de Circulación Mayor: Aquella que atiende preferiblemente el tránsito de paso, uniendo los principales centros generadores de viajes dentro de una ciudad o región.

Vía de Circulación Menor: Aquella que permite el acceso directo al lugar de destino y funciona con velocidades restringidas a manera de desestimular su utilización por el tránsito de paso.

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.

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

TITULO PRIMERO DE LOS PROCEDIMIENTOS CAPITULO PRIMERO

Objeto y Alcance

Objeto

Art. 4.- Esta parte del Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos a seguir, para la tramitación de todo permiso de parcelación para fines de vivienda en suelos urbanos, urbanizables y rurales, con el propósito de ordenar los desarrollos urbanos y los nuevos centros poblados.

Alcance

Art. 5.- Se registrá por esta parte, los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de las obras de parcelación habitacional, a desarrollarse en todo el territorio nacional.

CAPITULO SEGUNDO

Generalidades

Requisitos

Art. 6.- Todo proyecto de parcelación habitacional deberá cumplir con todos 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.

b) Requisitos para la obtención de un permiso de parcelación o sub-parcelación.

c) Requisitos para la ejecución de obras.

d) Requisitos para la escrituración y conexión de los servicios.

e) Requisitos para la recepción de las obras de parcelación.

Escrituración o Inscripción de Lotes

Art. 7.- El notario responsable deberá verificar que la parcelación ha sido aprobada y recibida total o parcialmente por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o el municipio en su caso, a través de los números y fechas de las resoluciones de aprobación y recepción o con el certificado de responsabilidad profesional, del Profesional Responsable conforme a lo dispuesto en el artículo ocho, debiendo notificar la transacción al municipio correspondiente, en un término no mayor de quince días a partir de la fecha de escrituración, de no cumplir con este requisito, se informará a la Honorable Corte Suprema de Justicia para lo conveniente.

Art. 8.- Aquella persona que cuente con el certificado de responsabilidad profesional, podrá iniciar y habilitar, bajo su responsabilidad y compromiso de cumplir con las normas aquí establecidas, las obras de la

parcelación sin la previa autorización de los planos del proyecto, siempre que los haya presentado a la oficina correspondiente, quedando obligado a seguir el trámite normal para su correspondiente aprobación y recepción de las obras.

Dimensión y Escala de los Planos

Art. 9.- Para toda presentación de proyectos al VMVDU los planos deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (0.55) 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 el 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 mayor 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 veinticinco centímetros (0.25 cm.) de ancho por quince centímetros (0.15 cm.) de alto para los sellos de recepción y/o aprobación del plano.

CAPITULO TERCERO

DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Requisitos Previos

Art. 10.- Todo propietario de terreno, urbanizable rural que desee parcelar su propiedad con fines de vivienda deberá solicitar, previo a la solicitud de permiso de parcelación o sub-parcelación:

a) Calificación de lugar

b) Líneas de construcción

c) Factibilidad de servicios públicos. Estos requisitos podrán sustituirse por resoluciones previas del municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local Vigente.

Art. 11.- Para la obtención de la calificación de lugar de un terreno el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

a) Solicitud al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en papel timbrado en la forma correspondiente firmada por el interesado.

b) Dos copias del plano general del terreno a parcelar; el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre del propietario y colindantes

2. Area del terreno

3. Orientación y escala

4. Curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro referidas a niveles geodésicos, cuando el terreno se ubique en zonas de desarrollo restringido o de reserva ecológica.

5. Esquema general de ubicación con relación a la población más cercana al sistema vial existente.

Líneas de construcción

Art. 12.- Para la obtención de la línea de construcción el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

a) Solicitud al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente firmada por el interesado.

b) Tres copias del plano del terreno a parcelar conteniendo la información detallada a continuación:

1. Area y linderos del terreno, indicando sus rumbos, distancias y referencias a coordenadas geodésicas o a puntos fijos del territorio a su vez referenciadas y coordenadas geodésicas.

2. Orientación, escala y fecha de levantamiento.

3. Localización y dimensiones de vías, edificaciones vecinas y de las servidumbres.

4. Curvas de nivel con intervalos de uno a cinco metros dependiendo del área y pendiente natural de terreno. Cuando el terreno presente terrazas definidas solamente deberá indicarse el nivel de las mismas.

5. Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente a escala de 1:5000.

6) Nombre y firma del responsable del levantamiento topográfico.

c) Documento de propiedad sobre el inmueble.

Factibilidad de Servicios

Art. 13.- Para obtener una factibilidad de servicios públicos, el interesado deberá presentar a la Institución correspondiente una solicitud conteniendo los documentos que ésta demande. El VMVDU deberá procurar la coordinación necesaria para la estandarización de estas solicitudes.

CAPITULO CUATRO

DE LOS PERMISOS

Requisitos para la obtención de un permiso de parcelación.

Art. 14.- Para todo proyecto de parcelación se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Revisión Vial y Zonificación

b) Permiso de parcelación

Estos dos trámites deberán presentarse formando un solo expediente al momento de la aprobación final de los planes.

Art. 15.- Para obtener la revisión vial y zonificación de todo proyecto de parcelación o urbanización el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente sellada y firmada por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.

b) Copia de la resolución de la calificación del lugar y línea de construcción.

c) Tres copias del plano de la planta de distribución general con curvas de nivel que deberá contener:

1. Sistema vial indicando clasificación y jerarquización de todas las vías.

2. Distribución de lotes debidamente identificados y acotados.

3. Los usos del suelo, indicando el uso prioritario su equipamiento y los usos complementarios.

4. Cuadro de áreas parciales y totales de todo lo expresado en el numeral tres.

5. Localización y dimensionamiento de servidumbre y zona de protección.

6. Nomenclatura propuesta.

d) Tres copias de un plano en escala 1:2000 ó 1:2500 conteniendo lo siguiente:

1. Referencias al plan vial de circulación mayor y/o vías existentes.

2. Referencias la plano general de zonificación (si existiese).

El VMVDU 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 Urbanismo y Construcción 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, dará por aprobado lo solicitado en ella.

Causales de Reprobación

Art. 16.- Podrá reprobarse 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 cumplir la demarcación de la línea de construcción.

Permiso de Parcelación

Art. 17.- Toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de Parcelación deberá de presentar al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, lo siguiente:

a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del Proyecto.

b) Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación y de las factibilidades de servicios correspondientes así también de la calificación de lugar y de la línea de construcción.

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 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 referenciales a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc.

4. Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera.

5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable.

6. Planta general de sistemas 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 rasantes de 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:

- Nombre del proyecto
- Uso del suelo prioritario
- Dirección de la obra
- Nombre del propietario
- Area del terreno
- Area Util
- Area verde y equipamiento
- Porcentaje de áreas
- Municipio y fecha
- Nombre, firma, sello y número de credencial del profesional responsable de la obra.

13. Las escalas a usarse en perfiles serán: Horizontal 1:5000 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 consideran 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 al sistema vial y uso del terreno.

3. Descripción del sistema vial, especificando las vías públicas y aquellas de carácter privado, si existiesen.

4. 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 el Reglamento.

5. Especificaciones técnicas.

6. Etapa de construcción para llevar a cabo la ejecución de las obras

7. La calidad de los materiales a usarse.

h) Una bitácora que será devuelta debidamente sellada en la cual deberá registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. 20 del presente Reglamento.

CAPITULO QUINTO

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Iniciación de Obras

Art. 18.- Todo constructor deberá notificar al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, 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.

Modificaciones

Art. 19.- El o los profesionales responsables del diseño, podrán autorizar modificaciones en el proyecto con el objeto de simplificar procesos o reducir costos en la obra cuando fuese necesario la modificación de vías de distribución y/o vías principales, el constructor deberá solicitar permiso de modificación del proyecto aprobado en la revisión vial y zonificación antes de proceder a la ejecución de las obras. Por ningún motivo el o los profesionales responsables del diseño de la parcelación podrán autorizar modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en la calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios del presente reglamento

Los profesionales antes mencionados responderán ante el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y 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 al VMVDU dos juegos de planos conteniendo las reformas autorizadas por el profesional respectivo y fotocopias de la o las páginas de la bitácora en que aparezcan la modificación reportada, un juego de planos, será devuelto al constructor con un sello de modificaciones y su fecha de extensión y el otro deberá adjuntarse a los archivos correspondientes.

Proceso Constructivo

Art. 20.- 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 legales en vigencia, solidariamente con el propietario de la parcelación.

Cuando la especialidad de los trabajos a desarrollarles la construcción sean del dominio de una Rama específica de la Ingeniería, ésta deberá contar con un Director especialista en la materia.

El director será responsable de que permanezcan en la obra los planos y la bitácora debidamente sellados por los organismos correspondientes, los cuales estarán a disposición de los inspectores.

En la bitácora deberá anotarse:

a) Visitas y observaciones fechadas y firmadas por el propietario de la obra, cuando el lo juzgue conveniente.

b) Visitas y observaciones fechadas, firmadas y selladas por los profesionales técnicos responsables de:

- Director de la obra y de las áreas de diseño del proyecto.

- El Estudio de suelos y control de calidad de los materiales.

- De la supervisión externa si lo hubiese.

- Inspecciones de las instituciones competentes.

c) Ordenes de cambio autorizados 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 o finales de la obra, realizadas por ANDA y otras instituciones de servicio.

Control de Laboratorio

Art. 21.- 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 a un laboratorio de geotecnia e ingeniería de materiales o presentar constancia de su proveedor.

El profesional responsable recomendará el tipo de prueba de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones y normas institucionales.

Los materiales que como mínimo deberán estar sujetos a pruebas de control de calidad periódico y permanente serán:

- Acero estructural

- Concreto

- Bloque de concreto

- Mortero

- Adoquín

- Cañería para agua potable

- Tubería para aguas negras

- Tubería para aguas lluvias

- Láminas de techos.

Las pruebas de los materiales las realizarán los fabricantes.

El estudio de mecánica de suelos, 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.

Cambio de Director

Art. 22.- 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 inmediatamente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, indicando el nombre y número de credencial del nuevo director, debiendo anotarse en la bitácora a la fecha de la sustitución. El nuevo director deberá dejar asentada en la bitácora las objeciones que tuviese el estado actual de la obra, debiendo hacer constar su aceptación por la responsabilidad de las nuevas obras a ejecutar.

Letreros de Ejecución.

Art. 23.- Los constructores están obligados a colocar en lugar visible en el sitio de la obra, un letrero con el número de Registro Profesional; número y fecha de los permisos de la parcelación el cual solamente podrá ser retirado después de la recepción de las obras. El letrero que debe mantenerse es aquel que servirá para identificar áreas verdes y comunales con el fin de darlas a conocer a la comunidad.

Inspección de las Obras

Art. 24.- Las Alcaldías Municipales con la colaboración del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano tienen el derecho y la obligación de inspeccionar toda clase de obras de parcelación con personal idóneo debidamente autorizado por hacer cumplir el 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.

Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores.

Art. 25.- Los inspectores previa identificación, podrán entrar en predios en donde se estén ejecutando obras de parcelación, para comprobar si se ajustan a las disposiciones legales correspondientes.

Los inspectores de la Alcaldía o el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano deberán, visitar las obras por lo menos una vez al mes, salvo que estas instituciones lo ordenen con más frecuencia. Estos deberán rendir periódicamente informes de sus visitas y serán solidariamente responsables con el Director de la obra, si no reportarán las anomalías que existiesen.

Infracciones y Sanslones.

Art. 26.- Serán consideradas infracciones, por parte de propietarios y urbanizadores, las transgresiones siguientes:

1. Transgresión en las normas estipuladas en la Ley de Urbanismo y Construcción y el presente Reglamento.

2. Transgresión en las normas técnicas determinadas en los planos y documentos aprobados y normas dictadas o reconocidas por organismos nacionales, relativas a la parcelación.

3. Transgresión a las resoluciones y permisos de parcelación otorgados.

4. Daños y perjuicios a la persona o propiedad pública o privada, derivadas de la negligencia o deficiencia con que se ejecute el proceso de urbanización.

Las transgresiones anteriores serán objeto de sanción gradual de conformidad a la siguiente escala:

- a) Suspensión o clausura de la obra.
- b) Demolición total o parcial de las obras observadas.
- c) Aplicación de sanción económica.
- d) Revocatoria de permisos de parcelación, de habitar, etc.
- e) Suspensión de los servicios públicos.

El incumplimiento o transgresión en una obra dará la pauta al VMVDU para abrir un expediente en el cual se anotarán las notificaciones de éstas procediendo a la aplicación de sanción de acuerdo a los siguientes procedimientos:

a) Primera Notificación.

Cualquiera que sea la transgresión se suspende la obra objetada, se señalan las correcciones a efectuar y se indica el término en que deberá hacerse.

b) Segunda Notificación.

Orden de demolición de la obra objetada y/o aplicación de sanción económica, indicando el término en que deberá hacerse.

c) Tercera Notificación.

Suspensión de los Servicios Públicos y/o demolición y construcción por parte del Municipio del VMVDU, a cuenta del infractor, correspondiente a la obra objetada o de las obras de corrección o protección cuando se considere una amenaza a la vida y/o seguridad de las personas y/o sanción económica.

Toda reincidencia de un urbanizador será notificada al registro nacional correspondiente para su estudio y aplicación de sanción.

Sanción Económica

Art. 27.- La aplicación de la sanción económica al urbanizador, cuando se trate de la segunda notificación por la misma transgresión, consistirá en un diez por ciento del valor tasado de la obra, según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Suspensión o Clausura de Obras.

Art. 28.- Podrá ordenarse la suspensión o Clausura de las obras en ejecución por las siguientes causas:

a) Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.

b) Por carecer en las obras, sin causas justificadas, de la bitácora o por omitirse en la misma los datos necesarios que este reglamento establece.

c) Por ejecutarse una obra sin la autorización correspondiente.

d) Por ejecutarse una obra modificándose lo aprobado en la Revisión Vial y Zonificación sin haber autorizado previamente dichas modificaciones.

e) Por ejecutarse una obra sin Director.

f) Por ejecutarse sin las debidas precauciones, que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.

Demolición

Art. 29.- Podrá ordenarse la demolición de obras total o parcialmente por los motivos siguientes:

a) Por haber ejecutado una obra o parte de ella sin cumplir los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento y otros reglamentos afines.

b) Cuando una obra por su mala construcción o ubicación amenace la salud o seguridad pública o pongan en peligro la vida o propiedad de las personas.

c) Cuando en las obras suspendidas o clausuradas no puedan hacerse modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en este 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 el plano de zonificación respectivo.

Cambio de Uso sin Autorización.

Art. 30.- Las variaciones del uso del suelo sin el permiso correspondiente, dará lugar a aplicación de sanción de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Primera Notificación.

Se indica la transgresión y el plazo en el cual se deberá legalizar su situación.

b) Segunda Notificación.

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 aplicará sanción económica.

c) Tercera Notificación.

Suspensión de los servicios públicos y clausura de la edificación.

Precauciones en la Ejecución de las Obras.

Art. 31.- Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestia 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.

Quando 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 quince días después de efectuados los trabajos.

CAPITULO SEXTO

DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR

Solicitud de Recepción.

Art. 32.- A la finalización de la obra y previo a la escrituración de todo tipo de parcelación, su parcelación, será obligatorio solicitar la recepción final de las obras de urbanización para lo cual el constructor deberá presentar los documentos siguientes:

a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente, firmada y sellada por el Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del Proyecto.

b) La resolución de recepción de campo parcial extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, A.N.D.A., si la hubiese.

c) Documentos de donación pertinentes a la dotación del Area de Zona Verde y el Area de Equipamiento Social y las vías públicas al Municipio correspondientes.

d) Certificación de los laboratorios de suelo y materiales.

e) Bitácora debidamente sellada y firmada por los inspectores y profesionales responsables con informe final indicando que no existen requisitos pendientes.

Recepción Parcial

Art. 33.- el interesado podrá solicitar que las obras de urbanización sean recibida por etapas, siempre que la parcelación resultante se encuentre provista de todas sus instalaciones y servicios pudiéndose considerar como una unidad en si. La recepción de cada etapa deberá sujetarse a lo establecido en el artículo anterior, pudiendo en este caso presentar fotocopia de la bitácora, quedando obligado el interesado a solicitar la recepción final de la urbanización cuando haya sido concluída la última etapa, la cual no podrá ser menor del diez por ciento de la urbanización total.

Donación del Area Verde. El Equipamiento Social y las vías públicas.

Art. 34.- Ninguna recepción final podrá autorizarse sin que el constructor haya presentado al VMVDU. la constancia de la Donación en concepto de Areas verdes, de equipamiento social y de vías públicas.

El interesado deberá donar a la municipalidad correspondiente los terrenos en forma rústica destinados a Areas verdes, de equipamiento social y vías públicas, previo el equipamiento de los mismos, en el momento de ejecutar las obras de parcelación. La recepción final mencionada en el artículo 30 de este capítulo, solamente podrá solicitarse después de haber equipado las áreas antes citadas según lo exige el presente Reglamento.

CAPITULO SEPTIMO

DISPOSICIONES VARIAS

Validez

Art. 35.- Toda resolución favorable de calificación de lugar, línea de construcción, revisión vial y zonificación y permiso de parcelación tendrá validez por el término de vigencia del plan de desarrollo urbano del municipio correspondiente. Su revisión y/o actualización podrá hacer caducar dichas resoluciones. En caso que no exista un plan de desarrollo urbano en la localidad donde se efectúe la solicitud. Dichas resoluciones tendrán validez por dos años a partir de la fecha de su emisión.

CAPITULO OCTAVO

TITULO PRIMERO

PARCELACIONES HABITACIONALES DE DESARROLLO PROGRESIVO

Requisitos a Cumplir:

Art. 36.- Las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo se permitirán en los casos siguientes:

a) Cuando vayan dirigidas a los grupos mas vulnerables de la población;

b) Cuando se ubiquen en localizaciones L2, L3, L4 según el artículo 42 de este reglamento;

c) Cuando se ubiquen en suelos de mayor presión urbana, siempre que el Municipio o el Estado a través del VMVDU o el Instituto Libertad y Progreso declare que dichos proyectos son de necesidad e interes social;

Cuando sea el Municipio el que declare el Interés Social del Proyecto, deberá dar aviso por escrito al VMVDU.

Todo propietario de terreno ubicado ya sea en suelo urbano, urbanizable o rural que desee realizar una Parcelación de Desarrollo Progresivo, deberá presentar:

1) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente timbrada, firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto pidiendo la calificación de lugar y línea de construcción según lo establece el artículo 11 y 12 de este Reglamento.

2) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente timbrada, firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto, pidiendo la revisión vial y zonificación según lo establece el artículo 15 de este Reglamento.

3) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano pidiendo el permiso de parcelación anexando:

a) Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación, en su caso.

b) Tres juegos de copias heliograficas 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 su correspondiente credencial; los cuales contendrán

la siguiente información:

b1) Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, y de equipamiento social, calles y pasajes con su nomenclatura vial.

b2) Planta de distribución general con curvas de nivel indicando hiveles de terrazas, cuando se vaya a alterar el estado natural del terreno; asimismo deberá indicar el detalle de las obras de protección a construir tales como muros de contención, taludes, cuando los hubiere.

b3) Membrete con la respectiva información tales como: Nombre del Proyecto, uso del suelo prioritario, dirección de la obra, nombre del propietario, escala de los planos, municipio, fecha, nombre, firma, sello, y número de credencial del profesional responsable de la obra.

b4) Orientación y ubicación de proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio; cuadro de área de lotes y cuadro general de áreas con la infomación referente al área util.

c) Documento de Propiedad del inmueble.

Las parcelaciones del Desarrollo Progresivo previamente autorizadas en la calificación de lugar, estaran exentas de las factibilidades de servicio como requisito previo.

Art. 37.- El propietario de una parcelación de desarrollo progresivo debidamente autorizado, queda obligado a dar publicidad ante terceros cuando la parcelación no esté dotada de los servicios públicos, sopena de incurrir en las responsabilidades legales correspondientes. El Estado no estará obligado a proporcionar dichos servicios, para este tipo de parcelación.

El notario autorizante deberá hacer constar tales circunstancias, en las escrituras de compra-venta respectivas.

Art. 38.- Todo constructor que desee iniciar una obra de parcelación habitacional de Desarrollo Progresivo deberá cumplir con los requisitos siguientes:

a) Haber obtenido resolución favorable de califiación de desarrollo progresivo.

b) Haber obtenido la revisión vial y zonificación de proyecto de parcelación.

c) Presentar todos los documentos especificados en el artículo 36 de este Reglamento.

TITULO SEGUNDO DE LAS PARCELACIONES

CAPITULO PRIMERO

OBJETO Y ALCANCE

Objeto

Art. 39.- La parte Segunda de este Reglamento tiene por objeto el estricto cumplimiento de lo dispuesto en las políticas de vivienda del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en lo referente a Parcelaciones Habitacionales. Equipamiento Social, Vialidad e Infraestructura y Servicios, determinando los requisitos que deberán cumplir los fraccionamientos, lotificaciones o urbanizaciones de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción.

Alcance

Art. 40.- Se regirá por esta Parte, cualquier tipo de división del suelo a realizar en el territorio nacional, que pueda dar origen a un núcleo de población; desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la obra.

CAPITULO SEGUNDO

TIPOS DE PARCELACIONES

Parcelación Habitacional

Art. 41.- Se entenderá por parcelación habitacional, la división simultánea sucesiva del suelo en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

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

Localización

Art. 42.- Para los objetivos de este Reglamento se distinguen cuatro tipos de localización:

Localización L1 En poblados mayores de 50,000 hab. o en suelos de alta presión urbana.

Localización L2 En poblados menores de 50,000 hab. o en suelos de baja presión urbana.

Localización L3 Fuera de poblados existentes o en suelos sin presión urbana.

Localización L4 En zonas de preservación ecológica.

Por presión urbana deberá entenderse la demanda efectiva de suelo urbano, provocado por la tasa de crecimiento de la población.

Los planes locales establecerán los suelos urbanos, urbanizables y rurales en su ausencia este Reglamento se aplicará conforme al siguiente criterio: Los suelos urbanos y urbanizables serán aquellos que se encuentren dentro del radio de influencia de poblado y que no hayan sido declarados como reserva forestal o agrícola por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Rurales se considerarán las reservas antes mencionadas y los suelos que se encuentran fuera de estos radios de influencia.

El Ministerio de Obras Públicas, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano determinará estos radios en base al número de habitantes y la densidad media del poblado.

Las parcelaciones habitacionales ubicadas fuera de los radios urbanos o de aquellos suelos declarados urbanos o urbanizables por un Plan Local, deberán cumplir con los requerimientos de localización siguientes:

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado, a una distancia no mayor de 500 mts.
- b) Contar con Centro de Educación Básica de I y II

ciclo a una distancia no mayor de 2,000 mts.
o Lote de Escuela en la parcelación.

c) Contar con Puesto de Salud a un distancia no mayor de 5,000 mts.

d) Contar con Unidad o Centro de Salud a una distancia no mayor de 15,000 mts.

Densidad

Art. 43.- El presente Reglamento establece los requerimientos urbanísticos necesarios para rangos de densidad, expresados en área de lote, de la siguiente manera:

<i>Densidad D1</i>	<i>Hasta 100 m2.</i>
<i>Densidad D2 más de 100 m2 a</i>	<i>200 m2.</i>
<i>Densidad D3 más de 200 m2 a</i>	<i>500 m2.</i>
<i>Densidad D4 más de 500 m2 a</i>	<i>1,000 m2.</i>
<i>Densidad D5 más de 1,000 m2.</i>	

Los Planes Locales establecerán las diferentes densidades de las zonas habitacionales, pudiendo determinar lotes máximos y mínimos, según las características del sitio y la relación del recurso suelo y la presión urbana del poblado.

Parcelaciones Habitacionales en zonas de Reservas Ecológica

Art. 44.- Las parcelas comprendidas dentro de los suelos declarados como zonas de reserva ecológica, serán de uso silvícola y cualquier otro uso estará sujeto a las disposiciones que en la materia se dicten. El uso habitacional estará condicionado a una densidad máxima de 10 habitantes por hectárea, en consecuencia el lote mínimo permitido será de 4,000 m² y sus edificaciones se deberán limitar a techar el 10% de su área. Su infraestructura deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Art. 98 de este Reglamento.

Infraestructura.

Art. 45.- Toda parcelación Habitacional contará con el tratamiento adecuado de vías, abastecimiento de agua potable, sistemas de electricidad, aguas negras y aguas lluvias.

Las parcelaciones habitacionales de desarrollo progresivo podrán contar con sistemas de suministro de agua potable y disposición de excretas en forma individual o colectiva. Así mismo podrán tener drenaje superficial de aguas lluvias. En cuanto al sistema de electricidad, estas parcelaciones podrán o no tenerlo y esto no será un requisito para su aprobación.

Urbanizaciones Progresivas o de Interés Social

Art. 46.- Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo o de Interés Social, son las parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concedida bajo normas mínimas urbanísticas, que permitan una infraestructura evolutiva y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo, el esfuerzo de la comunidad y la asistencia institucional.

Art. 47.- Las parcelaciones según el grado de

urbanización inicial serán de cinco tipos:

U1 Urbanización completa Tipo 1

U2 Urbanización completa Tipo 2

U3 Urbanización progresiva de grado 1

U4 Urbanización progresiva de grado 2

U5 Urbanización progresiva de grado 3

El grado de urbanización inicial estará sujeto a las disposiciones de los planes locales, cuando éstos no existan, las solicitudes correspondientes se resolverán con las siguientes limitaciones, dadas en relación a su densidad.

LOCALIZACION L1

Para densidad D1 solamente se permitirá el grado de urbanización U1; para densidad D2 grado U1 o U2; para densidad D3, grado U1, U2 o U3, para densidad D4, grado U1, U2, U3 o U4; y para densidad D5, grado U1, U2, U3, U4, o U5.

	U5	U4	U3	U2	U1
D1					X
D2				X	X
D3			X	X	X
D4		X	X	X	X
D5	X	X	X	X	X

LOCALIZACION L2 y L3

Para densidad D1 se permitirá el grado de urbanización U1 o U2 para densidad D2, grado U1, U2 o U3; para densidad D3, D4 y D5, grado U1, U2, U3, U4 o U5.

	U5	U4	U3	U2	U1
D1				X	X
D2			X	X	X
D3	X	X	X	X	X
D4	X	X	X	X	X
D5	X	X	X	X	X

CAPITULO TERCERO

De los lotes o parcelas

Niveles de los lotes

Art. 48.- El nivel de los lotes será superior al de los cordones para que el agua lluvia escurra hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias y aguas negras, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso.

Protección de los lotes

Art. 49.- Todo urbanizador que venda lotes con su superficie en estado natural, pero que modifique parcialmente las colindancias entre los mismos no podrá dejar cortes o rellenos mayores a 1.00 metros entre ellos

sin la obra de protección, correspondiente muro o talud. Lo mismo se le exigirá al urbanizador en el caso que venda lotes con terrazas definidas.

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

Todo urbanizador que realice cortes o rellenos en las colindancias con terrenos ajenos al proyecto, deberá protegerlos con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del terreno vecino. Los terrenos afectados por dichos taludes constituirán zona de protección dentro de la parcelación. Ver anexo N° 1.

En todos los casos, los taludes tendrán una inclinación máxima cuya relación será el 1.5 horizontal por 1.0 vertical convenientemente engramados y protegidos contra erosión. Podrá aceptarse otra alternativa si el interesado prueba con estudios de suelo la estabilidad para dicha alternativa.

Zonas de protección para accidentes naturales.

Art. 50.- Todo accidente natural dentro de una parcelación o colindante con otra, deberá contar con una zona de protección con las excepciones reguladas en el Art. 51 de este Reglamento.

El ancho de la zona de protección se establecerá basándose en los criterios siguientes:

a) Profundidad de la quebrada.

El ancho de la zona de protección en quebrada se determinará multiplicando su profundidad por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicha orilla y a todo lo largo del terreno en la parte afectada. Ver anexo N° 1.

La profundidad de la quebrada se medirá a partir de la orilla próxima inferior al borde inmediato superior o del borde inferior cuando el lecho se encuentre al pie de un cerro o fuerte desnivel topográfico.

El ancho de la zona de protección solamente podrá modificarse según lo dispuesto en el Art. 51 de este Reglamento.

b) Estudio del area de recogimiento.

El ancho de la zona de protección de un río o de una quebrada caudalosa, deberá ser determinada por un estudio de las áreas de recogimiento o influencia de los mismos, con el cual se determinará el área hidráulica necesaria de acuerdo al caudal máximo instantáneo resultante. Este estudio deberá determinar al menos la altura máxima probable que alcanzará la corriente adyacente al terreno, el ancho de la zona de protección y las obras de protección necesarias con sus detalles y características correspondientes (inclinación de taludes, tipos y secciones de muros, etc). Dicho estudio deberá ser realizado por profesionales o empresas debidamente acreditados.

c) Diferencia natural de nivel dentro del terreno con sus terrenos colindantes.

El ancho de la zona de protección en cambios de nivel se determinará multiplicando la profundidad próxima al nivel inferior de la diferencia natural de nivel del terreno por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicho nivel inferior y a todo lo largo del terreno en la parte afectada. Ver anexo N° 1.

Obras de protección para mantener y/o disminuir las zonas de protección

Art. 51.- Las zonas de protección que no cuenten con vegetación adecuada o que presenten cambios de nivel mayores de un metro, deberán ser protegidos con obras tales como taludes engramados, estaquillados, barreras naturales, etc.

El ancho de la zona de protección original en quebradas secas, o estacionarias podrá reducirse mediante la construcción de muros o la combinación de muros y taludes cuya relación será de 1.5 horizontal por 1.0 vertical o mediante el cambio de la inclinación de los taludes, la cual podrá aumentarse mediante tratamientos especiales de los mismos, con suelo, cemento, enchapados y otros; pero tal medida deberá justificarse mediante la presentación de un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

Por ningún motivo se permitirá la tala de árboles dentro de las zonas de protección ni la variación de su perfil natural cuando éste se encuentre cubierto de vegetación natural, con el objeto de reducir el ancho de la misma.

Propiedad, uso y mantenimiento de las zonas de protección.

Art. 52.- Los terrenos afectados por las zonas de protección podrán ser de propiedad pública o privada.

En el caso de ser propiedad privada, ésta deberá ser incorporada a los lotes vecinos, debiendo identificarse y describirse en la Escritura Pública correspondiente, señalando además las limitaciones y obligaciones que a continuación detalla el presente Reglamento.

Los propietarios de zonas de protección no podrán realizar obras que destruyan la flora existente, alteren la estabilidad del terreno y/o de las construcciones vecinas, asimismo tendrán la obligación de mantener en buen estado las obras de protección con que cuente la misma (engramados, canaletas, etc.). Estas zonas de protección solamente podrán reducirse conforme a lo dispuesto en el Art. 51 de este Reglamento.

Por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del lecho de las quebradas o ríos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente de agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes.

Las zonas de protección de propiedad pública formarán parte del Área Verde Ecológica de la parcelación la cual no podrá ser utilizada para la

construcción de edificaciones de ninguna naturaleza y deberá regirse por lo dispuesto en el capítulo IV del presente Título del Reglamento.

Servidumbre

Art. 53.- El ancho de la servidumbre se establecerá basándose en los criterios siguientes:

a) Profundidad de la tubería

Cuando el número de tuberías a instalar es de uno con un diámetro máximo de 24 pulgadas y a una profundidad menor de 2.00 mts. la servidumbre tendrá un ancho mínimo de 2.00 mts. medidos 1.00 metros a cada lado y a partir del eje de la misma.

Cuando las profundidades de la tubería sea igual o mayor de 2.00 metros al ancho de la servidumbre se incrementará en múltiplo de 0.50 metros sin exceder de 7.00 metros.

b) El número de tuberías

Cuando se instalen dos o más tuberías o cañerías equidistantes y en forma paralela, la servidumbre tendrá un ancho mínimo de 4.5 metros y un máximo de 7.00 metros. La servidumbre se irá incrementando tomando como base uno de los diámetros de las tuberías a instalar, de acuerdo a la siguiente tabla:

ANCHO DE SERVIDUMBRE

* PULGADAS	4 5	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00
30	*					
36		*				
42			*			
48				*		
60					*	
72						*

El ancho de servidumbre para bóvedas y otras obras de arte con dimensiones superiores a una tubería de 72 pulgadas de diámetro estará sujeto a un análisis que al respecto efectuará el VMVDU.

Con relación a la servidumbre para líneas de conducción de energía eléctrica será la compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) o la Compañía Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (CEL), según el caso quien definirá la misma.

Se consideran servidumbre los accesos a terrenos vecinos incomunicados con la vía pública cuyo ancho nunca deberá ser menor de 5.00 metros. Casos excepcionales serán analizados por el VMVDU.

Sub Parcelación

Art. 54.- La sub-parcelación solamente será permitida cuando se hallan provisto los servicios necesarios para el aumento de su población o cuando la densidad existente de la zona sea inferior a la indicada en el Plano General de Zonificación Local.

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

CAPITULO CUARTO

Del Equipamiento y Publico

Area verde en parcelaciones habitacionales

Art. 55.- Todo fraccionamiento con fines habitacionales ubicado dentro de los suelos urbanos o urbanizables deberá donar al Municipio un terreno destinado para área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada. Aquellas parcelaciones habitacionales que se ubican fuera de los suelos urbanizables de los centros poblados existentes, deberán contar con un parque recreativo contiguo al lote de escuela o de equipamiento social, equivalente a un 60% del área verde total. Las parcelaciones con un área útil igual o menor a 5,000 m², quedarán exentas del aporte de terreno para zona verde, únicamente deberán ambientar el proyecto con espacios que permitan una adecuada ventilación.

Art. 56.- En las parcelaciones que se localizan dentro de los poblados existentes, se distinguirán dos tipos de área verde: una que estará en función de la "actividad recreativa".

y otra que estará en función "ecológica". Ambas áreas verdes conformarán el Area Verde Total.

Infraestructura del Area Verde Recreativa

Art. 57.- 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 m², mecha para agua potable para efectos de mantenimiento, mecha para aguas negras y drenajes superficiales para aguas lluvias; siempre y cuando el proyecto cuente con dichos servicios.

Art. 58.- Las Areas Verdes Recreativas se deberán ubicar 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 Area 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 metros. 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 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.

Cálculo del Area Verde recreativa

Art. 59.- El urbanizador para calcular el área verde recreativa deberá utilizar un índice del 60% del área verde total.

Equipamiento del Area Verde Recreativa.

Art. 60.- Toda Area Verde Recreativa deberá contar con el equipamiento mínimo para los diferentes grupos de edades; el tipo de equipo a utilizarse se determinará en base al número de lotes de fraccionamiento total. El urbanizador para seleccionar y cuantificar el equipo, lo hará de conformidad a los datos del cuadro siguiente:

5	4	3	2	1	Rangos
98-11	84-97	70-83	56-69	40-55	Nº de Lotes
Equipamiento					
1	1	1	1	1	Columpios N
1	1	1	1	1	Argollas
1	1	1	1	1	Sube y Baja 1
1	1	1	1	1	Salta Tubos
1	1	1	1	0	Barras N
1	0	0	0	0	Pista de bicicletas 0
4	3	2	1	1	Bancas
1	1	0.5	0.5	0.5	Cancha
Jóvenes					
8	8	7	6	5	Bancas
Adultos					
3	2	1	1	0	Mesas
Adultos					
4	4	3	3	3	Bancas

Quando la parcelación tuviera una cantidad mayor de ciento doce lotes, el tipo de equipamiento indicado en este cuadro, se podrá sustituir por otro similar.

Ubicación del Area Verde Ecológica.

Art. 61.- El Area Verde Ecológica podrá comprender: redondeles así como las zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse en forma combinada o separada con el Area Verde Recreativa.

Cálculo del Área Verde Ecológica

Art. 62.- 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., 10% del área útil urbanizada.

A.V.R. = Área Verde Recreativa en m²., según lo establecido en el Art. 58 del presente Reglamento.

Equipamiento del Área Verde Ecológica.

Art. 63.- El Área Verde Ecológica se exigirá completamente arborizada, con un mínimo de 400 árboles/Ha., sembrados a una distancia de 5 mts. entre cada uno como máximo.

Uso del Área Verde

Art. 64.- Las Áreas Verdes no podrán dedicarse a otro uso que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal. La municipalidad deberá velar porque se cumplan con lo indicado en este artículo.

Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social.

Art. 65.- Las parcelaciones con un número de lotes igual o mayor a 80 deberán contar con una zona destinada a Lote de Escuela o Equipamiento Social con un área equivalente a 8.0 m²/lote. Esta área deberá estar ubicada contiguo al Área Verde, debiendo tener acceso directo de una vía pública vehicular o peatonal.

El Cálculo del Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social se hará según la fórmula siguiente:

$$A.E.S. = 8 \times N$$

En donde:

A.E.S. = Área de Equipamiento Social.

8.0 = Área de Equipamiento Social por Lote en M².

N = Número de Lotes.

El terreno para Equipamiento Social, tanto en Asentamientos 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".

Uso del Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social.

Art. 66.- Previo a la entrega y recepción final del 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 en comodato 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.

Dotación de Áreas de Uso Complementario.

Art. 67.- Cuando el Plan de Equipamiento Regional y/o el Plano General de Zonificación Local lo requiera, el VMVDU o la Oficina local correspondiente, podrá exigir al urbanizador, cuyo proyecto ha sido calificado previamente con uso de suelo prioritariamente habitacional, la dotación de uno o más lotes destinados al uso institucional, el área de los cuales nunca podrá ser mayor del 25% del área total del proyecto. Dicho terreno será justamente remunerado.

Venta de Áreas de Uso Complementario.

Art. 68.- Si en un plazo de noventa días contados a partir de la Recepción Final del Proyecto, ninguna institución se muestra interesada en la compra del terreno destinado para Uso Complementario, el urbanizador podrá disponer del terreno a su conveniencia, previa notificación a la Municipalidad y al VMVDU.

CAPITULO QUINTO

Del Sistema Vial

Jerarquización del Sistema Vial.

Art. 69.- 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.

Vías de Circulación Mayor.

Art. 70.- Toda parcelación deberá mantener el trazado de las Vías de Circulación Mayor definidas en el Plan Vial Regional y/o Local, cuyos derechos de vía se indicarán en la línea de construcción correspondiente.

Las características de estas vías serán definidas por el Plan Vial Regional y/o Local y deberán ser construidas por el Estado.

Cuando un proyecto de parcelación y/o construcción cuente como único acceso con una Vía de Circulación Mayor proyectada, su habilitación quedará condicionada a la construcción de la calle marginal correspondiente

por parte del constructor. En ningún caso podrá obligarse a este último a construir la Vía de Circulación Mayor que afecte al proyecto.

Vías de Circulación Menor.

Art. 71.- Todo proyecto de desarrollo urbano deberá contar con un Sistema Vial de Circulación Menor, cuyos componentes, de acuerdo a su magnitud podrán ser de tres clases: Vías de Distribución de Reparto y Vías de Acceso, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador siguiendo los lineamientos, características, jerarquías y funciones establecidas en el Plan Local o en su defecto por lo dispuesto en el presente Reglamento, tal como lo indica el Cuadro del Anexo N° 14.

La Vía de Distribución tiene como función, dar continuidad al tráfico local e integrar las Vías de Circulación Mayor a las Vías del Reparto. Anexo N° 2.

La Vía de Reparto tiene como función distribuir el tráfico local desde las Vías de Distribución hacia las Vías de Acceso. Anexo N° 3.

La Vía de Acceso tiene como función exclusiva dar acceso vehicular y/o peatonal a cada uno de los lotes resultantes en una parcelación. Anexos N° 4 y 5.

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 el Plan Local y/o que este mismo Reglamento establezca.

El Plan Vial Local podrá determinar las Vías de distribución más importantes del centro poblado. 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.

Longitud de las Vías de Circulación Menor.

Art 72.- La longitud máxima de las Vías de Circulación Menor será la indicada en el cuadro del anexo N° 14.

Las Vías de Distribución 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.

Las Vías de Acceso Rodado solamente se podrán intersectar entre sí y/o con Vías de Reparto. Su longitud máxima deberá medirse entre dos vías de mayor jerarquía. Las Vías de Acceso Rodado que no unan dos vías vehiculares, 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 otra Vía de Acceso Rodado.

Los Accesos Peatonales serán de uso estrictamente

peatonal, debiendo de partir de un Acceso Rodado; su longitud máxima podrá duplicarse cuando se ubica entre dos Accesos Rodados. Los Accesos Peatonales podrán comunicarse con Pasajes de Paso, cuya longitud máxima será igual a dos fondos de lote.

Acceso a Parcelas Sobre Vías de Circulación Mayor.

Art. 73.- Las Parcelas frente a Vías Expresas y Arterias Primarias deberán contar para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía. El acceso restringido a una sola entrada y una salida, ubicadas una en cada extremo cuando estos tengan un frente igual o mayor a quince metros (15.00 ms.). Cuando los lotes tengan un frente menor, su acceso deberá ser por medio de calle marginal. El Plan Vial Local deberá indicar las excepciones en casos especiales.

Accesos a Parcelaciones Habitacionales.

Art. 74.- Cuando el acceso vehicular 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.

Cuando el acceso vehicular, 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 Vía de Distribución, el acceso a la parcelación podrá hacerse por Vías de Reparto o de Acceso Rodado.

Intersecciones y Cruces de Vías.

Art. 75.- Todas las intersecciones y cruces de vías deberán preferentemente hacerse formando ángulo de noventa grados (90°) para facilitar la visibilidad. El ángulo mínimo de intersección y cruce de dos vías, sin diseño especial, será de sesenta grados (60°). Las siguientes vías no podrán ser cruzadas en tramos menores de los señalados en la tabla siguiente:

Típos de Vía	Longitud Min. de Cruce
Autopista	Según Diseño
Vía Expresa	500.00 ms.
Arteria Primaria	300.00 ms.
Arteria Secundaria	200.00 ms.

Bloque Urbano.

Art. 76.- El bloque urbano está conformado por cuatro vías vehiculares, sus dimensiones dependerán del tamaño de los lotes, del diseño de la red vial primaria del sector donde se ubica y de la longitud máxima permitida para las vías de circulación que lo conforman y se integran a él. Los Accesos rodados con retorno y los Accesos Peatonales no pueden conformar un bloque urbano, solamente pueden integrarse a él. En ningún caso el lado más largo del bloque podrá ser superior a 500 mts.

Si por la dimensión de los lotes o la topografía del terreno se dificultara el cumplimiento de esta norma, el interesado deberá proponer en la solicitud de Revisión Vial y de Zonificación, una solución que respete los siguientes criterios:

a) Mantener la continuidad de las Vías de Distribución del sector.

b) Permitir una accesibilidad adecuada a los terrenos colindantes.

Estacionamiento Colectivo en Parcelaciones Habitacionales

Art. 77.- Los lotes ubicados frente a Accesos Peatonales deberán contar con un espacio destinado para estacionamiento colectivo de vehículos, el cual no deberá de localizarse a una distancia mayor de 150 mts. En los asentamientos de interés social podrán proponerse soluciones particulares para casos específicos.

La capacidad de dicho estacionamiento será como mínimo de un vehículo por cada cincuenta viviendas en parcelaciones fuera de poblados existentes; uno por cada diez, en suelos de poca presión urbana y uno por cada siete, en suelos de alta presión urbana.

El acceso directo y normal a las plazas de estacionamientos solamente se permitirá en los Accesos Rodados Anexo N° 6. En las vías de mayor jerarquía deberá contarse con un solo acceso al área de estacionamiento, el cual deberá tener su propia área de circulación. Anexo N° 7

Señalización y Nomenclatura Vial

Art. 78.- 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.

Zona de Retiro, Calle Marginal, Acera y Arriate.

Art. 79.- Todos los lotes frente a Vías de Circulación Mayor y que no tengan calle marginal, deberán contar con una zona de retiro que estará destinada a actividades al descubierto, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto aquellas que el presente Reglamento establezca. Las construcciones destinadas a la industria, al comercio y los servicios, así como los edificios habitacionales de apartamentos, podrá utilizar la zona de retiro para estacionamiento vehicular, con las restricciones establecidas en este mismo Reglamento.

La dimensión de la zona de retiro para las siguientes vías será:

Vía Vehicular	Zona de Retiro
Vía Expresa	16.00 metros
Arteria Primaria	16.00 metros
Arteria Secundaria	11.00 metros

Dicha zona de retiro se medirá a partir del límite exterior del derecho de vía correspondiente o línea de verja.

El Plan Vial Local indicará las excepciones en casos especiales.

Toda circulación mayor o menor deberá contar con una acera para circulación peatonal con el ancho especificado para cada tipo de vía. Su pendiente transversal mínima será del 2% y máxima del 3%. No se permitirán gradas en las aceras salvo en los accesos peatonales en cuyo caso deberá de proveerse al menos una rampa de 1.20 metros de ancho en tramos no mayores de 9.00 metros entre descansos, apta para la circulación de ruelas 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 Accesos Rodados menores de 75 mts. de longitud, 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 franja no menor de 1.00 mt. antes del inicio de las gradas. El proyectista podrá proponer la utilización 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.

Cordones.

Art. 80.- Todas las vías vehiculares, deberán contar con un cordón que limite el Area de circulación vehicular con el Area de circulación peatonal. En las diferentes parcelaciones será obligatorio en las esquinas de todo tipo, de vía, eliminar por lo menos un metro veinte cms. (1.20 cms.) 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 permitirá 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.

Tipo de Vía	Radio Mínimo para 60 Grados		Radio Mínimo para 90 Grados a más	
	Tipo de Parcelación Habitacional	Otra	Tipo de Parcelación Habitacional	Otra
Vía de Distribución	15.00 ms.	18.00 ms.	10.00 ms.	12.00 ms.
Vía de Reparto	10.00 ms.	12.00 ms.	7.00 ms.	7.00 ms.
Pasaje Vehículos	9.00 ms.	10.50 ms.	6.00 ms.	7.00 ms.

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.

Separación Mínima entre Curvas Horizontales.

Art. 81.- Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán unirse por medio de rectas cuyas longitudes mínimas varíen en la forma siguiente:

Clase de Vía	Separación Mínima
Vía de Distribución	40.00 metros
Vías de Reparto	20.00 metros
Vías de Acceso Rodado	15.00 metros

Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles.

Art. 82.- Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán proyectarse de acuerdo a los radios mínimos siguientes:

Clase de Vía	Radio Mínimo
Vía de Distribución	80.00 metros
Vías de Reparto	30.00 metros
Vías de Acceso Rodado	15.00 metros

Pendiente Transversal en los Rodamientos.

Art. 83 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 unión del parámetro del cordón y la cuneta, se suavizará por medio de una superficie curva, según se establece en el Anexo N° 8 de este Reglamento.

Curvas 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 las vías, se harán por medio de curvas cuyos radios mínimos serán los siguientes:

Pendiente Longitudinal en los Rodamientos.

Art. 84.- 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 vías de circulación menor, atendiendo a su longitud, serán las siguientes:

Hasta cien metros (100 mts.) de longitud.....	18%
Hasta trescientos metros (300 mts.) de longitud.....	12%
Hasta quinientos metros (500 mts.) de longitud.....	8%

Para accesos peatonales se permitirá máximas del 20% y hasta el 25% en longitudes que no exceden de 50 mts.

Empalmes de Rasantes.

Art. 85.- Cuando se intersecten 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 mts.), como mínimo. Si la pendiente de la rasante de la vía de menor importancia es de 3% como máximo no se exigirá empalmarla con una curva vertical.

Curvas Verticales.

Art. 86.- La longitud mínima de curvas verticales

estará regida por la distancia de visibilidad de parada segura y sus valores serán los siguientes:

VIAS DE DISTRIBUCION

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de Curva
Hasta 4%	20.00 metros
Hasta 6%	45.00 metros
Hasta 8%	65.00 metros
Hasta 10%	75.00 metros
Hasta 12%	80.00 metros

VIAS DE REPARTO

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de Curva
Hasta 4%	20.00 metros
Hasta 6%	20.00 metros
Hasta 8%	20.00 metros
Hasta 10%	30.00 metros
Hasta 12%	40.00 metros

VIA DE ACCESO RODADO

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de Curva
Hasta 4%	10.00 metros
Hasta 6%	10.00 metros
Hasta 8%	10.00 metros
Hasta 10%	15.00 metros
Hasta 12%	20.00 metros

Plazoletas de Retorno.

Art. 87.- Las Plazoletas de retorno solamente se permitirán en las vías de Reparto y Accesos Rodados, las cuales podrán ser de tres tipos: Redondel en "T" en "L", con las características mínimas mostradas en el Anexo N° 9.

CAPITULO SEXTO

De la Infraestructura y los Servicios

Obras de Urbanización.

Art. 88.- Por cada uno de los grados de urbanización establecidos en el Art. 46 deberá cumplirse con las exigencias mínimas de acuerdo a la clasificación del tipo de obras mostradas en el cuadro del Anexo N° 15, las cuales se detallan en los artículos siguientes y en el Anexo N° 10.

Obras de Urbanización en Vías de Circulación Menor.

Art. 89.- a) Revestimiento completo RCA:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCION

Pavimento asfáltico PA1:

Espesor de sub-base material granular o suelo-cemento ya compactado, quince centímetros (15 cm.).

Espesor de base: Material granular o suelo-cemento ya compactado diez centímetros (10 cm.).

Espesor de base de macadam asfáltico de penetración o similar, ya compactado, siete y medio centímetros (7.5 cm.).

Capa de sello.

1.2 VIAS DE REPARTO

Pavimento asfáltico PA2:

Espesor de sub-base: Material granular o suelo-cemento ya compactado, veinte centímetros (20 cm.).

Espesor de base de macadam asfáltico de penetración o similar, ya compactado, siete y medio centímetros (7.5 cm.).

Capa de sello.

1.3 VIA DE ACCESO RODADO

Pavimento asfáltico PA3:

Espesor de sub-base: Material granular o suelo-cemento ya compactado, quince centímetros (15 cm.).

Espesor de base macadam asfáltico de penetración o similar ya compactado, cinco centímetros (5 cm.).

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 cm.) de espesor. Esta alternativa se permitirá para pendientes longitudinales máximas 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 al VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 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 cm.) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de concreto simple.

4.0 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. Anexo número 8.

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. Anexo número 8.

b) Revestimiento Completo RCB:

1.0 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 cm.) de espesor.

1.2 VIAS DE REPARTO

Pavimento asfáltico PA3 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 cm.) de espesor.

1.3 VIA 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 centímetros 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 al VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 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 cm.) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de suelo-cemento o similar.

4.0 Cordones y Cunetas

La construcción podrá ser de piedra ligados con mortero y repellido de mortero (cemento-arena).

c) Revestimiento Simple RSA:

1.0 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 centímetros 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 balastro o suelo cemento, compactada adecuadamente.

2.0 Estacionamientos

Revestimiento con balastro o suelo cemento, compactadas adecuadamente.

3.0 Aceras

Revestimiento con balastro o suelo cemento, compactadas adecuadamente.

4.0 Cordones y Cunetas

Cordones de ladrillo de barro repellado y cunetas de piedra ligadas con mortero o doble cuneta de piedra ligada con mortero.

d) Revestimiento Simple RSB:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCION

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento con balastro o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Suelo estabilizado

2.0 Estacionamientos

Suelo estabilizado.

3.0 Aceras

Sin revestimiento con obras de protección que eviten su erosión

4.0 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 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 si deberá ser su tratamiento, el cual deberá ser respaldado por los análisis de laboratorio necesarios.

Obras de Urbanización en Otras Vías

Art. 90.- Se han considerado como casos especiales a los caminos vecinales de tierra que sirven de acceso obligado a los diferentes proyectos de parcelación. Entre éstos 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 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 mts.)

El revestimiento con que deberá contar el acceso vehicular será analizado por el VMVDU 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 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 exigieran los cordones, cunetas y aceras en toda su longitud adyacente al proyecto y el tipo de obras para los mismos estará clasificado como Revestimiento Completo B (RCB).

Obras de Urbanización para Aguas Lluvias.

Art. 91.- Los proyectos de parcelación que tengan áreas 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, deberá prevenirse la erosión hacia adentro o hacia fuera con los terrenos que los circundan, para lo cual será necesario proyectar las obras de

protección y canalización necesarias. También deberán contra un diseño hidráulico de las tuberías y otras obras 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 con Períodos de Retorno de diez o 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 el VMVDU. 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 tragantes a pozo de visita será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. Anexo número 11°. En acceso rodado únicamente cuya longitud total máxima sea de 75.00 metros, el diámetro mínimo de conexión de tragantes a pozo de visita será 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 Accesos Peatonales únicamente, se podrán utilizar canaletas rectangulares o medias cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. 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. Anexo número 11°. En diámetro mínimo sobre pasaje peatonal será de 15 pulgadas.

La distancia permisible entre la parte superior de las tuberías de agua lluvias y la rasante de las vías que será de 1.50 metros, 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 metro casos especiales serán analizados por el VMVDU.

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 Accesos 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 sin cajas de registro ciegos.

Si el cambio de dirección de las tuberías es de 45 grados o más con respecto a su eje, el pozo de visita deberá contar con una caída de 30 centímetros como mínimo, para tuberías con un diámetro máximo de 30 pulgadas; y para tuberías de 36 a 72 pulgadas de diámetro, la caída deberá ser de 1.00 metro como mínimo. Casos especiales serán analizados por el VMVDU. Para cambios de dirección en tuberías cuyo diámetro sea igual o mayor de 36 pulgadas, deberá diseñarse en el pozo de visita una pared de concreto armado o un muro de choque frente a la llegada de las aguas.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o no), deberá tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de éste último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Si cae a un río o quebrada, su salida debe de estar en dirección del flujo de las aguas con ángulo de 45 grados y no más de 1.00 metro de altura para disminuir el golpe de ángulo de agua al caer. Esta altura podrá ser mayor si se proyecta en el lecho de al quebrada o río, un emplantillado de mampostería de piedra y/o concreto.

La pendiente mínima en tuberías de aguas lluvias será del 0.5% y la máxima será la que le corresponda a cada tubería según la tabla siguiente:

Diámetro de Tuberías		Pendiente Máxima	
Pulgadas		Permisible %	
	12		6.5
15		5.8	
Diámetro de Tuberías		Pendiente Máxima	
Pulgadas		Permisible %	
18		5.0	
24		3.0	
30		2.5	
36		2.0	
42		2.0	
48		2.0	
60		1.5	
72		1.0	

Por razones de tipo hidráulico, en ningún caso 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 tuberías mayor a otro menor.

La pendiente mínima y máxima permisible en bóveda será determinada en el diseño pero en todo caso la velocidad mínima de la corriente no podrá ser inferior a 1.00 m./seg.

Su piso deberá ser de mampostería de piedra con un recubrimiento de concreto simple, de concreto o armado o la combinación de ambos.

Los cambios de dirección menores de 45 grados con respecto a su eje en bóveda, podrán suavizarse dándole una forma circular en una longitud de desarrollo adecuada. Si el cambio de dirección de las bóvedas es de 45 grados lo más con respecto a su eje, deberá 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 y con elementos adicionales en su piso (chutes). Para disipar la energía de la corriente. En todo caso, las bóvedas no deberán contar con caídas interiores en su recorrido, en su defecto deberán diseñar rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disipar la energía de la corriente.

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).

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirá el drenaje superficial de las aguas lluvias en los casos contemplados en el Cuadro del Anexo número 15.

Pozos de Visita para Aguas Lluvias.

Art. 92.- 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 metros. Cuando su altura sea mayor o en el caso de tener caídas iguales o mayores de 3.00 metros éstos deberán ser reforzados adecuadamente debiendo presentar en los planos respectivos, los detalles y cálculos estructurales.

La distancia máxima entre pozos de visita será de

cien metros (100.00 metros), con una variación permisible del 15% en casos especiales.

Los detalles constructivos del pozo de visita típico, sin refuerzo estructural, se presentan en Anexo N° 11b.

Las tapaderas de los pozos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular, pudiendo ser de concreto armado en los Pasajes Peatonales.

Tragantes.

Art. 93.- 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 Accesos Peatonales. En las vías de distribución y de Reparto, no se permitirán los tragantes remetidos. La distancia máxima entre tragantes será de cien metros (100.00 mts.). Casos especiales serán analizados por el VMVDU. Ver detalle de tragantes en Anexo números 12 y 13.

Agua Potable y Aguas Negras.

Art. 94.- 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 o baterías de letrinas colectivas para la disposición de las excretas, en los casos indicados en el cuadro del anexo N° 15.

Energía Eléctrica.

Art. 95.- Para el diseño de la red eléctrica primaria y secundaria de distribución dentro del fraccionamiento 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 General de Energía y Recursos Mineros.

Alumbrado Público.

Art. 96.- 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 metros entre cada una. Los niveles de iluminación mínimos requeridos, serán de 20 a 30 Luz para las Vías de Distribución y de 15 a 10 Luz en Vías de Reparto y de Acceso. Dichos niveles de iluminación deberán ser efectivos a una altura máxima de 2 metros sobre el nivel del suelo.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se exigirá solamente el alumbrado público indicado en el Cuadro del Anexo número 15.

Posteado.

Art. 97.- El posteado para la red de Distribución Eléctrica, Alumbrado Público, Telefonía, así como cualquier otro tipo de posteado, 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 centímetros.

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 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.

Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica.

Art. 98.- En toda parcela dentro de 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 drenaje por tubería para ser desalojados en ríos y quebradas, o se permitirán obras de terracería mecanizadas, 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 artículo 44 de este Reglamento.

La terracería manual deberá respetar los árboles y

las curvas de nivel existentes. No se permitirán cortes mayores de un metro de altura, excepto en aquellas parcelas cuya topografía exija un corte de mayor altura con el único fin de crear una terraza adecuada para la construcción de la vivienda. Las vías de acceso deberán ser tratadas solamente con material selecto, sin recubrimiento impermeable.

Toda solicitud de parcelación en estas zonas deberá ser acompañada de un estudio de impacto ambiental, que demuestre la compatibilidad del proyecto con el ecosistema del sitio y la compatibilidad con los usos del suelo existente.

Ningún organismo estatal podrá ejecutar y/o autorizar obras de infraestructura para la dotación de servicios urbanos en las Zonas de Reserva Ecológica para parcelaciones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 99.- Los Sistemas de Vías de Circulación Menor, son los que contiene el anexo Nº 14 de este Reglamento.

Art. 100.- El presente Reglamento, deroga el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, emitido por Decreto Ejecutivo número 21, de fecha 5 de marzo de 1991, publicado en el Diario Oficial número 47, Tomo 310, de fecha 8 del mismo mes y año.

Quedan vigentes los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, emitido por Decreto Ejecutivo número 69, de fecha 14 de septiembre de 1973, publicado en el Diario Oficial número 179, Tomo 240, de fecha 26 del mismo mes y año.

Art. 101.- El presente Reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los seis días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y uno

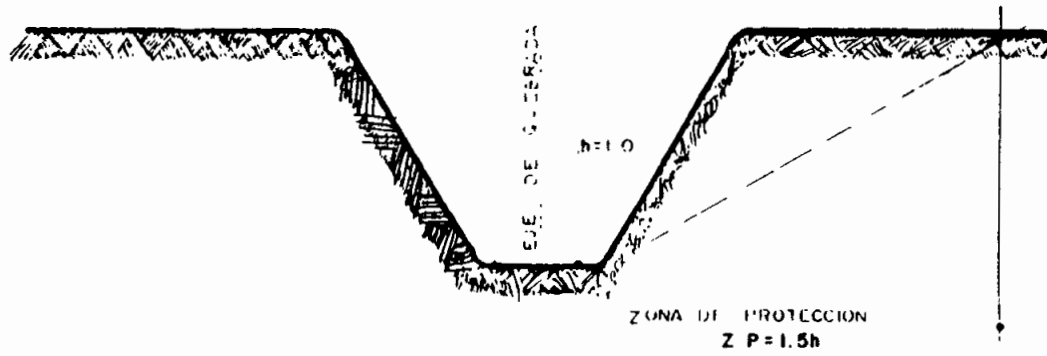
Lic. ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD,
presidente de la República.

Ing. José Raúl Castaneda Villacorta
Ministro de Obras Públicas.

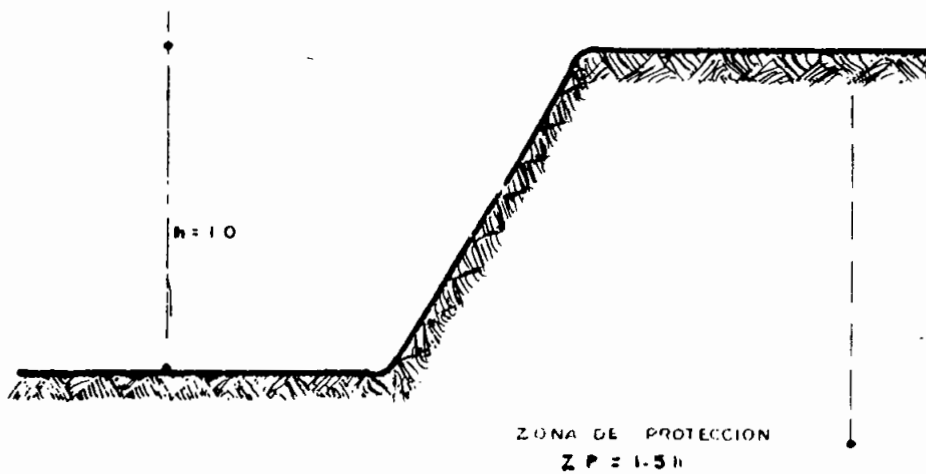
ANEXO I

ZONA DE PROTECCION PARA ACCIDENTES NATURALES

PROFUNDIDAD DE LA QUEBRADA

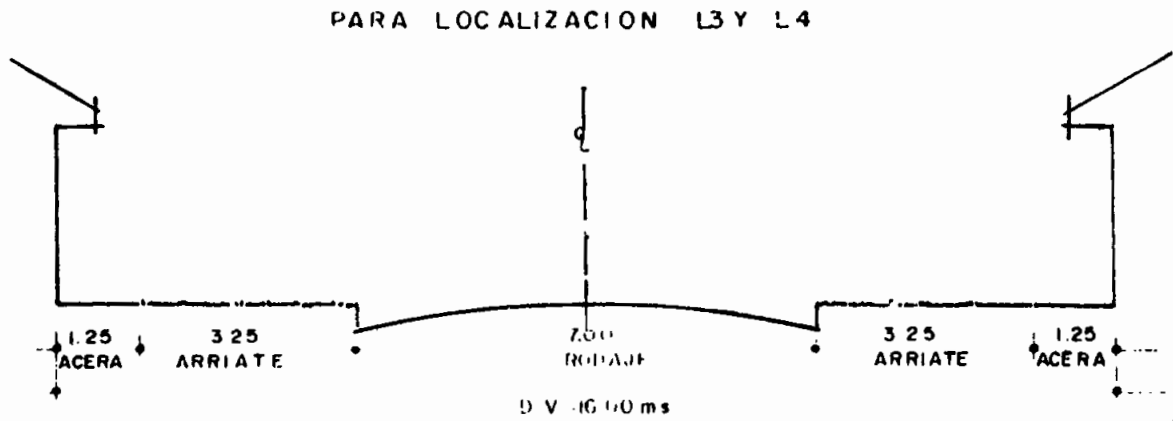
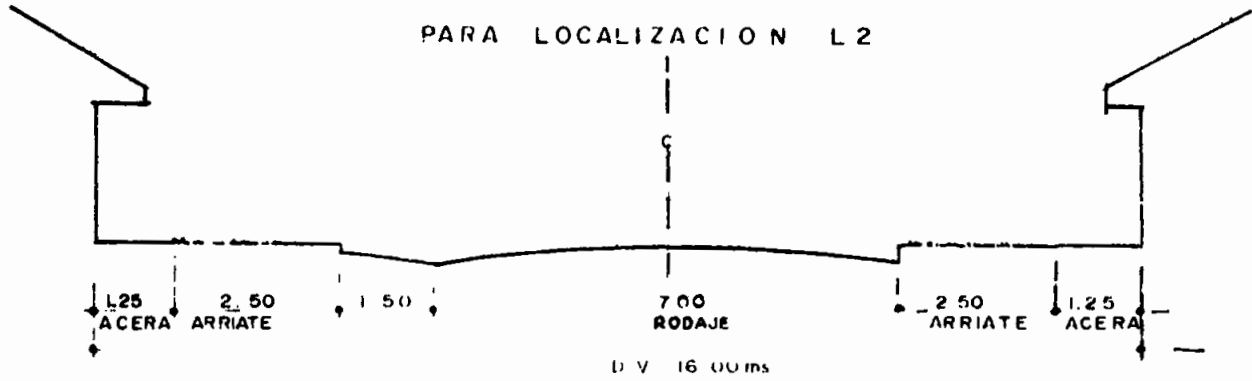
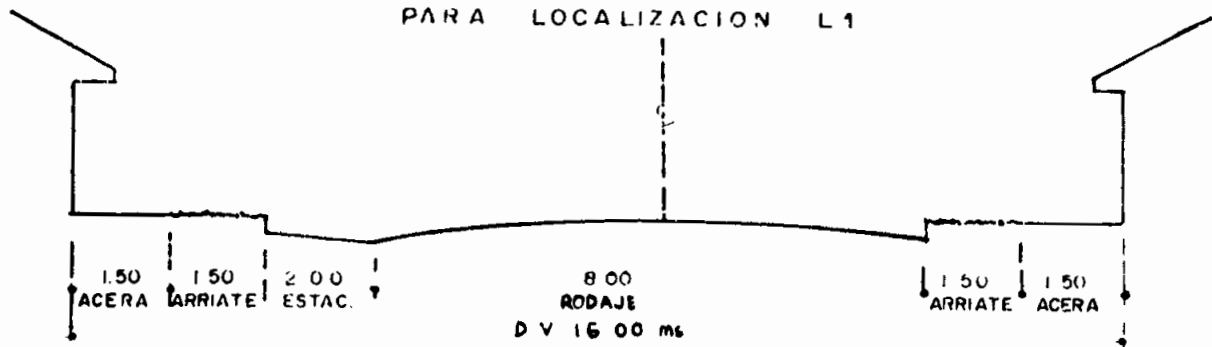


DIFERENCIA NATURAL DE NIVEL DENTRO
DEL TERRENO O CON SUS TERRENOS
COLINDANTES



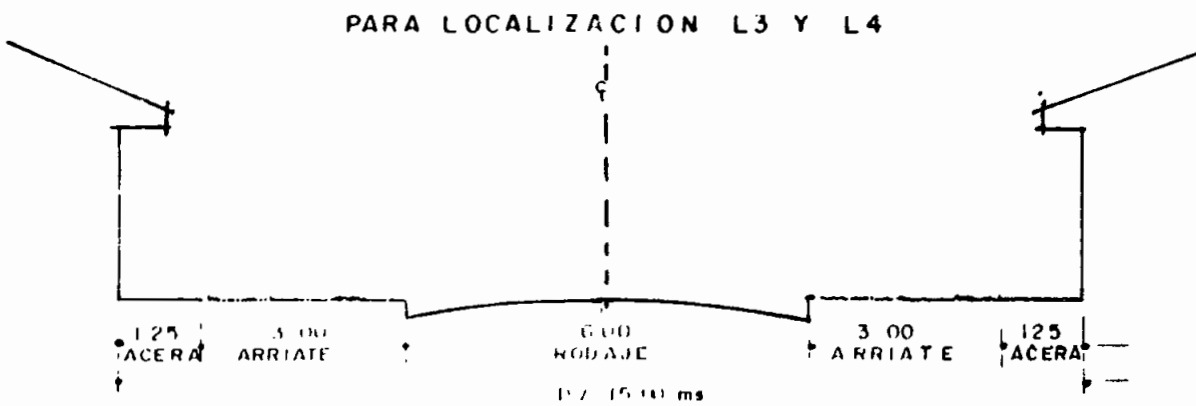
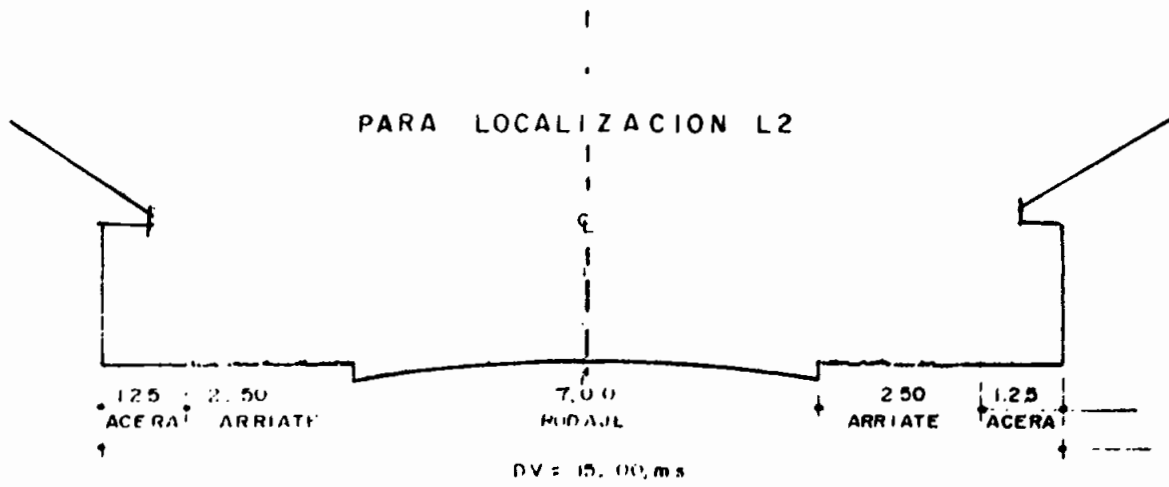
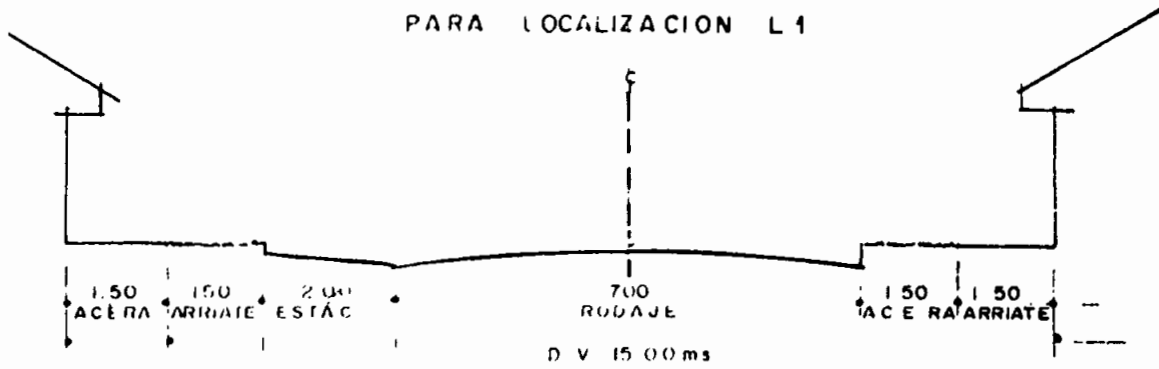
ANEXO 2

VIAS DE DISTRIBUCION



ANEXO 3

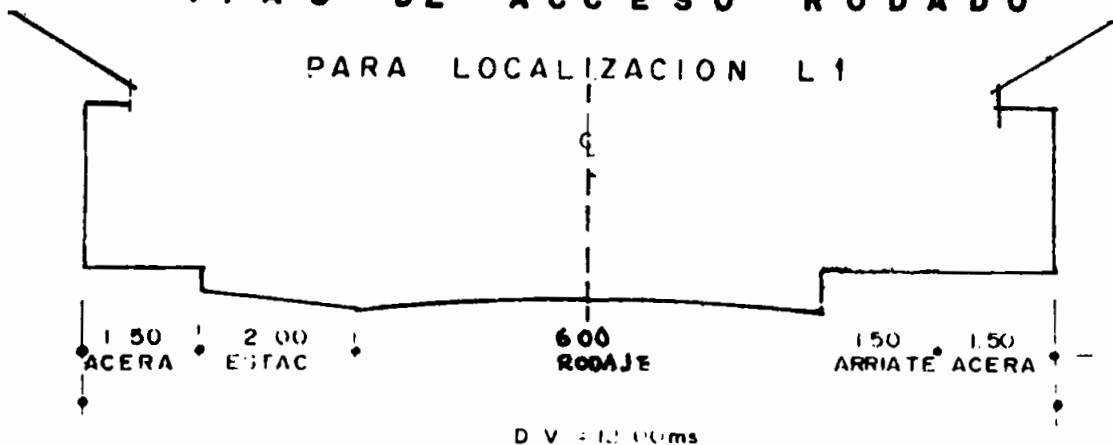
V I A S D E R E P A R T O



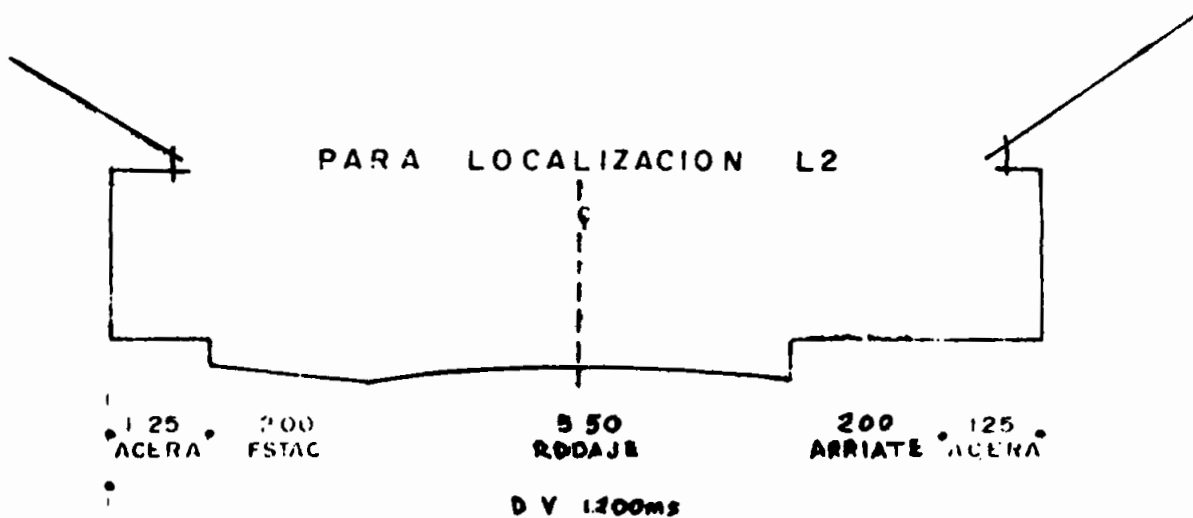
ANEXO 4 a

V I A S D E A C C E S O R O D A D O

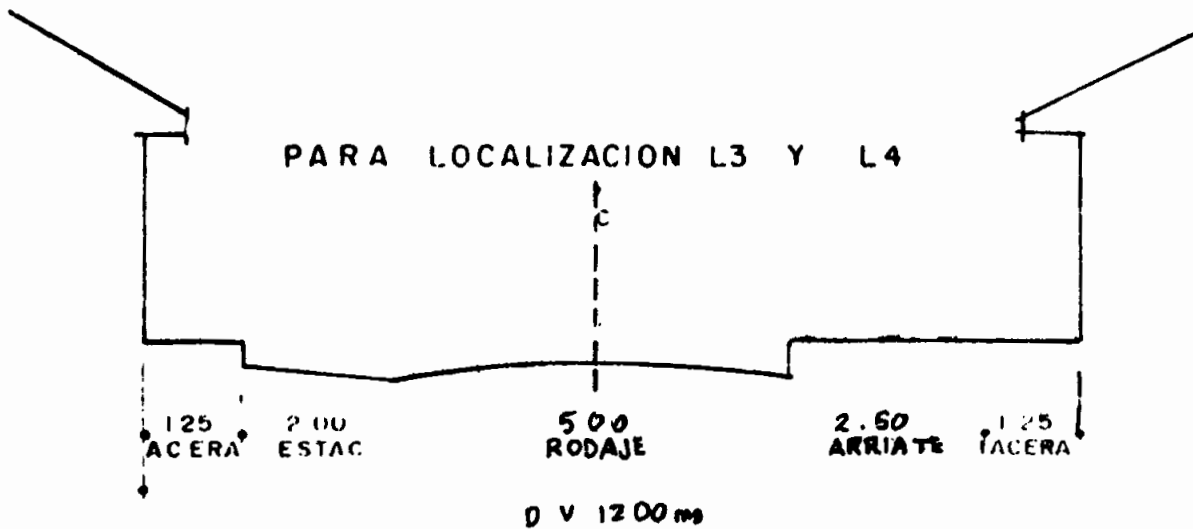
PARA LOCALIZACION L1



PARA LOCALIZACION L2

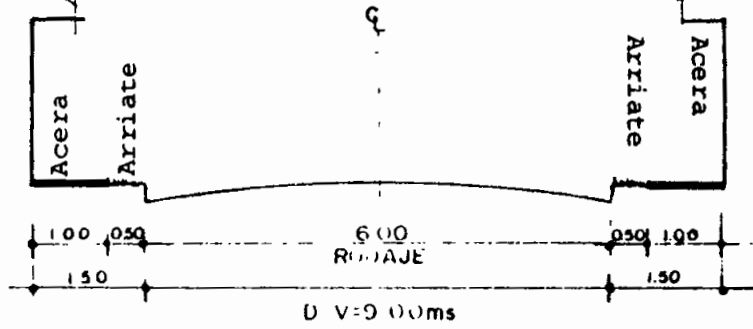


PARA LOCALIZACION L3 Y L4

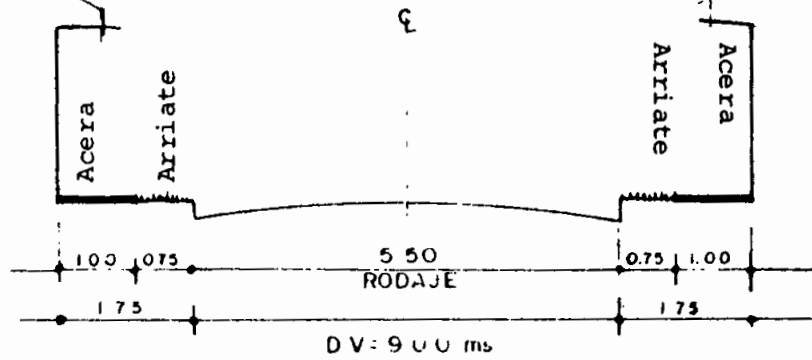


ANEXO 4b

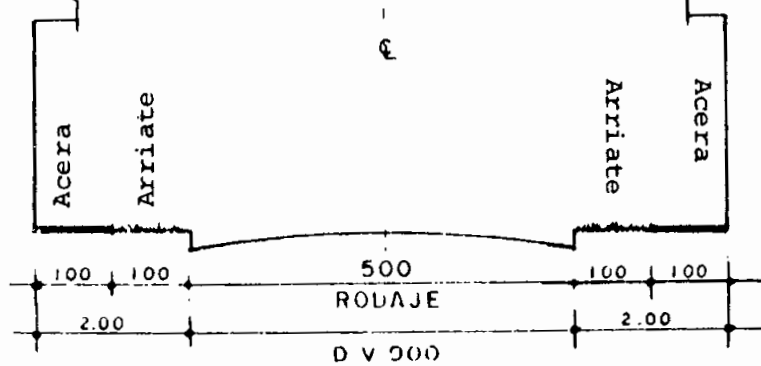
VIAS DE ACCESO RODADO
PARA LOCALIZACION L1



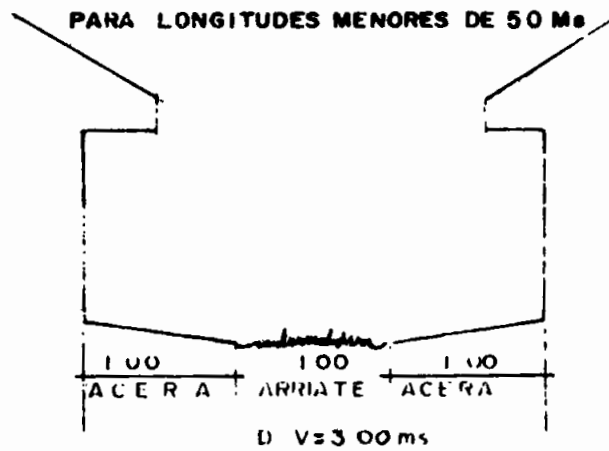
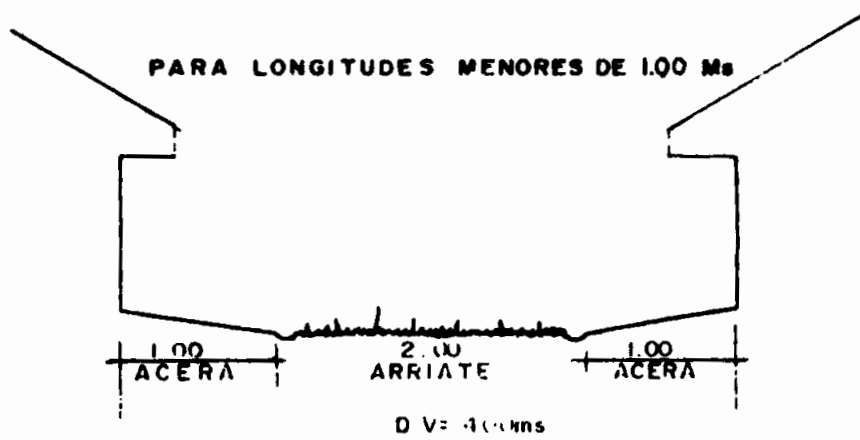
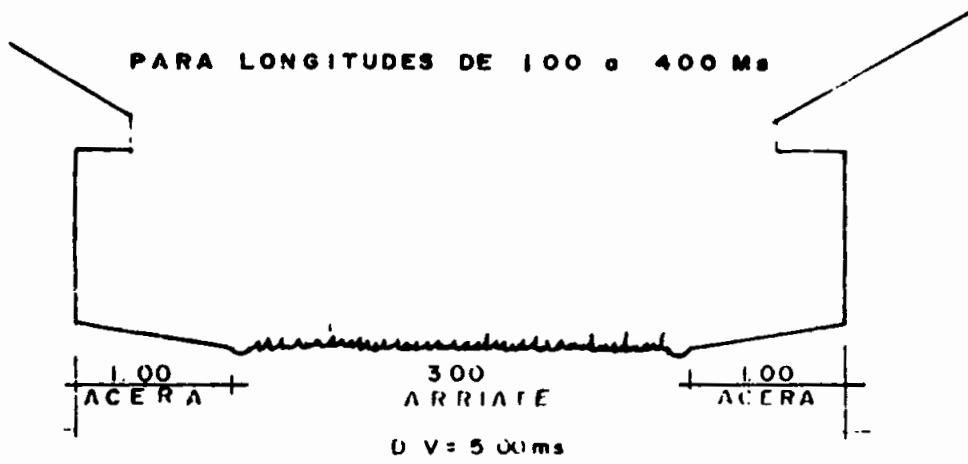
PARA LOCALIZACION L2



PARA LOCALIZACION L3 Y L4

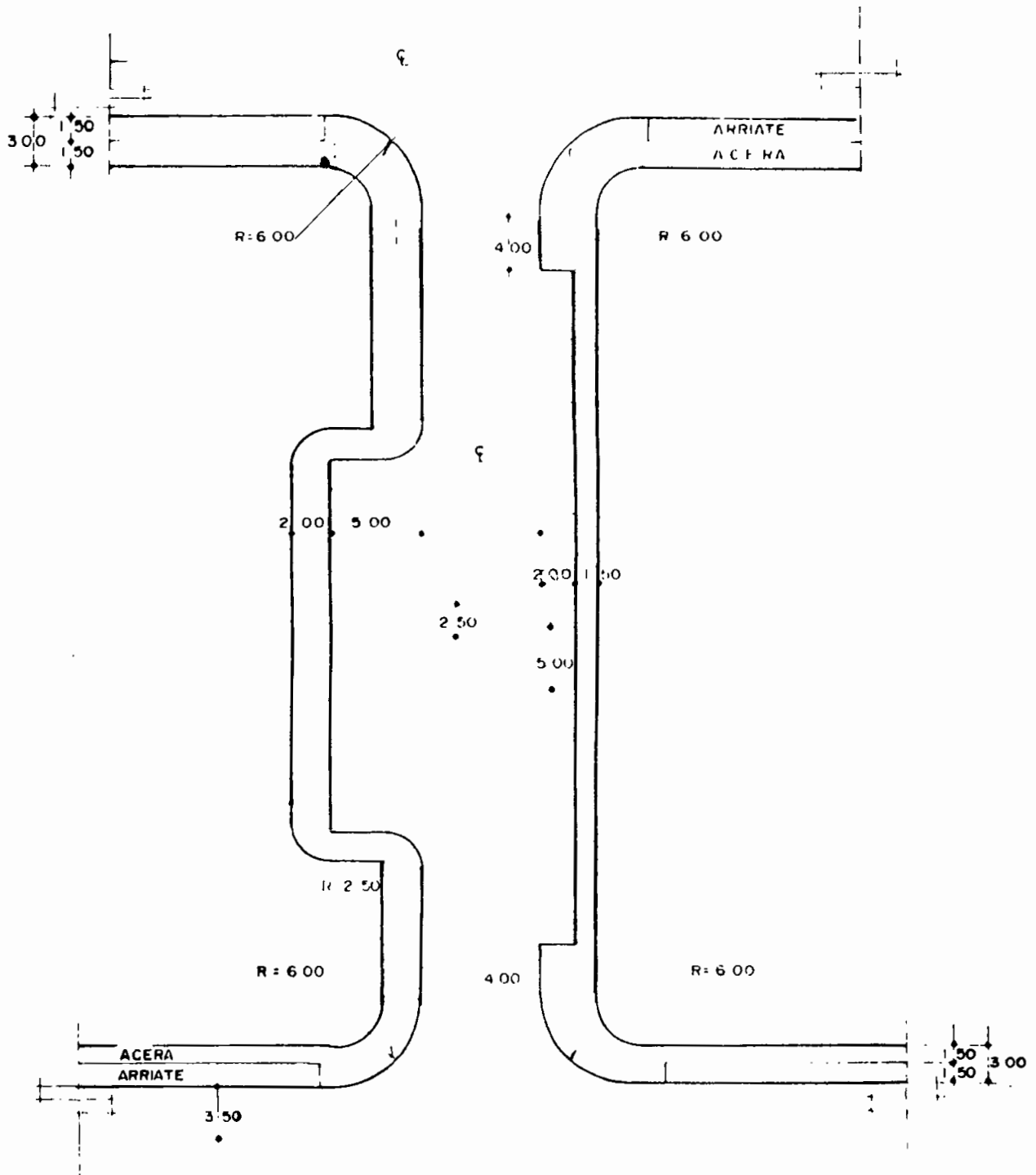


ANEXO 5
PASAJE PEATONAL



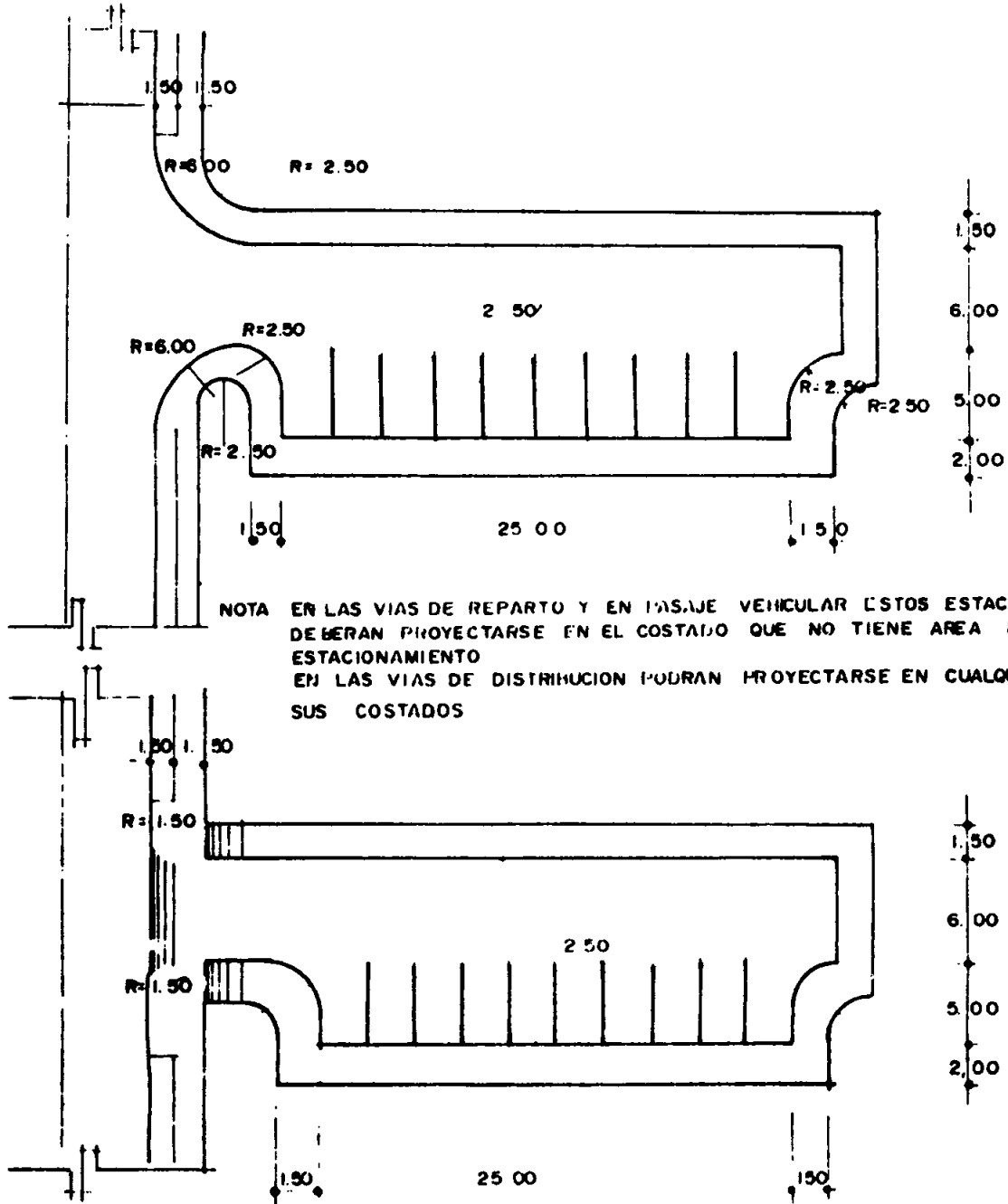
ANEXO 6

ESTACIONAMIENTO EN PASAJE VEHICULARES



ANEXO 7

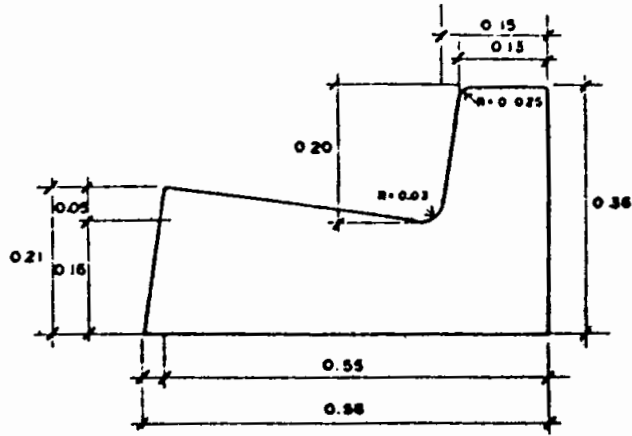
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA
TODO TIPO DE VIA



NOTA EN LAS VIAS DE REPARTO Y EN MASAJE VEHICULAR ESTOS ESTACIONAMIENTOS DEBERAN PROYECTARSE EN EL COSTADO QUE NO TIENE AREA DE ESTACIONAMIENTO EN LAS VIAS DE DISTRIBUCION PODRAN PROYECTARSE EN CUALQUIERA DE SUS COSTADOS

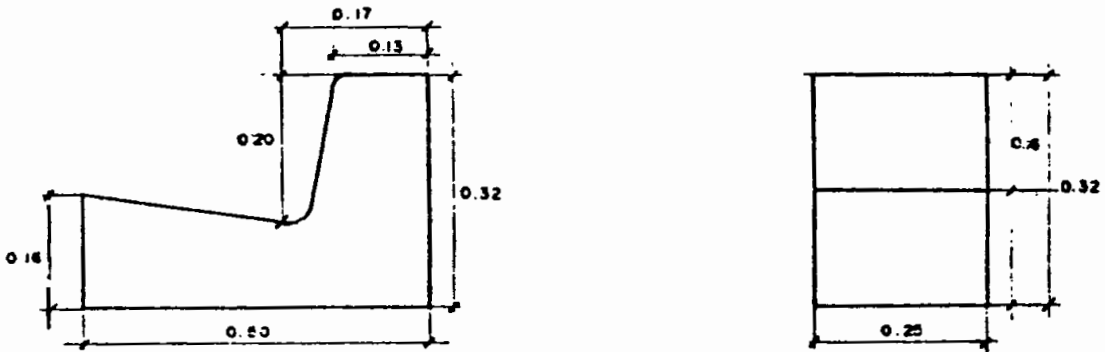
ANEXO B
CORDONES Y CUNETAS

CORDON CUNETA NORMAL



ELEVACION LATERAL Esc. 1:100

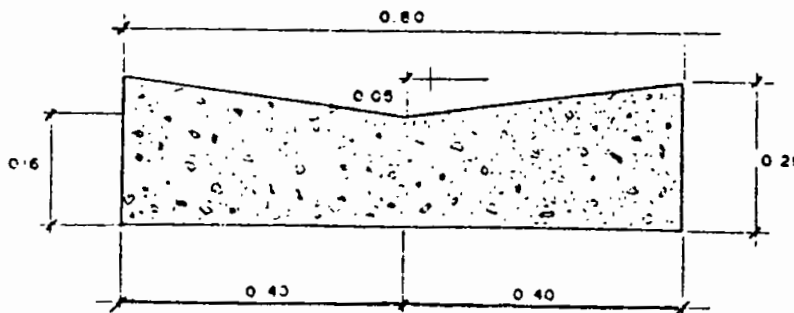
CORDON CUNETA PREFABRICADO



ELEVACION LATERAL Esc. 1:100

ELEVACION FRONTAL Esc. 1:100

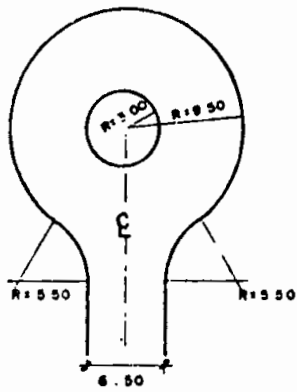
DOBLE CUNETA Esc. 1:100



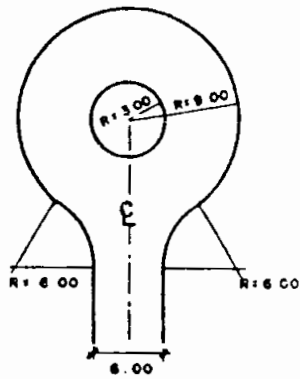
ANEXO 9

PLAZOLETAS DE RETORNO.

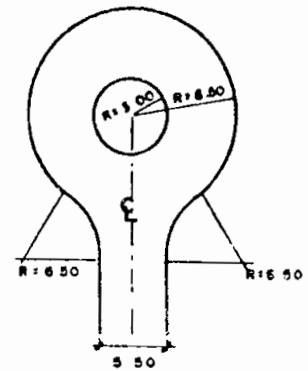
DIMENSIONES MINIMAS.



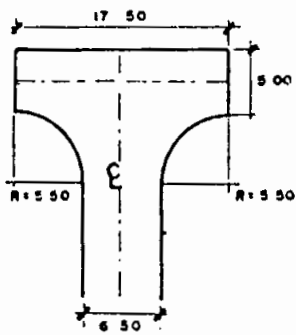
PASAJE VEHICULAR



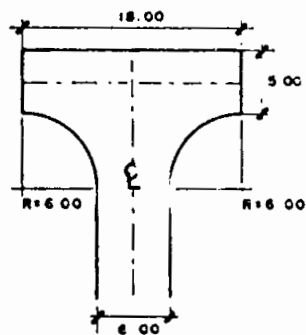
SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°1



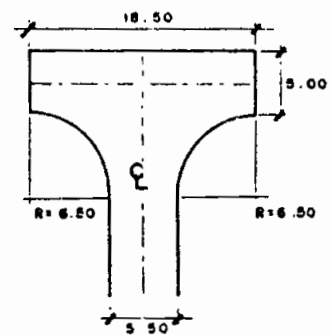
SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°2



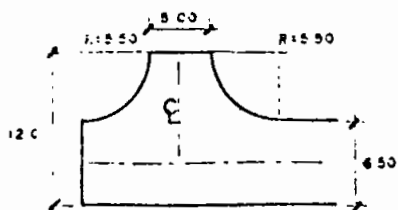
PASAJE VEHICULAR



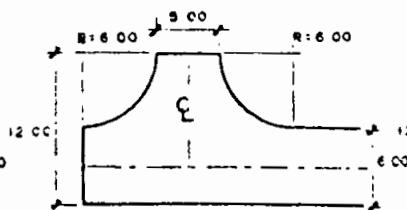
SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°1



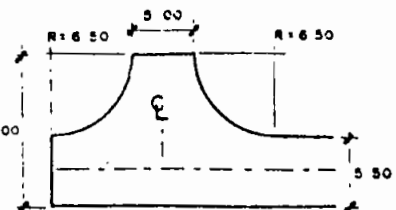
SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°2



PASAJE VEHICULAR



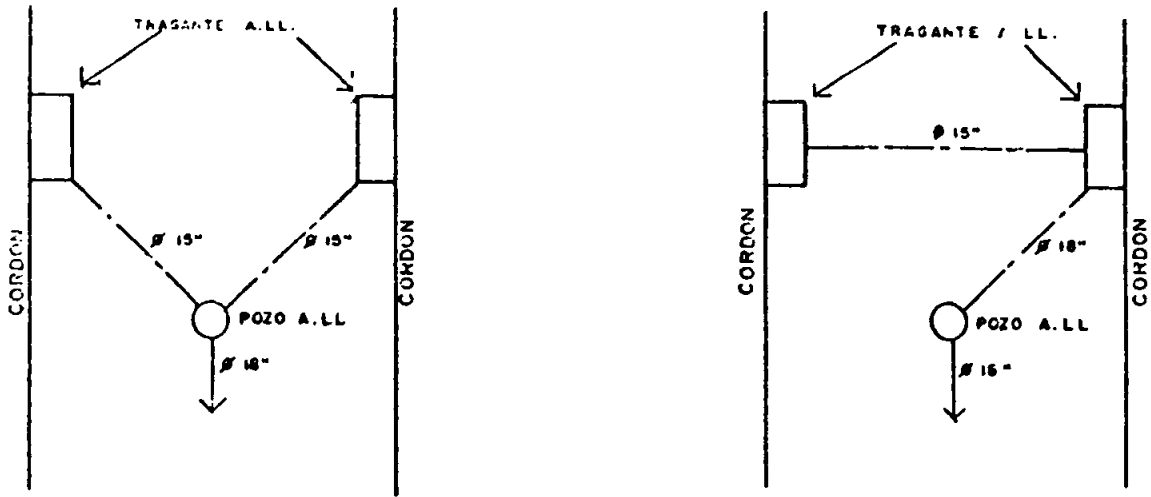
SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°1



SENDA VEHICULAR
ALTERNATIVA N°2

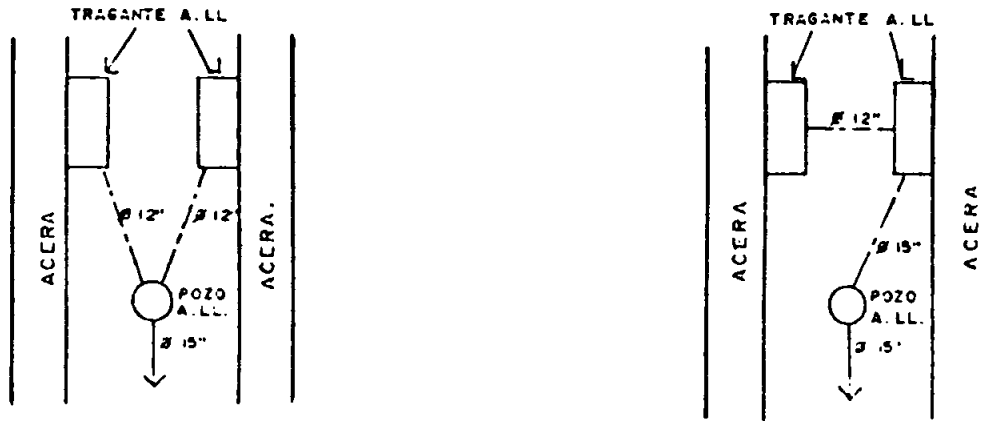
ESCALA 1:500

CONEXION DE TRAGANTES A POZO DE VISITA EN VIAS VEHICULARES.



SECCION DE VIA VEHICULAR

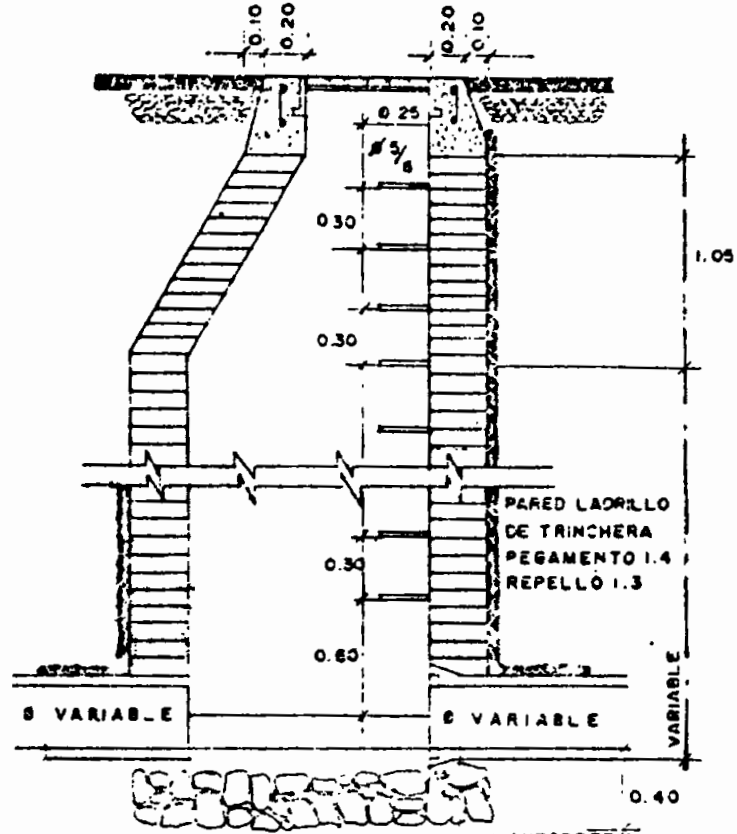
CONEXION DE TRAGANTES A CAJA DE REGISTRO O POZO DE VISITA EN PASAJE PEATONAL



SECCION DE PASAJE PEATONAL

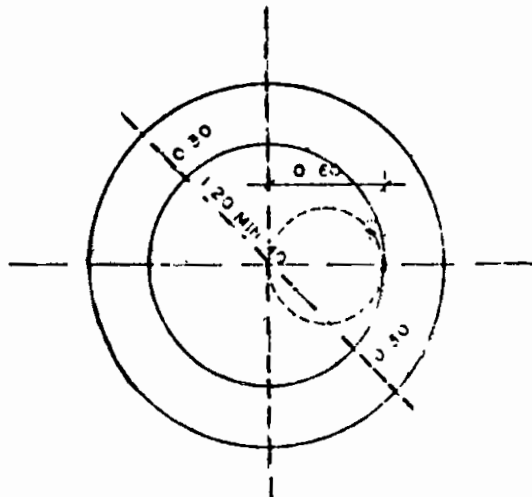
ANEXO II-B

DETALLE POZO TIPO PARA AGUAS LLUVIAS



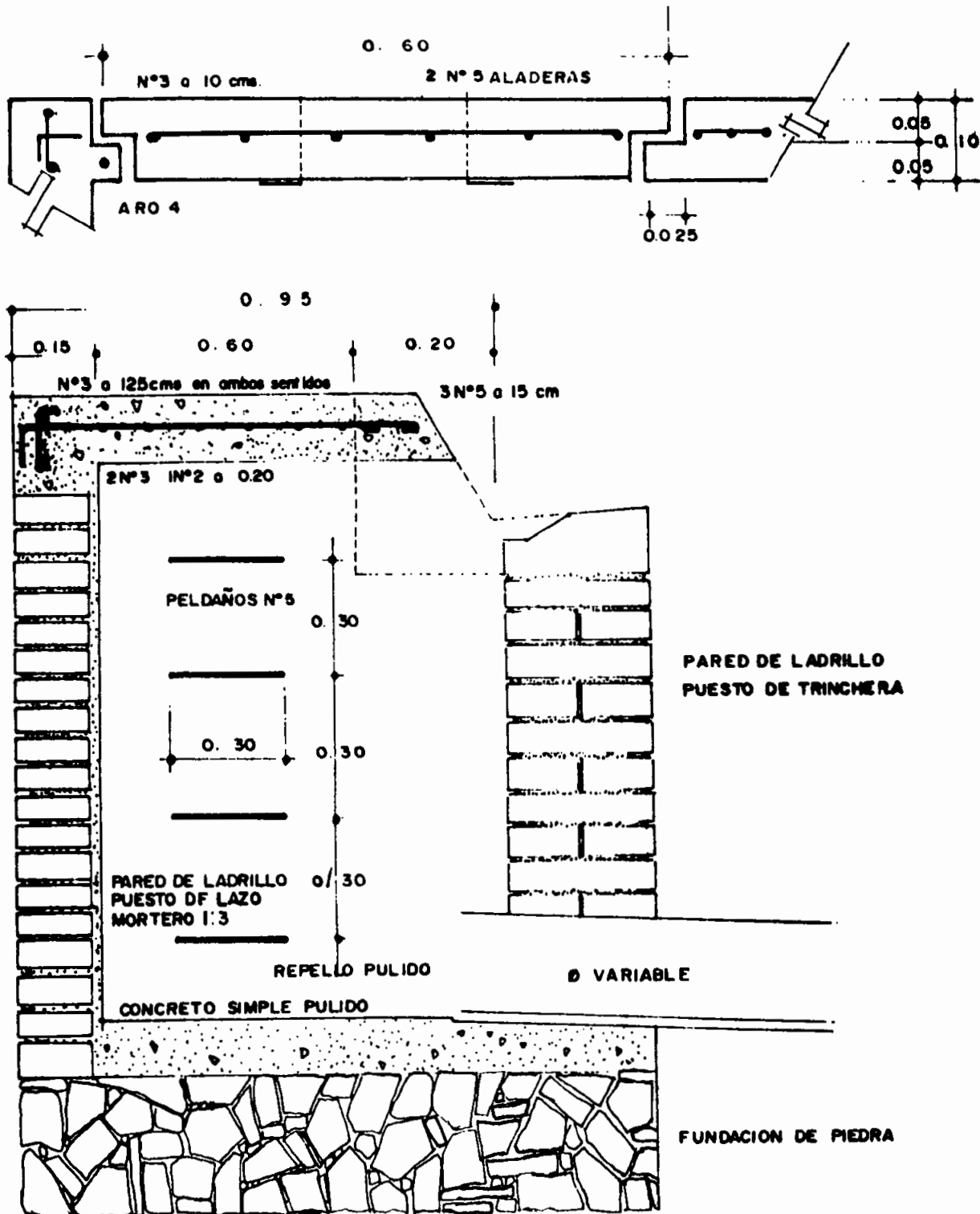
SECCION

MANPOSTERIA
DE PIEDRA
MEZCLA 1:6



PLANTA

TRAGANTE REMETIDO



A N E X O N º 14

SISTEMA DE VIAS DE CIRCULACION MENOR

TIPO DE VIA	UBIC	DERECHO DE VIA	RODAJE	ESTACION. PARALELO	ACERA	ARRIATE	LONGITUD MAXIMA
DISTRIBUCION	L1	16	9	2	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	1800
	L2	16	9	0	1.25 Y 1.25	2.25 Y 2.25	3600
	L3	16	7	0	1.25 Y 1.25	3.25 Y 3.25	*****
REPARTO	L1	15	7	2	1.50 Y 1.50	1.50 Y 1.50	900
	L2	15	7	0	1.25 Y 1.25	2.75 Y 2.75	1200
	L3	15	7	0	1.25 Y 1.25	2.75 Y 2.75	1800
ACCESO RODADO 1	L1	12	7	0	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	450
	L2	12	7	0	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	600
	L3	12	6	0	1.25 Y 1.25	1.75 Y 1.75	900
ACCESO RODADO 2	L1	9	6	0	1.00 Y 1.00	0.50 Y 0.50	75
	L2	9	6	0	1.00 Y 1.00	0.50 Y 0.50	125
	L3	9	5	0	1.00 Y 1.00	1.00 Y 1.00	150
ACCESO PEATONAL	L1	5	0	0	1.00 Y 1.00	3*	100
	L2	5	0	0	1.00 Y 1.00	3*	300
	L3	5	0	0	1.00 Y 1.00	3*	400
CAMINO VECINAL	L4	12	6	—	—	—	—

— El Acceso Peatonal podrá tener un derecho de vía menor, cuando su longitud sea menor de 100 metros

Reduciendo el arriate central a dos metros en longitudes no mayores de 100 metros y a un metro en longitudes no mayores de 50 metros

Para las parcelaciones L1 y L2, el acceso rodado N° 1 podrá tener un derecho de vía menor cuando se imposibilite la prolongación para fines de integración, siempre que la longitud no sea mayor a 200 Mts. Deberá dejarse un retorno al final y mantener el rodaje de 7.00 Mts.

ANEXO No. 15

OBRAS DE URBANIZACION

OBRAS DE URBANIZACION	U1	U2	U3	U4	U5
Vías Vehiculares	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aceras	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Cordones y Cunetas	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aguas Lluvias	CT	CRA	CRB	CRC	CSR
Aguas Negras	AL	AL	FS o BC	LE	LE
Agua Potable	DD	DD	CD	PD	PD
Electricidad	DD	DD	SS	SS	SS
Alumbrado Público	TU	UP	AC	SS	SS

REVESTIMIENTO COMPLETO A	RCA	ALCANTARILLADO	AL
REVESTIMIENTO COMPLETO B	RCB	FOSAS SEPTICA	FS
REVESTIMIENTO SIMPLE A	RSA	LETRINA	LE
REVESTIMIENTO SIMPLE B	RSB	DOMICILIAR	DD
SIN REVESTIMIENTO	SR	COLECTIVA	CD
CON TUBERIA	CT	POZO	PD
CANAL RECUBIERTO A	CRA	SIN SERVICIO	SS
CANAL RECUBIERTO B	CRB	TODAS LAS VIAS	TU
CANAL RECUBIERTO C	CRC	VIAS PRINCIPALES	UP
CANAL SIN RECUBRIMIENTO	CSR	ACCESOS	AC
		BATERIA DE LETRINAS	BC
		COLECTIVAS.	

NOTA: VER ANEXO No. 10