

REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

DECRETO N° 69.

EL PODER EJECUTIVO DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos agrícolas, hidráulicos y de toda índole; lo que en gran parte es debido a la falta de una regulación que controle adecuadamente tales desarrollos.

II.- Que uno de los problemas que acosan a nuestras principales ciudades es el hecho de que más del sesenta por ciento de la población urbana del país, por múltiples circunstancias, se ha venido concentrando en ellas y siendo el crecimiento urbano la principal dinámica del desarrollo económico y social de la nación, es necesario dictar disposiciones legales tendientes a lograr un desarrollo urbano racional.

III.- Que en conformidad a la facultad conferida, por el Art. 3 de la ley conocida como Ley de Planes Reguladores, emitida por Decreto Legislativo N° 1904 del 9 de agosto de 1955, publicado en el Diario Oficial N° 151, Tomo 168 del 18 del mismo mes y año; y artículo 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción, corresponde al Poder Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Desarrollo Urbano necesarios para poner en vigor los respectivos Planes Reguladores.

POR TANTO,

en uso de sus facultades legales,

DECRETA el siguiente

"REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION"

PARTE PRIMERA

DE LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTS. DEL 1 AL 4 DEROGADOS(1)

CAPITULO II

CLASIFICACION DE FRACCIONAMIENTOS

ARTS. DEL 5 AL 10 DEROGADOS(1)

Urbanización Industrial.

Art. 11.- Una urbanización es industrial cuando el uso proyectado de las parcelas es para industrias y sus servicios.

Para que DUA apruebe una urbanización industrial será necesario que ésta se encuentre dentro de una zona industrial determinada por el plan de zonificación respectivo oficialmente aprobado, o en su defecto a lo que determine el Ministerio de Obras Públicas a través de la DUA. Toda zona industrial deberá estar calificada de acuerdo a una o más de las características siguientes:

- a) Posibilidad de agua industrial y sus drenajes.
- b) Proximidad a una vía principal de acceso a la ciudad.
- c) Proximidad a zonas aptas para residencia de obreros.

Una vez clasificada la zona industrial como poseedora de una o varias de estas características, DUA exigirá al lotificador los trabajos necesarios para que la urbanización se ejecute de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

Si la zona ha sido calificada con las características de a) el urbanizador deberá cumplir con los requisitos que exija la Dirección General de Salud.

Si la zona ha sido calificada con la característica b) el lotificador deberá construir las calles necesarias para facilitar el acceso directo a la vía principal.

La calificación c), servirá solamente para establecer zonas verdes de separación entre las industrias a establecerse y las zonas residenciales. Esta franja tendrá un ancho mínimo determinado por DUA, pero nunca será inferior a 20 metros.

El área mínima de lotes será de 1.000 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros, excepto en aquellas urbanizaciones a construirse en zonas calificadas por DUA como aptas para industria liviana, en donde los mínimos permitidos serán 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de área, bajo la condición de proyectar manzanas moduladas con tales dimensiones.

El área verde necesaria será determinada por DUA pero nunca podrá ser menos del 10% del área total a urbanizar; incluyéndose en dicha reserva la franja de separación entre la urbanización industrial y los usos vecinos. El área verde servirá para fines de esparcimiento y deportes.

Urbanización Comercial.

Art. 12.- Una urbanización es comercial cuando el uso proyectado de las parcelas es para comercio y sus servicios.

Toda lotificación comercial para ser aprobada necesitará cumplir los requisitos siguientes:

- a) Localización en zonas comerciales determinadas por DUA.
- b) El lote mínimo será de 300 M²., excepto cuando se justifique otra norma mediante proyecto arquitectónico o de diseño urbano. Cuando la urbanización comercial afecte el Area Comercial Central o un Comercio de Distrito de una ciudad o área metropolitana, DUA exigirá requisitos especiales según el caso.
- c) El área verde se utilizará para esparcimiento en forma de parque o plaza pública. El área verde necesaria será determinado por DUA, pero nunca será menor del diez por ciento del área total a urbanizar.

Fraccionamiento Simple.

Art. 13.- Para fines de este Reglamento será considerado fraccionamiento simple toda división de la propiedad originada por herencia, disolución de sociedades, etc., en área urbana o potencialmente urbana.

DUA podrá autorizar este tipo de lotificaciones sin más exigencias que el acceso a cada una de las partes siempre que el objetivo de la división sea el anteriormente apuntado.

Urbanizaciones de Desarrollo Complejo.

Art. 14.- Para la aprobación de todo proyecto de urbanización de desarrollo complejo, el urbanizador deberá presentar a DUA la información siguiente:

Plano de ubicación.

Plano de zonificación del terreno según usos y/o etapas.

Plano de instalaciones de agua potable, aguas negras y drenaje de aguas lluvias.

Plano de calles, aceras y niveles de terreno.

Descripción de los datos del proyecto y etapas.

DUA exigirá el 10% de área verde y con ubicación definida.

La administración del área verde podrá estar a cargo de la institución responsable de la urbanización.

Deberán ser consideradas como urbanizaciones de tipo complejo entre otros:

Conjuntos habitacionales.

Conjuntos hospitalarios y de investigación.

Conjuntos de edificios para la educación, "campus" universitarios.

Cementerios.

Centros comerciales.

Conjuntos de edificios institucionales o de oficina.

Complejos industriales.

Parques y centros de esparcimiento.

Urbanizaciones Mixtas.

Art. 15.- Toda urbanización que comprende dos o más tipos de esta clasificación, se le exigirá que cada una de sus partes cumpla con los requisitos mínimos a que estará sujeta como proyecto individual según su tipo.

CAPITULO III

TRAMITACION

ARTS. DEL 16 AL 27 DEROGADOS(1)

CAPITULO IV

DE LAS VIAS PUBLICAS Y SU USO

ARTS. DEL 28 AL 46 DEROGADOS(1)

CAPITULO V

MANZANAS, LOTES MINIMOS, AREAS DE USOS PUBLICOS, NIVELACION DE LOTES

ARTS. DEL 47 AL 54 DEROGADOS(1)

CAPITULO VI

INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

ARTS. DEL 55 AL 57 DEROGADOS(1)

CAPITULO VII

DISPOSICIONES DIVERSAS

ARTS. DEL 58 AL 78 DEROGADOS(1)

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los catorce días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y tres.

ARTURO ARMANDO MOLINA,
Presidente de la República.

Jorge Antonio Seaman Soto,
Ministro de Obras Públicas.

D.E. N° 69, del 14 de septiembre de 1973, publicado en el D.O. N° 179, Tomo 240, del 26 de septiembre de 1973.

REFORMAS:

(1) D.E. N° 70, del 6 de diciembre de 1991, publicado en el D.O. N° 241, Tomo 313, del 20 de diciembre de 1991