



DIRECTOR: *Edgard Antonio Mendoza Castro*

TOMO N° 414

SAN SALVADOR, LUNES 20 DE MARZO DE 2017

NUMERO 55

La Dirección de la Imprenta Nacional hace del conocimiento que toda publicación en el Diario Oficial se procesa por transcripción directa y fiel del original, por consiguiente la institución no se hace responsable por transcripciones cuyos originales lleguen en forma ilegible y/o defectuosa y son de exclusiva responsabilidad de la persona o institución que los presentó. (Arts. 21, 22 y 23 Reglamento de la Imprenta Nacional).

SUMARIO

Pág.	Pág.
ORGANO LEGISLATIVO	MINISTERIO DE EDUCACIÓN
Decreto No. 619.- Exonérase a la Fundación Dei Verbum, del pago de impuestos.....	RAMO DE EDUCACIÓN
3-4	Acuerdo No. 15-1819.- Se autoriza la revocatoria de dos Acuerdos Ejecutivos.....
ORGANO EJECUTIVO	39
MINISTERIO DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL	Acuerdos Nos. 15-1827 y 15-1929.- Se reconocen Directores de dos centros educativos.....
Escritura pública, estatutos de la Fundación Crecer en Familia y Decreto Ejecutivo No. 3, declarándola legalmente establecida, aprobándole sus estatutos y confiriéndole el carácter de persona jurídica.....	40-41
5-13	INSTITUCIONES AUTÓNOMAS
RAMO DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL	ALCALDÍAS MUNICIPALES
Escrituras públicas, estatutos de las Asociaciones de "Profesionales Universitarios Anastasio Aquino" y Colegios del Mundo Unido El Salvador" y Acuerdos Ejecutivos Nos. 17 y 33, aprobándoles sus estatutos y confiriéndoles el carácter de persona jurídica.....	Decreto No. 9.- Reformas al Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios Aledaños.....
14-30	42-77
Estatutos de la Iglesia denominada Tabernáculo Bautista San Pedro Masahuat y Acuerdo Ejecutivo No. 27, aprobándolos y confiriéndole el carácter de persona jurídica.....	Estatutos de la Asociación de Desarrollo Comunal La Chacarita, Cantón Las Lajas y Acuerdo No. 1, emitido por la Alcaldía Municipal de Izalco, departamento de Sonsonate, aprobándolos y confiriéndole el carácter de persona jurídica....
31-34	78-81
Nuevos estatutos, cambio de denominación de la Iglesia Evangélica "Centro Internacional de Alabanza, El Salvador", por el de Iglesia Evangélica Gracia sobre Gracia y Acuerdo Ejecutivo No. 41, aprobándolos.....	SECCION CARTELES OFICIALES
35-38	DE PRIMERA PUBLICACION
	Declaratoria de Herencia.....
	82
	Aceptación de Herencia.....
	82

INSTITUCIONES AUTONOMAS**ALCALDÍAS MUNICIPALES**

DECRETO No. NUEVE

EL CONSEJO DE ALCALDES DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR -COAMSS-

CONSIDERANDO:

1. Que la Constitución de la República y el Código Municipal confiere a los municipios la facultad de asociarse con otros municipios, gestionar libremente materias de su competencia y decretar su normativa.
2. Que de conformidad al Art. 8, literales g) e i) de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, es facultad del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, aprobar el Reglamento de dicha Ley y resolver los aspectos no contemplados en la misma, que se consideren necesarios para el logro de sus objetivos.
3. Que los Concejos Municipales del Área Metropolitana de San Salvador, reconocen la importancia de la planificación espacial, como una alternativa territorial de adaptación ante el cambio climático y de contribución a su resiliencia, tal como lo declara el Art. 10 del Protocolo de Kyoto de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, ratificado por El Salvador el 17 de septiembre de 1998 y publicado en el D.O. 192, de fecha 15 de octubre del mismo año y el Art. 5 del Acuerdo de París sobre Cambio Climático, ratificado por El Salvador el 17 de noviembre de 2016 y publicado en el D.O. 231, de fecha 12 de diciembre de ese mismo año.
4. De conformidad a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y al marco estatutario del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, este Consejo se define como un organismo administrador descentralizado que ejerce funciones en materia urbanística, y la OPAMSS como organismo técnico que actúa como su Secretaría Ejecutiva, ambas instancias con competencias de aplicación de nivel regional y micro regional, para la unidad urbanística o conurbación compuesta por catorce municipios en dos departamentos de la República.
5. Que con fecha 30 de junio de 2016, cumpliendo el Art. 8 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, este Consejo procedió a efectuar la consulta del Esquema Director a los Concejos Municipales del AMSS; y con fecha 7 de julio de 2016, se aprobó, acordando además que se procediera a efectuar las reformas pertinentes al Reglamento de la Ley antes mencionada, a fin de hacer viable la aplicación de dicho Esquema Director.
6. Que el Esquema Director, ha cumplido con el mandato legal establecido en los Arts. 100 y 102 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Decreto Legislativo No. 644, del 11 de marzo de 2011, publicado en el D.O. N° 143, Tomo 392, del 29 de julio de 2011, en cuanto a adaptar y homologar el Esquema Director al contenido y requisitos de dicha Ley.
7. Que se hace necesario armonizar el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños con las disposiciones normativas del Esquema Director y los requisitos que, para los instrumentos de planificación, ordenamiento y desarrollo del territorio, establece el citado Decreto Legislativo No. 644.
8. Que se hace necesario actualizar otra normativa contenida en el citado Reglamento, en términos de requisitos, procedimientos, trámites y permisos, a efecto de armonizarla con las nuevas disposiciones del Esquema Director.

POR TANTO:

En uso de las facultades legales conferidas por la Constitución de la República; el Código Municipal, en sus artículos 13, 14 y 15; y la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

DECRETA:

Las siguientes reformas al Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, de la siguiente manera:

ART. 1. Incorpórase al Art. 0.4, en la Parte Introductoria: de los Objetivos, Alcances y Definiciones, Título Segundo Definiciones, las siguientes:

- **Altura de edificación:** Elevación que se mide desde el nivel de la acera inferior a la cornisa o cara inferior del techo de la parte más elevada de la edificación.
- **Altura de entrepiso:** diferencia en metros existente entre el nivel de piso inferior o piso base y el nivel de piso superior del siguiente nivel.
- **Área bruta de piso:** Es la suma de espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificación, incluyendo terrazas, galerías, escaleras, huecos de elevadores, sótano, espesor de los muros, y otros.
- **Área neta de piso:** Es el área en planta de la edificación excluyendo cuerpos de escaleras y elevadores, y cualquier otro vano que se proyecte en una altura total o parcial de ésta.
- **Área de estacionamiento:** Es toda superficie, a cielo abierto o bajo techo, dispuesta para alojar los vehículos de los usuarios, visitantes y/o habitantes de una edificación o conjunto de edificaciones, o de un área, o sector; la cual estará situada fuera de las vías públicas y totalmente delimitada con respecto a éstas.
- **Corredor:** inmuebles adyacentes a las vías de comunicación de mayor jerarquía, que se distinguen del resto del suelo urbano por las condiciones particulares y funciones especiales que prevalecen, en términos de usos predominantes, dinámicas espaciales, condiciones urbanísticas, ubicación estratégica, valor simbólico, entre otros.
- **Corredor de comercio y servicios:** calificado por reunir principalmente una marcada especialización en comercio y servicios, por lo general gestionados como edificaciones individuales y de menor densidad edificatoria.
- **Corredor gubernamental, educativo y sanitario:** sector territorial que reúne los equipamientos estructurantes más importantes de carácter metropolitano e incluso nacional, que da acceso a servicios básicos como educación y la atención en el primer nivel de salud.
- **Corredor internacional de comercio:** calificado por reunir desarrollos urbanos, que poseen una alta densidad edificatoria y una intensa frecuencia de uso, principalmente para actividades de intercambio de bienes y servicios, de atracción turístico cultural, que pueden tener un carácter metropolitano e incluso nacional.
- **Corredor industrial:** calificado por reunir edificaciones para el almacenamiento y transformación de materias primas, debido a su condición estratégica de conectividad e infraestructura de servicios básicos, con posibilidad de desarrollar actividades complementarias de comercio y logística.
- **Corredor de interconexión:** sector territorial que se caracteriza por ser zona de paso o conectividad desde el suelo exterior hacia el interior del AMSS, en el que las frecuentes transformaciones del uso de suelo responden principalmente a los grandes desplazamientos o flujos de población y de mercancías.
- **Corredor interior:** calificado por reunir una fuerte actividad de comercio y servicios, que cubren radios de influencia de escala local o barrial, que en su mayoría han surgido de la transformación del uso habitacional sin la debida planificación, por lo que en su mayoría poseen infraestructura vial y de servicios deficitarias.
- **Desarrollo territorial:** proceso que propicia la armonía entre el bienestar de la población, el uso del territorio, la conservación y protección de los recursos naturales y la promoción de las actividades productivas; que tiene como objetivo principal el mejoramiento en la calidad de vida de la población, bajo un enfoque de sostenibilidad.
- **Esquema director:** instrumento metropolitano de regulación del uso del suelo, que incorpora además propuestas en el ámbito socioeconómico, que permitan posicionar a este territorio, no sólo por su importancia en términos poblacionales, económicos, políticos, sino por su capacidad de planificar adecuadamente las actividades que en esta área se desarrollan.
- **Estacionamientos mecánicos:** son aquellos en los que los desplazamientos, maniobras de estacionamiento y almacenamiento de vehículos se realizan de manera total o parcial mediante sistemas mecánicos automatizados o semi-automatizados.
- **Fraccionamiento:** división de un terreno, en más de una parcela.
- **Índice de edificabilidad:** indica el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote. Se representa con un número que determina la cantidad de veces que se puede repetir el área del predio en metros cuadrados de construcción.
- **Gestión asociada de terrenos:** instrumento de gestión territorial que permite mediante una articulación pública, privada o pública privada que puede desarrollarse a través de planes parciales o especiales.
- **Medio biótico-ecológico:** factor del medio ambiente que comprende a todos los organismos vivos que interactúan con otros organismos, así como también a sus interacciones, y a las relaciones establecidas entre los seres vivos de un ecosistema y que además condicionan su existencia.
- **Medio cultural y estético:** factor del medio ambiente que comprende el sistema de relaciones emocionales, sensibles, figurativas, estético-educativas que las poblaciones de un área determinada, establecen en sus nexos con la naturaleza, las cuales inciden en la construcción de justificaciones espirituales, estéticas y éticas de las comunidades humanas con su entorno.
- **Medio físico-químico:** factor del medio ambiente que comprende los componentes abióticos del entorno, que son los que determinan el espacio físico en el cual habitan los seres vivos y que condicionan el desarrollo, crecimiento y sobrevivencia de las poblaciones.
- **Medio socio-económico:** factor del medio ambiente constituido por las estructuras y condiciones histórico-sociales, culturales y económicas de las comunidades humanas o poblaciones de un área determinada, de cuya interacción depende la satisfacción de las necesidades sociales básicas vinculadas a la alimentación, uso del suelo, salud, vivienda, trabajo, educación, cultura, infraestructura, y recreación.

- **Mezzanine:** piso intermedio entre dos plantas principales de un edificio, llamado también tabanco.
- **Ordenamiento territorial:** proceso que tiene por finalidad orientar el marco de referencia espacial, mediante procesos de planificación y gestión territorial de manera integral y concertada, para la inversión pública y el desarrollo de las distintas actividades humanas en el territorio con énfasis en la conectividad y los servicios a ser brindados a los asentamientos humanos, a las actividades productivas y a la protección de los recursos naturales; con enfoque de cuencas, sistema de ciudades, desarrollo económico y socio cultural, teniendo como centro el desarrollo y bienestar de la persona humana.
- **Parcelación:** división de un terreno, con el fin de generar parcelas urbanas o rurales aptas para la edificación.
- **Planes especiales:** son instrumentos de planificación que aplican a un ámbito territorial determinado, mediante la ordenación detallada de uno o varios de los siguientes sectores: protección del paisaje a través de los medios biofísico y cultural y estético; el desarrollo de zonas de protección o de áreas de uso restringido; renovación urbana y revitalización patrimonial; y mejora del medio socioeconómico.
- **Planes parciales:** son instrumentos de planificación que regulan zonas específicas del suelo urbano y urbanizable, en cumplimiento con las previsiones urbanísticas establecidas por la Ley y el Esquema Director.
- **Plano general de zonificación del AMSS:** cualquier relación normativa del presente Reglamento al Plano de Zonificación y Plano General de Zonificación del AMSS, se remitirá y entenderá que se refiere a lo establecido en el Esquema Director.
- **Porcentaje de impermeabilización:** El área del terreno cuya cobertura artificial impide la infiltración natural de la precipitación pluvial, por lo que el resto del terreno se deberá mantener como suelo natural y con cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas, estructuras o pavimentaciones.
- **Sub-Parcelación:** subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.
- **Suelo no urbanizable:** suelos a los que se otorga una especial protección ante procesos de urbanización en razón de sus valores arqueológicos, históricos y paleontológicos; de la prevención de riesgo por amenazas; y de las posibilidades de rehabilitación, restauración y conservación del medio ambiente y sus recursos naturales, incluyendo la reserva para la conservación de los mantos acuíferos y los cauces naturales de los recursos hídricos.
- **Suelo rural o de naturaleza rústica:** suelos que cuenten con asentamientos humanos y con actividades propias del ámbito rural y aquellos que por sus características físicas se orienten al aprovechamiento de la producción agropecuaria, agroindustrial y forestal, para los cuales no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo.
- **Tasa de motorización:** tenencia vehicular de la población del AMSS en términos de cantidad de vehículos por cada mil habitantes.
- **Tratamiento de conservación ambiental:** acciones encaminadas a la conservación y protección de suelos que contienen valores ambientales en términos de su biodiversidad, flora, fauna, suelo, elementos paisajísticos y recurso hídrico. Se incluyen también espacios o zonas con peligrosidad debido a amenazas geomorfológicas e hidrometeorológicas.
- **Tratamiento de consolidación:** acciones que se aplican a las zonas caracterizadas por bajos niveles de consolidación, precariedad, escasa dotación de servicios e infraestructura, alta densidad, hacinamientos, trama urbana irregular, informalidad del suelo y exposición a amenazas ambientales; por lo que se requiere intervenciones de renovación en materia infraestructural, social, económica y ambiental.
- **Tratamiento de consolidación de asentamiento rurales:** acciones que se aplican a zonas que contienen desarrollos habitacionales, equipamientos e infraestructuras dispersas e inmersas en el ámbito rural, ubicadas en la periferia de la zona conurbada del AMSS.
- **Tratamiento de estabilización:** acciones que se aplican al tejido urbano consolidado entre corredores, garantizando la compatibilidad con usos habitacionales que prevalecen en dicho tratamiento.
- **Tratamiento de expansión:** acciones encaminadas a orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente no urbanizados, que poseen aptitud para el desarrollo urbano.
- **Tratamiento de mitigación de borde urbano:** acciones que se aplican a suelos con dinámicas importantes de presión al desarrollo urbano, y que pueden poseer características ambientales y de riesgos que merecen regulaciones específicas.
- **Tratamiento de recuperación ambiental:** se aplicará a sectores territoriales que se ubican principalmente adyacentes a ríos y quebradas, en los que se deben preservar y recuperar las características ambientales por su condición de fragilidad, vulnerabilidad, amenazas y clima urbano.
- **Tratamiento de recuperación de centros históricos:** acciones que se aplican a dichos centros que presentan condiciones de valor histórico y patrimonial y que requieren de intervenciones para su revitalización.
- **Tratamiento de revitalización de corredores:** acciones que se aplican a zonas de la ciudad ubicadas en las áreas de influencia inmediata de los principales ejes viales, con el objetivo de generar una ciudad más compacta, densa y con mixtura de usos de suelo.
- **Tratamiento urbanístico:** detalle los usos del suelo que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las características físicas de las edificaciones y las dinámicas de aplicación.
- **Usos del suelo:** habilitación mediante la cual se permite un conjunto de actividades compatibles con las aptitudes del espacio físico y su entorno, de conformidad al Esquema Director.
- **Uso más rentable:** habilitación, mediante la cual se le permite a su propietario cambio o intensificación de las actividades que se realizan en un espacio territorial, de conformidad al Esquema Director y que le generen a su propietario mayores beneficios.

- **Mezzanine:** piso intermedio entre dos plantas principales de un edificio, llamado también tabanco.
- **Ordenamiento territorial:** proceso que tiene por finalidad orientar el marco de referencia espacial, mediante procesos de planificación y gestión territorial de manera integral y concertada, para la inversión pública y el desarrollo de las distintas actividades humanas en el territorio con énfasis en la conectividad y los servicios a ser brindados a los asentamientos humanos, a las actividades productivas y a la protección de los recursos naturales; con enfoque de cuencas, sistema de ciudades, desarrollo económico y socio cultural, teniendo como centro el desarrollo y bienestar de la persona humana.
- **Parcelación:** división de un terreno, con el fin de generar parcelas urbanas o rurales aptas para la edificación.
- **Planes especiales:** son instrumentos de planificación que aplican a un ámbito territorial determinado, mediante la ordenación detallada de uno o varios de los siguientes sectores: protección del paisaje a través de los medios biofísico y cultural y estético; el desarrollo de zonas de protección o de áreas de uso restringido; renovación urbana y revitalización patrimonial; y mejora del medio socioeconómico.
- **Planes parciales:** son instrumentos de planificación que regulan zonas específicas del suelo urbano y urbanizable, en cumplimiento con las previsiones urbanísticas establecidas por la Ley y el Esquema Director.
- **Plano general de zonificación del AMSS:** cualquier relación normativa del presente Reglamento al Plano de Zonificación y Plano General de Zonificación del AMSS, se remitirá y entenderá que se refiere a lo establecido en el Esquema Director.
- **Porcentaje de impermeabilización:** El área del terreno cuya cobertura artificial impide la infiltración natural de la precipitación pluvial, por lo que el resto del terreno se deberá mantener como suelo natural y con cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas, estructuras o pavimentaciones.
- **Sub-Parcelación:** subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.
- **Suelo no urbanizable:** suelos a los que se otorga una especial protección ante procesos de urbanización en razón de sus valores arqueológicos, históricos y paleontológicos; de la prevención de riesgo por amenazas; y de las posibilidades de rehabilitación, restauración y conservación del medio ambiente y sus recursos naturales, incluyendo la reserva para la conservación de los mantos acuíferos y los cauces naturales de los recursos hídricos.
- **Suelo rural o de naturaleza rústica:** suelos que cuenten con asentamientos humanos y con actividades propias del ámbito rural y aquellos que por sus características físicas se orienten al aprovechamiento de la producción agropecuaria, agroindustrial y forestal, para los cuales no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo.
- **Tasa de motorización:** tenencia vehicular de la población del AMSS en términos de cantidad de vehículos por cada mil habitantes.
- **Tratamiento de conservación ambiental:** acciones encaminadas a la conservación y protección de suelos que contienen valores ambientales en términos de su biodiversidad, flora, fauna, suelo, elementos paisajísticos y recurso hídrico. Se incluyen también espacios o zonas con peligrosidad debido a amenazas geomorfológicas e hidrometeorológicas.
- **Tratamiento de consolidación:** acciones que se aplican a las zonas caracterizadas por bajos niveles de consolidación, precariedad, escasa dotación de servicios e infraestructura, alta densidad, hacinamientos, trama urbana irregular, informalidad del suelo y exposición a amenazas ambientales; por lo que se requiere intervenciones de renovación en materia infraestructural, social, económica y ambiental.
- **Tratamiento de consolidación de asentamiento rurales:** acciones que se aplican a zonas que contienen desarrollos habitacionales, equipamientos e infraestructuras dispersas e inmersas en el ámbito rural, ubicadas en la periferia de la zona conurbada del AMSS.
- **Tratamiento de estabilización:** acciones que se aplican al tejido urbano consolidado entre corredores, garantizando la compatibilidad con usos habitacionales que prevalecen en dicho tratamiento.
- **Tratamiento de expansión:** acciones encaminadas a orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente no urbanizados, que poseen aptitud para el desarrollo urbano.
- **Tratamiento de mitigación de borde urbano:** acciones que se aplican a suelos con dinámicas importantes de presión al desarrollo urbano, y que pueden poseer características ambientales y de riesgos que merecen regulaciones específicas.
- **Tratamiento de recuperación ambiental:** se aplicará a sectores territoriales que se ubican principalmente adyacentes a ríos y quebradas, en los que se deben preservar y recuperar las características ambientales por su condición de fragilidad, vulnerabilidad, amenazas y clima urbano.
- **Tratamiento de recuperación de centros históricos:** acciones que se aplican a dichos centros que presentan condiciones de valor histórico y patrimonial y que requieren de intervenciones para su revitalización.
- **Tratamiento de revitalización de corredores:** acciones que se aplican a zonas de la ciudad ubicadas en las áreas de influencia inmediata de los principales ejes viales, con el objetivo de generar una ciudad más compacta, densa y con mixtura de usos de suelo.
- **Tratamiento urbanístico:** detalle los usos del suelo que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las características físicas de las edificaciones y las dinámicas de aplicación.
- **Usos del suelo:** habilitación mediante la cual se permite un conjunto de actividades compatibles con las aptitudes del espacio físico y su entorno, de conformidad al Esquema Director.
- **Uso más rentable:** habilitación, mediante la cual se le permite a su propietario cambio o intensificación de las actividades que se realizan en un espacio territorial, de conformidad al Esquema Director y que le generen a su propietario mayores beneficios.

ART. 2. Refórmase del Art. 0.4, de la Parte Introductoria: de los Objetivos, Alcances y Definiciones, Título Segundo: Definiciones, las siguientes:

- **Suelo urbano:** suelos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, drenajes de aguas negras y aguas lluvias y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para dotar a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- **Suelo urbano consolidado:** suelos que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento, con características suficientes para servir al conjunto de una zona. - **Suelo urbano no consolidado:** suelos que cuenten con edificación a pesar de no disponer de infraestructura y demás servicios de los suelos urbanos consolidados.
- **Suelo urbanizable o de expansión urbana:** suelos que por sus características físicas y de localización, se declaren aptos para ser urbanizados.

ART. 3. Agrégase el literal j) al Art. 1.4, así:

- j) Aprobar las reformas al presente Reglamento que hayan sido propuestas por la OPAMSS.

ART. 4. Refórmase el Art. 1.15 así:

Art. 1.15. Funciones y Atribuciones

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

- a. Colaborar con el COAMSS en el cumplimiento de sus funciones y atribuciones;
- b. Elaborar y proponer al COAMSS para su aprobación el Esquema Director;
- c. Dirigir el proceso de formulación y evaluación técnica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS;
- d. Elaborar y proponer al COAMSS, las normas técnicas específicas que requieran la puesta en vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS;
- e. Velar porque los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el AMSS, cumplan con los requerimientos establecidos en los instrumentos de ordenamiento señalados en el presente Reglamento;
- f. Dar curso legal a los trámites necesarios para calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedadas o restringidas; el otorgar permisos de parcelación o construcción; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar recepciones de obra o todo proyecto a realizar en el AMSS, que cumpla con los requerimientos mencionados en el literal anterior;
- g. Coordinar y supervisar la implementación por parte de las unidades Ejecutoras de proyectos de cada uno de los municipios, de aquellos programas necesarios para el mejoramiento comunal en las áreas de organización, superación y equipamiento social, vivienda y servicios públicos. Atendiendo prioritariamente a la población de escasos recursos del AMSS;
- h. Dar asistencia a las municipalidades del AMSS ante situaciones de emergencia, por medio de programas especiales de rehabilitación, mejoramiento y reconstrucción en las áreas afectadas;
- i. Desarrollar una estrategia administrativa y financiera para asegurar el funcionamiento del COAMSS;
- j. Emitir instructivos para la presentación de solicitudes y trámites ante la institución.

ART. 5. Refórmase los artículos II.7, II.8, II.9, II.10, II.11, en los siguientes términos:

Art. II.7 Alcance del Esquema Director

Señalará para todo el suelo comprendido dentro del AMSS, los objetivos y estrategias de desarrollo territorial y como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcará todos los municipios que conforman el Área Metropolitana de San Salvador.

Art. II.8 Disposiciones generales del Esquema Director

Se deberá considerar la situación territorial anteriormente existente, especialmente las condiciones ambientales, de afectación antrópica, de riesgos y resiliencia, ya sea para conservarla o para rectificarla directamente a través de las disposiciones del Esquema Director o habilitando la formulación de otros instrumentos de planeación, que desarrollen las previsiones básicas que para tal objeto establezca este Esquema Director.

Art. 11.9 De los objetivos del Esquema Director

- a. Regular el desarrollo territorial con miras a una ciudad compacta, que propicie la densificación en altura y la utilización sostenible del suelo
- b. Establecer lineamientos de conservación ambiental y de riesgo, así como de adaptación y resiliencia al cambio climático
- c. Ser un instrumento ejecutor de los objetivos y estrategias de las políticas metropolitanas de desarrollo y ordenamiento territorial.

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

Presentará las determinaciones que contendrán los respectivos mapas, matrices o documentos siguientes:

- a. Clasificación de zonas y usos de suelo
- b. Tratamientos urbanísticos
- c. Aptitudes urbanísticas
- d. Lineamientos y estándares normativos en lo relativo a: usos del suelo, altura de edificaciones, edificabilidad e impermeabilización
- e. Sistema de compensación de cargas y beneficios

Podrá contener además otras determinaciones tales como:

- f. Organización del sistema de movilidad
- g. Estrategias de desarrollo territorial
- h. Integración de planes parciales vigentes
- i. Cualquier otra determinación establecida por la normativa nacional compatible con el régimen competencial previsto en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Art. II.11 De la clasificación del suelo

El Esquema Director clasificará el suelo en urbano, urbanizable, rural y no urbanizable. Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías del suelo si las circunstancias que concurren en cualquiera de los municipios así lo determinen, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos de categorías de suelo de que se prescinda.

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

ART. 6. Incorpórase los Artículos II.11.1, II.11.2, II.11.3 II.11.4, cuyo contenido será el siguiente:**Art. II.11.1 De los suelos urbanos**

Serán los que reúnan algunas de las siguientes determinaciones:

- a. Que los terrenos urbanos consolidados cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, drenajes de aguas negras, grises, aguas lluvias, y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para dotar a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Que los terrenos aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, sean considerados urbanos no consolidados por localizarse en zonas conurbadas con presencia de asentamientos y con potencial de desarrollo.

El Esquema Director podrá señalar instrumentos de planeación detallada, y acciones concretas para conseguir los niveles de dotación señalados en el literal a. de este artículo.

Art. II.11.2 De los suelos urbanizables o de expansión urbana

Serán aquellos terrenos que por sus características físicas y de localización, se declaren aptos para ser urbanizados; considerando como mínimo las siguientes determinaciones:

- a. La situación existente,
- b. Que los terrenos se localicen adyacentes al suelo urbano a fin de mantener su conurbación,
- c. Terrenos con potencial para el desarrollo de actividades habitacionales y económicas,
- d. Reservas de suelo necesarias para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos.

Mientras no se cuente con las determinaciones establecidas en los numerales 6, 9 y 11 del Art. 31 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, OPAMSS ponderará los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollarán este tipo de suelos.

Art. II.11.3 Del suelo no urbanizable

Serán aquellos a los que se otorga una especial protección ante procesos de urbanización en razón de sus valores arqueológicos, históricos y paleontológicos; de la prevención de riesgo por amenazas; y de las posibilidades de rehabilitación, restauración y conservación del medio ambiente y sus recursos naturales, incluyendo la reserva para la conservación de los mantos acuíferos y los cauces naturales de los recursos hídricos.

Art. II.11.4 Del suelo rural o de naturaleza rústica

Serán aquellos que cuenten con asentamientos humanos y con actividades propias del ámbito rural y aquellos que por sus características físicas se orienten al aprovechamiento de la producción agropecuaria, agroindustrial y forestal, para los cuales no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo.

ART. 7. Refórmase el Artículo II.12 así:

Art. II.12 De los tratamientos urbanísticos

Presentarán a detalle los usos del suelo orientando de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las características físicas de las edificaciones y las dinámicas de aplicación.

Los tipos de tratamientos serán:

- a. Revitalización de corredores
- b. Estabilización
- c. Mitigación en bordes urbanos
- d. Recuperación de centros históricos
- e. Consolidación
- f. Recuperación ambiental
- g. Consolidación de asentamientos rurales
- h. Desarrollo agropecuario
- i. Expansión
- j. Conservación ambiental

Algunos de los tratamientos urbanísticos, estarán subdivididos en aptitudes urbanísticas.

ART.8. Incorpórase los artículos II.12.1, II.12.2, II.12.3, II.12.4, II.12.5, II.12.6, II.12.7, II.12.8, II.12.9, y II.12.10, cuyo contenido será el siguiente:

Art. II.12.1 Del tratamiento de revitalización de corredores

Se aplicará a las áreas de influencia inmediata de los principales ejes viales, a fin de transformar la ciudad en una más compacta, densa y con mixtura de usos de suelo en función de las características, localización, usos predominantes y potencial de desarrollo, tales como: gubernamental, educativo y sanitario; comercio y servicios; internacional de comercio; industrial; interior; y de interconexión.

Art. II.12.2 Del tratamiento de estabilización

Se aplicará a sectores territoriales del suelo urbano adyacentes a los suelos definidos dentro del tratamiento de revitalización de corredores a efecto de mantener las características de dichos sectores en términos de usos predominantes, paisaje urbano y complementar sus dotaciones de infraestructuras y equipamientos.

Art. II.12.3 Del tratamiento de mitigación en bordes urbanos

Se aplicará a sectores del territorio ubicados en los bordes y adyacentes del suelo urbano sujetos a presión por desarrollo urbano, con características ambientales que necesitan ser conservadas; y que de no mantenerse podrían generar condiciones de desestabilización y riesgo a los desarrollos existentes y futuros.

Las aptitudes que se delimitarán en este tratamiento, permitirán el desarrollo de usos mixtos y residenciales de baja intensidad e impacto urbano y ambiental, contribuyendo a la seguridad humana y territorial.

Art. II.12.4 Del tratamiento de recuperación de centros históricos

Se aplicará a sectores territoriales que presentan condiciones de valor histórico y patrimonial y que requieren de intervenciones integrales.

Art. II.12.5 Del tratamiento de consolidación

Se aplicará a zonas, principalmente donde se ubiquen asentamientos precarios, caracterizadas por bajos niveles de consolidación, escasa dotación de servicios básicos, infraestructura vial y equipamientos, alta densidad, hacinamientos, trama urbana irregular, informalidad del suelo, exposición a amenazas ambientales; por lo que se requieren intervenciones de renovación en materia infraestructural, social, económica y ambiental.

Para determinar la viabilidad del desarrollo de nuevos asentamientos, se deberá realizar una evaluación técnica para el inmueble del proyecto y como mínimo para el sector adyacente, donde al menos se valoren las amenazas por movimientos de laderas e inundación.

Art. II.12.6 Del tratamiento de recuperación ambiental

Se aplicará a sectores territoriales que se ubican principalmente adyacentes a ríos y quebradas, en los que se deben preservar y recuperar las características ambientales por su condición de fragilidad, vulnerabilidad, amenazas y clima urbano.

Para aprovechar las habilitaciones de desarrollo de este tratamiento, se exigirán estudios técnicos para determinar zonas de protección, medidas de mitigación, usos de suelo e intensidades edificatorias.

Art. II.12.7 Del tratamiento de consolidación de asentamiento rurales

Se aplicará a las zonas que contienen desarrollos habitacionales, dispersos e inmersos en el ámbito rural, donde se buscará completar la estructuración y dotación del suelo, en términos de vivienda; servicios, infraestructura vial y equipamientos; y obras de mitigación propias de dicho ámbito.

Este tratamiento, de acuerdo a la estructura de los usos del suelo, se divide en tres aptitudes: vivienda unifamiliar aislada, núcleo rural y núcleo rural ecoturístico. La primera, corresponde a asentamientos dispersos de tipo rural; la segunda, lo constituyen asentamientos rurales vinculados a la red vial colectora; y la tercera, corresponde a asentamientos ubicados en zonas ambientalmente frágiles con vocación ecoturística, particularmente la zona del Volcán de San Salvador y las riberas del Lago de Ilopango. Para tal efecto, la OPAMSS podrá desarrollar un mapa a mayor detalle.

Art. II.12.8 Del tratamiento de desarrollo agropecuario

Este tratamiento es complementario al de consolidación de asentamientos rurales y comprenderá el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios, dedicados a actividades forestales, agropecuarias y agroindustriales, donde se producen bienes y servicios para la población, que también pueden poseer unidades habitacionales aisladas. Las actuaciones de este ámbito serán aquellas vinculadas a actividades de productividad primaria intensiva y extensiva.

Art. II.12.9 Del tratamiento de expansión

Se aplicará a zonas que permitan orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente no urbanizados, que poseen aptitud para el desarrollo urbano. Generalmente son suelos contiguos u ocluidos en el área urbana en las que se podrá requerir de planes parciales para su desarrollo, principalmente en función de la naturaleza de la intervención, nivel de servicios, localización y tamaño.

Art. II.12.10 Del tratamiento de conservación ambiental

Este tratamiento formará parte del suelo no urbanizable, en razón de sus altos valores ambientales ya sean biótico-ecológicos, físico-químicos, socioeconómicos, culturales y estéticos, se incluirán también zonas con peligrosidad debido a amenazas geomorfológicas e hidrometeorológicas. Estará compuesto por dos categorías, de reserva ecológica y de desarrollo restringido.

El suelo de reserva ecológica, lo constituirán las parcelas aledañas a las cimas de los cerros, calderas, montañas, y volcanes, riberas de ríos y quebradas, así como también las parcelas que contengan ecosistemas que constituyan o puedan constituir un medio para la preservación de la flora, fauna y recursos hídricos o que haya que proteger para prevenir la contaminación del suelo y el agua. En este suelo no se permitirá el desarrollo de procesos de transformación urbanística.

El suelo de desarrollo restringido será el que, pese a poseer características que deben ser preservadas en términos ambientales, podrán ser transformados con bajas intensidades edificatorias y de baja frecuencia de uso en términos de afectaciones viales, y de servicios básicos; por lo que su transformación estará condicionada a estudios especiales. Para autorizar actividades, obras, o proyectos en este suelo, el interesado deberá acompañar a su solicitud de cambio de zonificación, los requisitos y procesos a los que se refiere el Art. VIII.7 literal "f", sobre las Determinaciones de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos, o cualquier otro estudio pertinente que a criterio de OPAMSS sea necesario.

ART.9. Refórmase los artículos II.19, II.24, II.26, II.27, II.28, y II.29 así:**Art. II.19 De la vigencia y revisión del Esquema Director**

El Esquema Director señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual y según el grado de realización de éstas, debe procederse a su revisión y actualización cada 10 años, teniendo como base el crecimiento urbano y las condicionantes territoriales futuras. Asimismo, podrá revisarse cuando se considere que todas o algunas de sus previsiones y determinaciones, han sido desbordadas por la evolución del desarrollo territorial; también podrán ser corregidos, cuando se detecten errores u omisiones significativas posteriormente a su aprobación y entrada en vigencia.

Este Esquema Director continuará su vigencia hasta que no haya sido aprobado uno nuevo.

Art. II.24 De los programas de actuación urbanística

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

Art. II.26 De la documentación del Esquema Director

Las determinaciones del Esquema Director comprenden:

1. Memoria y estudios complementarios
2. Mapas y matrices de la ordenación del territorio
3. Normas urbanísticas

Art. II.12.7 Del tratamiento de consolidación de asentamiento rurales

Se aplicará a las zonas que contienen desarrollos habitacionales, dispersos e inmersos en el ámbito rural, donde se buscará completar la estructuración y dotación del suelo, en términos de vivienda; servicios, infraestructura vial y equipamientos; y obras de mitigación propias de dicho ámbito.

Este tratamiento, de acuerdo a la estructura de los usos del suelo, se divide en tres aptitudes: vivienda unifamiliar aislada, núcleo rural y núcleo rural ecoturístico. La primera, corresponde a asentamientos dispersos de tipo rural; la segunda, lo constituyen asentamientos rurales vinculados a la red vial colectora; y la tercera, corresponde a asentamientos ubicados en zonas ambientalmente frágiles con vocación ecoturística, particularmente la zona del Volcán de San Salvador y las riberas del Lago de Ilopango. Para tal efecto, la OPAMSS podrá desarrollar un mapa a mayor detalle.

Art. II.12.8 Del tratamiento de desarrollo agropecuario

Este tratamiento es complementario al de consolidación de asentamientos rurales y comprenderá el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios, dedicados a actividades forestales, agropecuarias y agroindustriales, donde se producen bienes y servicios para la población, que también pueden poseer unidades habitacionales aisladas. Las actuaciones de este ámbito serán aquellas vinculadas a actividades de productividad primaria intensiva y extensiva.

Art. II.12.9 Del tratamiento de expansión

Se aplicará a zonas que permitan orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente no urbanizados, que poseen aptitud para el desarrollo urbano. Generalmente son suelos contiguos u ocluidos en el área urbana en las que se podrá requerir de planes parciales para su desarrollo, principalmente en función de la naturaleza de la intervención, nivel de servicios, localización y tamaño.

Art. II.12.10 Del tratamiento de conservación ambiental

Este tratamiento formará parte del suelo no urbanizable, en razón de sus altos valores ambientales ya sean biótico-ecológicos, físico-químicos, socioeconómicos, culturales y estéticos, se incluirán también zonas con peligrosidad debido a amenazas geomorfológicas e hidrometeorológicas. Estará compuesto por dos categorías, de reserva ecológica y de desarrollo restringido.

El suelo de reserva ecológica, lo constituirán las parcelas aledañas a las cimas de los cerros, calderas, montañas, y volcanes, riberas de ríos y quebradas, así como también las parcelas que contengan ecosistemas que constituyan o puedan constituir un medio para la preservación de la flora, fauna y recursos hídricos o que haya que proteger para prevenir la contaminación del suelo y el agua. En este suelo no se permitirá el desarrollo de procesos de transformación urbanística.

El suelo de desarrollo restringido será el que, pese a poseer características que deben ser preservadas en términos ambientales, podrán ser transformados con bajas intensidades edificatorias y de baja frecuencia de uso en términos de afectaciones viales, y de servicios básicos; por lo que su transformación estará condicionada a estudios especiales. Para autorizar actividades, obras, o proyectos en este suelo, el interesado deberá acompañar a su solicitud de cambio de zonificación, los requisitos y procesos a los que se refiere el Art. VIII.7 literal "f", sobre las Determinaciones de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos, o cualquier otro estudio pertinente que a criterio de OPAMSS sea necesario.

ART.9. Refórmase los artículos II.19, II.24, II.26, II.27, II.28, y II.29 así:**Art. II.19 De la vigencia y revisión del Esquema Director**

El Esquema Director señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual y según el grado de realización de éstas, debe procederse a su revisión y actualización cada 10 años, teniendo como base el crecimiento urbano y las condicionantes territoriales futuras. Asimismo, podrá revisarse cuando se considere que todas o algunas de sus previsiones y determinaciones, han sido desbordadas por la evolución del desarrollo territorial; también podrán ser corregidos, cuando se detecten errores u omisiones significativas posteriormente a su aprobación y entrada en vigencia.

Este Esquema Director continuará su vigencia hasta que no haya sido aprobado uno nuevo.

Art. II.24 De los programas de actuación urbanística

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

Art. II.26 De la documentación del Esquema Director

Las determinaciones del Esquema Director comprenden:

1. Memoria y estudios complementarios
2. Mapas y matrices de la ordenación del territorio
3. Normas urbanísticas

Art. 11.27 De la memoria del Esquema Director

Establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles, y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a la clasificación del suelo y tratamientos urbanísticos. Se referirá a lo siguiente:

1. Justificación de la conveniencia del Esquema Director
2. Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - a. Planeamiento vigente con anterioridad
 - b. Resultado del proceso de consulta para la elaboración del Esquema Director
 - c. Diagnóstico y prospectiva
 - d. Obras programadas y políticas de inversión pública que pueden influir en el desarrollo urbano, ya sea las previstas por los organismos de administración del Estado, o de los entes locales o institucionales que tengan incidencia en el AMSS
3. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio
4. Justificación del desarrollo elegido, y descripción de la ordenación propuesta.

Art. II.28 De los mapas del Esquema Director

Se elaborarán a escala adecuada, considerando las proyecciones de desarrollo, en orden a sus características, capacidades de soporte, usos, ocupación y dinámicas del suelo, siendo los siguientes:

1. Mapa de clasificación de suelo u organización del uso del suelo
2. Mapa de tratamientos urbanísticos incluyendo las diferentes aptitudes urbanísticas, jerarquía vial y factores de reducción de estacionamiento
3. Mapas de normas urbanísticas incluyendo usos del suelo, altura de edificaciones, edificabilidad e impermeabilización.

Art. II.29 De las normas urbanísticas del Esquema Director

Contendrán el desarrollo de los diferentes estándares aplicables a los tratamientos urbanísticos, siendo los siguientes: uso de suelo, altura de edificaciones, edificabilidad e impermeabilización.

Los criterios de elaboración y desarrollo de estas normas serán la intensidad edificatoria de los principales ejes viales, capacidad de movilización de las vías de acceso, dinamismo espacial, existencia y potencial de acceso a servicios básicos, concentración o cercanía a equipamientos sociales, paisaje y clima urbano, pendiente del suelo, cobertura vegetal, condición de la recarga acuífera capacidad de infiltración, y actuaciones urbanísticas preexistentes a la entrada en vigencia del Esquema Director; siendo este último criterio no determinante de manera aislada ni decisorio para la normativa correspondiente, ya que se apuesta a la sostenibilidad del territorio.

Asimismo, la norma de usos del suelo comprenderá criterios de predominancia y compatibilidad de actividades en los diferentes sectores territoriales, su aplicación en el Esquema Director deberá favorecer los usos mixtos y complementarios, a fin de generar mayor dinamismo y vitalidad dentro del AMSS.

ART.10. Incorpórase los Artículos II.29.1, II.29.2, II.29.3, II.29.4, II.29.5, II.29.6 cuyo contenido será el siguiente:**Art. II.29.1 De la estructura de los usos del suelo**

La clasificación de los suelos reconocida por el Esquema Director, se desarrollará según el tratamiento urbanístico que le corresponda y sus aptitudes urbanísticas, en los casos en que este último aplique.

Art. II.29.2 Del uso del suelo

El Esquema Director contendrá como mínimo las siguientes categorías de uso: habitacional, comercio y servicio, industria, equipamiento, áreas abiertas y mixto, y podrán subdividirse en tipos de usos, según sea requerido por la dinámica del territorio.

Art. II.29.3 De la habilitación de los usos de suelo

Las habilitaciones permitidas para los usos de suelo serán las siguientes:

- a. Usos permitidos: usos que podrán ubicarse dentro de las zonas indicadas, sin más limitaciones que las establecidas por este Reglamento.
- b. Usos condicionados: usos que estarán referidos a un suelo determinado, que pueden causar impactos urbanísticos o ambientales negativos, relacionados con el uso predominante de un sector, los cuales pueden ser mitigados o eliminados con las medidas urbanísticas y ambientales necesarias.
- c. Usos prohibidos: usos que no estarán permitidos en un sector determinado en función de los conflictos urbanísticos y ambientales que generarán a los usos permitidos, condicionados y a los existentes.

- d. Usos no conformes: serán aquellos que, con la entrada en vigencia de la nueva normativa del Esquema Director, se hace necesario limitarlos.

El Esquema Director contendrá una matriz de asignaciones que determinará los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

Art. II.29.4 De las alturas de edificaciones

Estarán reguladas por el Esquema Director, y deberán estar indicadas en los trámites correspondientes.

La altura se contará sobre la cota media del cordón de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio. En el caso de lotes que tengan dos o más frentes, el nivel de las alturas se empezará a contabilizar desde el nivel más bajo del terreno. Cada uno de los tratamientos urbanísticos normará las alturas, según la aptitud edificatoria.

Art. II.29.5 Del porcentaje de impermeabilización del suelo

Se establecerá un porcentaje de impermeabilización, a fin de que las edificaciones cuenten con los espacios necesarios para mantener las condiciones ambientales y urbanas del territorio.

Se deberá destinar un área permeable con suelo natural y cobertura vegetal, sin construcciones como sótanos, edificaciones, losas, piscinas, cubiertas ni estructuras o pavimentaciones de ningún tipo.

Art. II.29.6 Del índice de edificabilidad

Indicará el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote. Se representará con un número que determina la cantidad de veces que se puede repetir el área del predio en metros cuadrados de construcción. Se expresará en metros cuadrados de construcción permitida por cada metro cuadrado de suelo. Se manejará una edificabilidad base y una ampliada, calculadas a partir de las capacidades y potencialidades de los sectores territoriales en términos de equipamientos e infraestructuras, así como el nivel de dinamización de los mismos.

ART. 11. Derógase los artículos II.13 al II.18; II.20 al II.23; II.25; Literales e), f), g) h) e i) del II.27; y el II.65.

ART. 12. Refórmase los artículos IV.6, IV.9 y IV.11, así:

Art. IV.6. Instrumentos de regulación

Los instrumentos con los que la OPAMSS regulará los diferentes usos del suelo del AMSS son:

- a. Los artículos comprendidos en el presente Reglamento
- b. El Esquema Director del AMSS
- c. Para aquellos proyectos que la OPAMSS, con base a la información técnica disponible considere que, puede ponerse en riesgo a la población y/o infraestructura, se establecerán requisitos adicionales en términos de: estándares constructivos, requerimientos extraordinarios de desarrollo urbanístico, dotación de infraestructura u obras de mitigación adicionales o extraordinarias, y estudios complementarios a los establecidos en este Reglamento.

Para definir estos requisitos o requerimientos adicionales, se utilizarán los siguientes mapas e información técnica base:

1. ANEXO 19 - Mapa de Recarga Acuífera, Cuenca del Río Acelhuate, Año 2007.
2. ANEXO 20 - Mapa de Vulnerabilidad Acuífera, Cuenca del Río Acelhuate, Año 2007.
3. ANEXO 21 - Mapa de Riesgo a la Contaminación Acuífera, Cuenca del Río Acelhuate, Año 2007.
4. ANEXO 22 - Mapa de Geomorfología del Área Metropolitana de San Salvador y su Relación con los Movimientos de Ladera, Año 2007.
5. ANEXO 23 - Mapa Geomorfológico del Área Metropolitana de San Salvador; Año 2006.
6. ANEXO 24 - Mapa de Zonificación de Morfo estructuras del Área Metropolitana de San Salvador y su Relación con la Actividad Sísmica, Año 2007.
7. ANEXO 25 - Clasificación del uso del suelo.
8. ANEXO 26 - Tratamientos urbanísticos.
9. ANEXO 27 - Matriz de usos del suelo.
10. ANEXO 28 - Tratamientos urbanísticos: jerarquía vial y factores de reducción de estacionamiento.
11. ANEXO 29 - Lineamientos normativos de uso de suelo en tratamiento de corredores.
12. ANEXO 30 - Lineamientos normativos de uso de suelo en tratamiento de estabilización.

13. ANEXO 31 - Lineamientos normativos de uso de suelo en tratamiento de mitigación en bordes urbanos.
14. ANEXO 32 - Lineamientos normativos de alturas.
15. ANEXO 33 - Lineamientos normativos de impermeabilización del suelo.
16. ANEXO 34 - Lineamientos normativos de edificabilidad.

Los mapas y sus respectivos estudios técnicos podrán ser consultados en el Centro de Información de la OPAMSS y por los medios que designen las autoridades respectivas.

No obstante lo anterior, el interesado podrá presentar los estudios técnicos de mayor detalle, que demuestren la viabilidad de la construcción, los cuales serán revisados y evaluados por la OPAMSS.

Los instrumentos municipales de regulación y gestión del uso del suelo deberán ser complementarios y estar en concordancia con lo establecido en el Esquema Director de AMSS, este Reglamento y demás instrumentos de planificación vigentes.

Art. IV.9. Actualización de los instrumentos

La OPAMSS actualizará los instrumentos de regulación definidos en el Art. IV.6 de conformidad a lo establecido en el Art. II.19 del presente Reglamento.

Art. IV.11. Plano de zonificación

La localización de suelos y usos es la indicada en los anexos 25 y 26 de este Reglamento.

ART. 13. Incorpórase los Artículos IV.11.1 y IV.11.2, cuyo contenido será el siguiente:

Art. IV.11.1. Del uso del suelo

Las especificaciones de las diferentes categorías de uso del suelo, establecidas por el Esquema Director son las que se listan a continuación:

- a. **Uso de suelo habitacional:** destinado a la vivienda como lugar de habitación permanente. Se distinguen dos tipos:
 - Vivienda unifamiliar en edificaciones aisladas o adosadas
 - Vivienda multifamiliar en edificaciones con múltiples niveles
- b. **Uso de suelo de comercio y servicios:** destinado al conjunto de actividades económicas para el intercambio de bienes y oferta de servicios. Se distinguen cuatro tipos:
 - Comercio y servicios múltiples
 - Venta o intercambio de productos
 - Servicios 1
 - Servicios 2
- c. **Uso de suelo industrial:** destinado al conjunto de actividades económicas para la transformación de las materias primas en bienes elaborados. Se distinguen dos tipos:
 - Industrias
 - Centros de distribución y bodegaje
- d. **Uso de suelo de equipamiento:** destinado al desarrollo de actividades de los servicios necesarios para la población, independientemente de su carácter público o privado. Se distinguen nueve tipos:
 - Transporte
 - Institucional o administración pública
 - Educativo
 - Cultural
 - Sanitario y asistencial
 - Mortuorio
 - Deportivo
 - Religioso
 - Infraestructura

- e. **Uso de suelo de áreas abiertas:** destinado al conjunto de actividades de recreación pasiva y al equilibrio ecológico de la ciudad.
- f. **Uso de suelo mixto:** incluye una mezcla de actividades combinadas de tipo habitacional con otras actividades como las comerciales de bienes o servicios y de equipamientos, principalmente recreativos, culturales e institucionales, que pueden ser desarrolladas en un mismo predio o en un mismo sector.

Art. IV.11.2 De los conflictos en los usos de suelo

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos son los establecidos por el Esquema Director.

Los usos no conformes sólo podrán desarrollarse dentro de las siguientes limitaciones:

- a. Las edificaciones o estructuras destinadas a un uso no conforme calificado como condicionado en el Esquema Director, podrá mejorarse o ampliarse, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes señaladas previamente en una calificación de lugar otorgada por la OPAMSS
- b. Las edificaciones o estructuras destinadas a un uso no conforme considerado prohibido en el Esquema Director, no podrán mejorarse o ampliarse, a menos que se cambien por usos conformes, o que se demuestre que no existen incompatibilidades con los usos vecinos. Podrá aceptarse, pese al uso no conforme o prohibido, en aquellos casos de emergencia o desastre, la reconstrucción del mismo espacio, sin ampliarlo, cuando éste sea necesario para garantizar la seguridad de sus habitantes y vecinos.

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

Los usos prohibidos marcados en la matriz de asignaciones, serán evaluados periódicamente por la OPAMSS, analizando cada uno de los casos particularmente, pudiendo convertir en usos condicionados todos aquellos marcados como prohibidos y que del análisis de estudio de casos se demuestre que pueden ser modificados.

ART.14. Suprímase los artículos IV.7, IV.10, IV.12, IV.13, IV.14, IV.15, IV.16, IV.17, IV.18, IV.19, IV.20, IV.21, IV.22, IV.23, IV.24, IV.25 y IV.28.

ART.15. Refórmase los artículos V.36, V.37, V.40, V.41, V.42, V.43, V.44, V.48, así:

Art. V.36 Jerarquización y funcionamiento del sistema vial

La jerarquización comprende dos grandes grupos: las vías de circulación mayor y las vías de circulación menor, las que a su vez se subdividen así:

- a. Circulación mayor: autopistas, vías expresas, arterias primarias, arterias secundarias y colectoras principales
- b. Circulación menor: vías colectoras y de distribución locales, vías de reparto y vías de acceso.

La función general del sistema vial, será la de asegurar y facilitar la libre circulación de vehículos y peatones por los diferentes sectores del AMSS. La red vial del AMSS, clasificada según su categoría, se muestra en el mapa de jerarquía vial vigente.

La OPAMSS podrá revisar y actualizar periódicamente los componentes de la red vial de dicho mapa, en consideración de la formulación de nuevos proyectos viales y/o el desarrollo en zonas de expansión urbana.

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

- a. Vías en construcción
- b. Vías con retorno sin continuidad en el sistema vial del AMSS, con autorización previa del Viceministerio de Transporte y la Alcaldía Municipal de la localidad, a solicitud de los vecinos.

La habilitación pública de las vías en construcción, será requisito indispensable para la recepción de las obras relacionadas a lotes cuyo acceso será por dicha vía.

Art. V.37 Vías de circulación mayor

Todo proyecto de desarrollo urbano deberá mantener los derechos de vía, zonas de retiro y trazado de las vías de circulación mayor existentes y proyectadas, definidas en el mapa de jerarquía vial del AMSS, lo cual será definido en la resolución al trámite de Línea de Construcción correspondiente.

Los sistemas viales proyectados en Planes de Ordenamiento Territorial deberán integrarse al sistema de vías de circulación mayor del AMSS, debiendo establecerse las diferentes tipologías funcionales para cada uno de sus componentes, es decir: vía expresa, arteria primaria, arteria secundaria y colectoras principales.

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.

Es de obligatoriedad para el constructor, construir la calle marginal independientemente de la disposición de las parcelas.

Art. V.40 Accesos a parcelas sobre vías de circulación mayor

Las parcelas frente a vías expresas y arterias primarias deberán contar para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía con un ancho de rodaje comprendido entre 6.00 y 9.00 m según el tipo de parcelación a desarrollar. Cuando la OPAMSS así lo determine, los proyectos de desarrollo urbano con propuesta de acceso a través autopistas y vías expresas, incluyendo las carreteras regionales existentes en el AMSS, deberán contar con el aval al diseño geométrico de las obras de acceso por parte del Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo, previo a la obtención del Permiso de Construcción.

El acceso a parcelas frente a arterias secundarias y colectoras principales, será restringido a una sola entrada y una salida ubicadas una en cada extremo de su frente, cuando éste sea igual o mayor a 15.00 m. Cuando las parcelas tengan un frente menor, su acceso deberá ser por medio de calle marginal.

Las conexiones de las calles marginales con el rodaje principal de las vías de circulación mayor se desarrollarán por elementos de canalización direccional, es decir, carriles de desaceleración/aceleración.

Al momento de resolver los trámites previos correspondiente, la OPAMSS podrá analizar casos especiales de parcelas con diferentes alternativas de acceso en consideración de sus dimensiones, uso propuesto y las condiciones de acceso predominantes en el sector de la vía en que se ubica.

Art. V.41 Accesos a parcelaciones habitacionales

Cuando el acceso de una parcelación habitacional sea sobre una autopista o vía expresa deberá hacerse a través de una calle marginal con ancho de rodaje mínimo de 6.00 m, sin incorporación directa en este punto al rodaje principal y se hará por medio de una vía de distribución o acceso.

Cuando el acceso sea sobre una arteria primaria, arteria secundaria o colector principal 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 al rodaje principal.

Cuando el acceso sea sobre una vía colector o de distribución local, el acceso a la parcelación podrá hacerse por vías de reparto o de acceso.

Art. V.42 Acceso a parcelaciones industriales y bodegas

Las vías que sirvan de acceso a parcelas industriales y bodegas no podrán tener un rodaje menor de 9.00 m. Ningún lote industrial o bodega podrá tener acceso directo a autopistas o vías expresas, debiendo hacerse por calles marginales paralelas a las mismas, con un rodaje mínimo de 9.00 m. Toda parcelación industrial deberá tener acceso directo al sistema de vías de circulación mayor por medio de una vía de distribución a conectarse con la calle marginal correspondiente. Ningún lote de uso industrial o bodega podrá proyectar su frente a vías de acceso.

Art. V.43 Acceso a complejos de usos mixtos, comerciales e institucionales

Los accesos a parcelaciones destinadas al desarrollo de complejos de usos mixtos, comerciales e institucionales, deberán utilizar una vía de distribución conectándose a la calle marginal correspondiente. Cuando estos complejos se ubiquen sobre vías de circulación mayor, su acceso deberá hacerse por medio de una calle marginal de ancho de rodaje mínimo de 7.00 m.

Todos los accesos deberán proveerse de los elementos de canalización direccional necesarios para evitar la incorporación perpendicular de los vehículos usuarios.

Art. V.44 Intersecciones y cruces de vías

Todas las intersecciones y cruce de vías deberán preferentemente hacerse formando ángulo de noventa grados para facilitar la visibilidad. El ángulo mínimo de intersección y cruce de dos vías, sin diseño especial, serán de sesenta grados. Las siguientes vías no podrán ser cruzadas en tramos menores de los señalados en la tabla siguiente:

Tipos de vía	Longitud mínima de cruce
Autopista	Según diseño
Vía expresa	500.00 m
Arteria primaria	300.00 m
Arteria secundaria	200.00 m
Colector principal	100.00 m
Colector y distribución local	100.00 m

Art. V.48 Zona de retiro, calle marginal, acera, arriate, cordón y refugios para buses.

Las parcelas ubicadas en colindancia a vías de circulación mayor y que no tengan calle marginal deberán contar con una zona de retiro que estará destinada a ornamentación, visibilidad y futura ampliación del derecho de vía, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción, incluyendo cisternas para el almacenamiento de agua potable o aguas lluvias. Las construcciones destinadas a complejos de usos mixtos, industria, al comercio y los servicios, así como los edificios habitacionales de apartamentos, podrán utilizar la zona de retiro para estacionamiento vehicular fuera del mínimo establecido por norma y sus circulaciones internas. La OPAMSS analizará, al momento de otorgar los trámites previos y el Permiso de Construcción, casos especiales tales como: elementos arquitectónicos de fachada, voladizos, estructuras desmontables, casetas de vigilancia, infraestructura de aguas lluvias y aguas negras, depósitos de basura y otros elementos similares de carácter no invasivo, cuya ubicación en zona de retiro pueda ser autorizada.

La dimensión de la zona de retiro se definirá en el trámite de Línea de Construcción. Dicha zona de retiro se medirá a partir del límite del derecho de vía correspondiente o línea de verja.

A las parcelas con frente a vías colectoras principales que debido a su función asignada requieran de ampliación futura de su derecho de vía, o se verifique una clara tendencia del cambio de uso de suelo habitacional a comercio y servicios, les corresponderá una zona de retiro a determinar en el trámite de Línea de Construcción, la cual podrá ser utilizada para el estacionamiento de las edificaciones, siempre y cuando, éste se proyecte totalmente dentro de los límites de propiedad de la parcela.

Toda vía de circulación mayor o menor exceptuando vías expresas y autopistas, deberá contar con una acera para circulación peatonal con el ancho especificado en el trámite de Línea de Construcción o según lo establecido en el cuadro V.1. Su pendiente transversal mínima será del 2% y máxima del 3%, y su pendiente longitudinal no será mayor al 8%. No se permitirán gradas en las aceras, salvo en los pasajes peatonales en cuyo caso deberá proveerse al menos una rampa de 1.20 m de ancho y de 8% de pendiente máxima en tramos no mayores de 9.00 m entre descansos, apta para la circulación de sillas de ruedas.

Las modificaciones de las aceras obligadas por los accesos vehiculares a las parcelas podrán hacerse por medio de rampas cuyas pendientes no excedan del 25%. Para pasajes vehiculares y sendas vehiculares se podrán permitir gradas cuyas huellas no sean menores de 0.28 m y sus contrahuellas no sean mayores de 0.18 m. En todo caso la presencia de gradas deberá ser advertida por medio de cambios de textura en la superficie de la acera como sisados, estriados, entre otros, sobre una franja no menor de 1.00 m antes del inicio de las gradas, y deberá proveerse una rampa apta para la circulación de sillas de rueda, tal como se indicó en el párrafo anterior. El proyectista podrá proponer la utilización de otro tipo de señalización adecuada para el mismo fin.

Los arriates en todas las vías de los fraccionamientos deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas de las intersecciones viales, en el tramo curvo del cordón cuneta.

Las urbanizaciones de más de 1,000 unidades habitacionales, deberán contar con un mínimo de 4 refugios destinados a las paradas del transporte colectivo, estratégicamente ubicados, en un radio de influencia de cada 250.00 m, para asegurar la efectiva comunicación entre las diferentes zonas del proyecto y sus alrededores. Ver anexo 12.

En todo proyecto de desarrollo urbano que colinde con una vía pública que carezca total o parcialmente de obras de urbanización en su derecho de vía, el urbanizador o constructor, deberá construir la acera, arriate, y el cordón contiguo a su proyecto, de acuerdo a la rasante de la vía y según se defina en el derecho de vía proyectado en el trámite de Línea de Construcción. Si esta vía constituye el acceso al proyecto, los constructores deberán, además, construir la mitad del rodaje correspondiente al derecho de vía proyectado. La ejecución y habilitación pública de dichas obras serán exigidas al momento de solicitar la recepción parcial o final del proyecto.

ART.16. Reformase el inciso décimo segundo del Art. V.62, así:

La pendiente mínima en tuberías de aguas lluvias será del 0.5%. La pendiente máxima estará determinada por la velocidad máxima permisible en función del tipo de material de las tuberías. No obstante, en ambos casos deberá considerarse las especificaciones definidas por el fabricante y respaldada a través de los cálculos del diseño hidráulico correspondiente del proyecto.

ART.17. Reformase el artículo VI.4, así:**Art. VI. 4 De las normas urbanísticas y sus distintos aprovechamientos**

Las normas urbanísticas aplicadas por la OPAMSS, son las contenidas en el Esquema Director, en sus diferentes mapas normativos, referidas al número de metros cuadrados de edificación y que regulan edificabilidad, alturas e impermeabilización de las parcelas, las cuales pueden ser autorizadas a partir de los siguientes tipos de aprovechamiento:

- a. Aprovechamiento urbanístico base: beneficio urbanístico básico expresado en índice de edificabilidad, alturas e impermeabilización a que tienen derecho los propietarios de un lote.
- b. Aprovechamiento urbanístico ampliado: beneficio urbanístico expresado en índice de edificabilidad y alturas a que tienen derecho los propietarios de un lote, previo a la aplicación del sistema de compensación de cargas y beneficios.

ART. 18. Incorpórase los artículos VI.4.1, VI.4.2, y VI.4.3, cuyo contenido será el siguiente:

Art. VI. 4.1 De la aplicación de la norma de altura de edificaciones

Los criterios de aplicación para otorgar las alturas de las edificaciones, son:

1. Para el Tratamiento de Recuperación de Centros Históricos y demás inmuebles de valor patrimonial, en cada uno de los municipios del AMSS, OPAMSS en coordinación con la autoridad competente encargada de velar por la conservación, fomento y difusión de la cultura, definirán las limitaciones propias de cada inmueble; así como también, cuando se trate de remodelaciones de edificaciones de interés histórico.
2. Para el resto de tratamientos urbanísticos, la altura promedio de entepiso es de 3.60 metros, como parámetro para establecer las alturas deseables en cada sector, sin embargo, el desarrollador tiene la opción de variar las alturas de entepiso, siempre y cuando la altura del piso terminado a cielo falso, en locales comerciales y espacios habitacionales, tenga un mínimo de 2.40 metros; y en los casos de actividades educativas y centros de trabajo, sea de 3.00 metros, como mínimo.
3. Independientemente del material con el que se construya, para el cálculo de las alturas, los mezzanines o tabancos son considerados como un nivel de piso.
4. Las alturas de las edificaciones en bordes urbanos, se autorizarán considerando el equilibrio entre el medio natural y en armonía con el paisaje.
5. Las mayores alturas de las edificaciones, se autorizarán en los sectores con tratamiento de revitalización de corredores o estabilización, los cuales, por sus ventajas de localización, presentan condiciones favorables para su transformación.
6. La aptitud edificatoria del suelo determina el máximo de niveles de piso, los cuales oscilarán entre los siguientes rangos:

Base		Ampliada
0	-	0
2	-	2
2	-	4
3	-	4
3	-	6
4	-	7
6	-	10
7	-	9
9	-	11
10	-	14
14	-	18
22	-	26

Art. VI. 4.2 De la aplicación de la norma de edificabilidad

Los criterios de aplicación de la norma relacionada con el índice de edificabilidad son:

1. La edificabilidad ampliada establecida en el Esquema Director puede autorizarse conforme la normativa del Sistema de Compensación de Cargas y Beneficios, a solicitud del interesado.
2. En caso que técnicamente se demuestre que, para ciertos sectores territoriales el número total de metros cuadrados de la edificabilidad ampliada puede ser superada a una edificabilidad excedente, siempre que no implique una mayor cobertura del suelo permeable permitido, deben presentarse estudios en los que al menos se valoren los impactos a los niveles de servicio de la infraestructura vial y de abastecimiento de servicios, que incluyan propuestas de manejo de dichos impactos, para la zona de influencia del sector. Se excluye de lo anterior los sectores territoriales calificados en el Esquema Director como tratamiento de mitigación en bordes urbanos.
3. No se incluye en el cómputo de la edificabilidad lo siguiente:
 - a. Las plantas de sótano o semisótano destinadas a estacionamientos, o instalaciones al servicio del edificio tales como cuartos de calefacción, acondicionamiento de aire, maquinarias de ascensores, cuarto de basura, contadores y otros similares

- b. Los huecos de ascensores y escaleras
 - c. Las plantas bajas porticadas de uso público, sin cerramientos laterales
 - d. Los patios de parcela y los interiores no cubiertos
 - e. Los balcones o terrazas abiertos en su parte superior, contabilizan el 50% de la superficie construida, salvo que estén cerrados en 3 de sus 4 lados, en cuyo caso su contabilización es del 100%
 - f. Las pérgolas cubiertas en su parte superior no computan como superficie construida siempre que estén abiertos en todos sus lados y no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda o construcción
 - g. Las plantas de estacionamiento en la edificación, a partir del nivel de piso terminado computan el 50% de su área
4. Los rangos de aplicación del índice de edificabilidad son:

Base	-	Ampliada
0.0	-	0.0
1.1	-	1.1
1.1	-	2.0
1.7	-	2.0
1.7	-	3.0
2.7	-	3.5
3.3	-	5.0
3.6	-	4.5
4.7	-	5.5
5.4	-	7.0
7.1	-	9.0
10.4	-	13.0

Art. VI. 4.3 De la aplicación de la norma de impermeabilización

Los criterios de aplicación de la norma de porcentaje de impermeabilización del suelo son:

1. Destinar un área permeable con suelo natural y cobertura vegetal, sin construcciones como sótanos, edificaciones, losas, piscinas, cubiertas ni estructuras o pavimentaciones de ningún tipo.
2. Los mayores porcentajes de impermeabilización corresponden al tratamiento de revitalización de corredores, dadas las características y previsiones de densificación en altura para estos sectores.
3. Los sectores con tratamiento de conservación ambiental no están sujetos a porcentajes de impermeabilización, en razón de las condiciones ambientales y de posibles amenazas naturales.
4. En zonas de riesgo volcánico o densidad tectónica no se permite la impermeabilización del suelo ampliada.
5. Los rangos de aplicación de los porcentajes de impermeabilización son:

Base	-	Ampliada
0	-	0%
10	-	25%
25	-	50%
70	-	80%
90	-	100%

ART. 19. Refórmase el artículo VI.34, en los siguientes términos:

Art. VI.34 Dotación de estacionamiento en edificaciones

Todo proyecto de construcción nueva, ampliación y cambio de uso de suelo deberá contar con un número mínimo de plazas de estacionamiento para vehículos. Estas superficies deberán diseñarse con la capacidad necesaria para albergar la cantidad de plazas requeridas según la dotación mínima establecida en los cuadros No. VI-1a, VI-1b y VI-1c y el literal d del presente artículo, para el o los usos correspondientes.

Las áreas de estacionamiento sobre superficies no techadas deberán proyectarse considerando los espacios permeables necesarios para sembrar un árbol por cada 3 plazas de estacionamiento. En áreas de estacionamiento a la intemperie proyectadas sobre losas deberán presentarse alternativas de ambientación natural destinadas a cumplir con este requisito.

En proyectos que, por su ubicación, magnitud u otra condición técnica y urbanística puedan ser considerados como casos especiales, la OPAMSS podrá analizar alternativas de dotación de estacionamiento basándose en estudios técnicos que demuestren su viabilidad.

a. Normativa de estacionamientos

1. Uso habitacional

Cuadro N° VI-1a
Dotación de estacionamientos para uso habitacional

SUBACTIVIDAD	TIPOLOGIA	ESPACIO O CONDICIÓN DE DISEÑO	TAMAÑO DE PARCELA O UNIDAD HABITACIONAL	PLAZAS REQUERIDAS	ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS
Unifamiliar (en parcelación habitacional)	Habitación unifamiliar	Con acceso a vía vehicular	hasta 100 m ²	1	N/A
			> 100 m ²	2	1 por cada 5 viviendas
		Con estacionamiento colectivo	hasta 100 m ²	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 7 viviendas
			> 100 a ≤ 250 m ²	1 por cada vivienda	1 por cada 5 viviendas
			>250 m ²	2 por cada vivienda	1 por cada 3 viviendas
Multifamiliar (en condominios habitacionales)	Habitación multifamiliar horizontal	Con acceso a vía vehicular	hasta 100 m ²	1	1 por cada 5 viviendas
			> 100 m ²	2	1 por cada 3 viviendas
		Con estacionamiento colectivo	hasta 100 m ²	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 5 viviendas
			> 100 a ≤ 250 m ²	1 por cada vivienda	1 por cada 3 viviendas
	>250 m ²	2 por cada vivienda			
	Habitación multifamiliar vertical	Apartamentos con 2 habitaciones o menos	hasta 60 m ²	1 por cada 2 apartamentos	1 por cada 5 apartamentos
			> 60 a ≤ 120 m ²	1 por cada apartamento	1 por cada 3 apartamentos
			>120 m ²	2 por cada apartamento	
Apartamentos con más de 2 habitaciones		hasta 120 m ²	1 por cada apartamento	1 por cada 3 apartamentos	
>120 m ²	2 por cada apartamento				

Las plazas de estacionamiento para visitas podrán ser distribuidas en áreas de estacionamiento colectivo y/o en los rodajes de las vías de acceso de la parcelación o condominio siempre que éstas se proyecten en una franja de 2.00 m de ancho debidamente señalizada, adicional al ancho de rodaje mínimo destinado a los carriles de circulación vehicular. El dimensionamiento mínimo de cada plaza será de 2.00 x 6.00 m, lo cual deberá contar con la señalización correspondiente.

Las áreas de estacionamiento colectivo y para visitas deberán estar distribuidos en sectores de influencia en proporción al número de unidades habitacionales servidas, de tal manera que se localicen a distancias de recorrido no mayores a 200 m, debiendo ser detallado en los planos del proyecto. Casos especiales serán analizados por la OPAMSS al momento de otorgar los trámites previos correspondientes.

Las áreas de estacionamiento para visitas en condominios habitacionales y verticales deben ser incorporadas al régimen de uso común de los condóminos.

No se permite proyectar cocheras con acceso frente a las áreas de estacionamiento colectivo.

Cuando en una vivienda se desee proyectar un apartamento o unidad habitacional independiente a la existente, deberá conservarse la cochera existente en el inmueble.

2. Usos comerciales, de equipamiento y áreas abiertas

Cuadro N° VI-1b
Dotación de estacionamientos para usos comerciales, de equipamiento y áreas abiertas

TIPO DE ACTIVIDAD	TIPOS DE PROYECTOS	PLAZAS REQUERIDAS	
Superficies dedicadas a la comercialización de productos y servicios	Mercados	1 / 40 m ² de área neta o fracción	
	Supermercados y centros comerciales	1 / 25 m ² de área neta o fracción	
	Tiendas o almacenes de especialidades de productos al detalle y al por mayor	1 / 30 m ² de área neta o fracción	
	Comercio de barrio	No requiere	
	Alojamiento	1 plaza / 5 habitaciones	
	Reparación y mantenimiento*	1 / 30 m ² de área neta o fracción*	
	Personales	1 / 50 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas a labores de oficina	Oficinas públicas / privadas sin atención al público	1 / 30 m ² de área neta o fracción	
	Servicios financieros, centros de atención de llamadas, oficinas públicas y privadas (con atención al público presencial o a distancia)	1 / 20 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas al ocio, alimentación, actividades de recreación y entretenimiento	Restaurantes, gimnasios, bares, cines, entre otros	1 / 10 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas a la prestación de servicios médico hospitalarios	Consultorios y laboratorios clínicos	1 / 20 m ² de área neta o fracción	
	Centros de salud y de asistencia social	1 / 50 m ² de área neta o fracción	
	Hospitales públicos	1 / 50 m ² de área neta o fracción	
	Hospitales privados	1 / 30 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas a la enseñanza	Nivel de Enseñanza	Enseñanza Privada	Enseñanza Pública
	Educación Parvularia	1 / 100 m ² de área neta o fracción	1 / 200 m ² de área neta o fracción
	Educación Básica	1 / 75 m ² de área neta o fracción	
	Educación Superior	1 / 20 m ² de área neta o fracción	1 / 30 m ² de área neta
	Educación Técnica o especializada	1 / 15 m ² de área neta o fracción	
Educación especial	1 / 75 m ² de área neta o fracción	1 / 200 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas a la concentración eventual de personas	Cementerios Públicos**	1 plaza / 500 m ² de área del terreno	
	Cementerios Privados**	1 plaza / 200 m ² de área del terreno	
	Centros de reunión	1 / 6 m ² de área neta o fracción	
	Centro de exposición	1 / 15 m ² de área neta o fracción	
	Funerarias	1 / 35 m ² de área neta o fracción	
	Terminales terrestres	1 / 200 m ² de área neta o fracción	
	Religiosos, bibliotecas, casas de la cultura y centros culturales	1 / 40 m ² de área neta o fracción	
Superficies dedicadas a la práctica de deportes	Deportivo tradicional	<1000 m ² (superficie deportiva)	1 / 40 m ² de superficie deportiva o fracción
		≥1000 m ² (superficie deportiva)	1 / 30 m ² de superficie deportiva o fracción
	Deportivo singular	1 / 100 m ² de superficie deportiva o fracción	

* Para talleres automotrices no se considera la superficie dedicada a la reparación como área neta.

** Para cementerios no se contabilizará como área del terreno las superficies afectadas por derechos de vía y zonas de protección. Las fracciones resultantes del número requerido de plazas de estacionamiento deberán aproximarse al número inmediato superior. La definición de área neta de piso puede consultarse en el Art. 0.4 Definiciones.

3. Industria, centros de bodegaje y distribución

La dotación de plazas de estacionamiento de 4.00 x 13.00 m para vehículos de carga pesada tipo camión se permitirán en proyectos ubicados en sectores del AMSS con acceso inmediato a todo tipo de Vías de Circulación Mayor. Plazas de estacionamiento de 4.00 X 17.00 m o de mayores dimensiones para vehículos de carga pesada tipo articulado: Tracto-Camión con Remolque o Semiremolque, se permitirán únicamente para inmuebles ubicados en sectores del AMSS con acceso inmediato a Autopistas, Vías Expresas y Arteria Primarias. La clasificación de las vías se detalla en el mapa de jerarquía vial y factores de reducción de estacionamiento del Esquema Director del AMSS.

El número de plazas de estacionamiento requerido en ambos casos, se determinará con base a lo establecido en el cuadro N° VI-1c.

Cuadro N° VI-1c
Dotación de estacionamientos para uso industrial, centros de bodegaje y distribución

SUBACTIVIDAD	TIPOLOGIA	TAMAÑO DE PARCELA	UBICACIÓN DEL PROYECTO POR TIPO DE VÍA	PLAZAS REQUERIDAS
Superficies dedicadas a la producción, almacenamiento y distribución	Industrias vecina y aislada, y bodegas y depósitos de bienes y productos	≥ 300 m ²	Colectoras principales y arterias secundarias	1 plaza para camión / 1,000 m ² de área neta
			Arterias primarias	1 plaza para vehículos articulados / 750 m ² de área neta
			Autopistas y vías expresas	1 plaza para vehículos articulados / 500 m ² de área neta
	< 300 m ²	Cualquier tipo de vía	Contar con espacio interno para labores de carga y descarga	
Industria artesanal		≥ 300 m ²	Vías de circulación mayor	1 plaza para camión según las necesidades de funcionamiento del proyecto
		< 300 m ²	Cualquier tipo de vía	Contar con espacio interno para labores de carga y descarga

Consideraciones para los cuadros N° VI-1b y N° VI-1c:

- i) No se contabilizarán las áreas de construcción correspondientes al estacionamiento y sus circulaciones vehiculares internas, así como cualquier área construida externa a la edificación o en sótanos o semi-sótanos, destinada a su equipamiento y funcionamiento, tales como casetas de vigilancia, sub-estaciones, cuartos de equipos y otros.
- ii) Para las superficies dedicadas a la enseñanza no se contabilizarán como parte del área neta a normar, las superficies abiertas, áreas comunes de recreación y esparcimiento u otros servicios complementarios a su funcionamiento, exceptuando las áreas de administración del centro educativo, a las que les corresponderá 1 plaza de estacionamiento por cada 30 m² de superficie destinada a esta actividad.
- iii) Para los centros de convenciones, reuniones, capacitaciones y otras edificaciones en las que se desarrollan actividades similares, la dotación de estacionamientos se hará en función de la superficie destinada a desarrollar dichas actividades.
- iv) A los complejos de usos mixtos les corresponderá la norma de dotación de estacionamientos aplicable a cada uno de los usos propuestos, pudiéndose aplicar el Factor de Reducción correspondiente, establecido en el numeral 4 del presente artículo.
- v) Las áreas administrativas y/o de oficinas complementarias al funcionamiento de otros usos, serán objeto de la aplicación de la normativa de 1 plaza de estacionamiento por cada 30 m² o fracción.
- vi) Para usos de suelo no habitacionales que ocupen una superficie menor a 30 m² no se requerirá ninguna plaza de estacionamiento.

4. Estacionamientos para motocicletas

Es de carácter obligatorio dotar un área de estacionamiento adicional para motocicletas en las edificaciones dedicadas a las siguientes actividades: comercialización de productos y servicios; labores de oficinas; y, superficies dedicadas al ocio, alimentación, actividades de recreación y entretenimiento individual o grupal (cuadro N° VI-1b). Las plazas de estacionamiento de motocicletas para dichas actividades corresponderán al 15% del número de plazas para vehículos correspondientes por norma y su dimensión mínima será de 1.50 x 2.50 m.

Establecimientos destinados a prestar servicio a domicilio mediante motocicletas, tales como restaurantes de comida rápida, servicios de encomiendas y mensajería, farmacias, etc., deberán contar con área adicional de estacionamiento de motocicletas dentro de los límites de propiedad del inmueble, según sus necesidades de funcionamiento.

5. Plazas de estacionamiento para personas con discapacidad

En cumplimiento de la Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento, para toda edificación pública o privada se deberá destinar el 3% del total de plazas de estacionamiento del proyecto a vehículos conducidos o que transportan personas con discapacidad. Estas deberán ubicarse inmediatas a los accesos principales y/o cuerpos de circulación vertical accesibles de la edificación, y deberán contar con señalización estándar de accesibilidad internacional. Estas plazas de estacionamiento podrán distribuirse individualmente con las dimensiones de 3.50 x 5.00 m, o en pares de 6.00 x 5.00 m, con área de ascenso y descenso común de 1.00 m, debidamente señalizadas.

Para todo proyecto que cuente con un máximo de 30 plazas de estacionamiento se requerirá la dotación de al menos 1 plaza de estacionamiento para personas con discapacidad.

b. Estacionamientos mecánicos

Se admitirá el uso de las diferentes modalidades de estacionamiento mecánico en las edificaciones dedicadas a las actividades contempladas en los cuadros No. VI-1 b y VI-1c, para uso de los empleados con permanencia significativa dentro de las instalaciones durante el horario laboral, y para usuarios externos en caso de contar con servicio de estacionamiento asistido. En ambos casos se deberá documentar dichas condiciones de funcionamiento en los trámites previos correspondientes.

Esta modalidad de estacionamiento deberá contar con una planta eléctrica de emergencia con la capacidad necesaria para hacer funcionar la totalidad de equipos instalados.

c. Zonas de carga y descarga para establecimientos comerciales

Toda edificación cuyas actividades requieran del abastecimiento, o labores de carga y descarga para la comercialización de sus productos, deberá proyectar espacios de estacionamiento para los distintos tipos vehículos que desarrollan dicha labor según se establece en el cuadro VI-1d. La OPAMSS podrá establecer este requerimiento para otros tipos de usos no contemplados en dicho cuadro pero que por su funcionamiento requieran de un espacio para desarrollar esta labor.

Las zonas de carga y descarga deberán proyectarse dentro de los límites de propiedad del inmueble y contar con área de maniobra interna. El acceso directo a plazas de estacionamiento para carga y descarga desde el rodaje de la vía pública se permitirá únicamente en vías de circulación menor de parcelaciones industriales, exceptuando los espacios requeridos para vehículos livianos de carga en usos mixtos y cambios de uso otorgados en zonas habitacionales.

Cuadro N° VI-1d
Dotación de zonas de abastecimiento y carga

TIPO DE ACTIVIDAD	TIPOLOGIA	TAMAÑO DE PARCELA	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO DE CARGA Y DESCARGA REQUERIDAS
	Supermercados	≤ 5,000 m ²	Según necesidades de funcionamiento
		> 5,000 m ²	3 espacios para camión de 4.00 x 13.00 m y 7 espacios para vehículos de carga liviana de 3.50 x 6.50 m
Superficies dedicadas a la comercialización de productos y servicios	Tiendas o almacenes de especialidades de productos al detalle o al por mayor	≤ 5,000 m ²	Según necesidades de funcionamiento
		> 5,000 m ²	2 espacios para camión de 4.00 x 13.00 m y 6 espacios para vehículos de carga liviana de 3.50 x 6.50 m
	Mercados y abastos	≤ 5,000 m ²	Según necesidades de funcionamiento
		> 5,000 m ² ≤ 10,000 m ²	3 espacios para camión de 4.00 x 13.00 m y 7 espacios para vehículos de carga liviana de 3.50 x 6.50 m
	> 10,000 m ²	Según estudio de logística de abastecimiento del establecimiento. En todo caso deberá contar con un mínimo de 5 espacios para camión de 4.00 x 13.00 m y 7 espacios para vehículos de carga liviana de 3.50 x 6.50 m	
Superficies dedicadas al ocio, alimentación, actividades de recreación y entretenimiento	Restaurantes, centros de entretenimiento y establecimientos similares	≤ 100 m ²	No requiere espacio de carga y descarga
		> 100 m ² ≤ 1,000 m ²	1 espacio compartido con el área de estacionamiento de usuarios
		> 1,000 m ²	1 espacio de 4.00 x 13.00 m

d. Reducción de dotación de plazas de estacionamiento por condiciones específicas

Los responsables del diseño de proyectos urbanísticos en el AMSS podrán optar por la disminución de la dotación mínima de plazas de estacionamiento resultante de las normas establecidas en los cuadros VI-1b y VI-1c mediante la aplicación de una fórmula que contempla los factores que viabilizan su reducción en función de la ubicación del proyecto, las características del uso, usuarios, condiciones específicas de la parcela o edificación y del sector del AMSS en que ésta se ubica. Esta opción podrá ser planteada en los trámites de Revisión Vial y Zonificación, Permiso de Construcción y/o Parcelación, según sea el caso.

Se analizarán como casos especiales en el proceso de trámites previos, proyectos habitacionales ubicados en centros y cascos históricos de los municipios que conforman el AMSS, y/o en corredores de transporte público y sectores con alta afluencia de este servicio, en los cuales, mediante estudios u otra normativa urbanística especial, se determine que puede aplicarse una dotación especial de estacionamiento.

Las condiciones específicas que posibilitan la aplicación de la fórmula son:

1. Ubicación en corredores de transporte público
2. Tasa de motorización por sectores
3. Ubicación en centros y cascos históricos de los municipios que conforman el AMSS con alta afluencia de transporte público; y en sectores de tratamiento especial establecidos por la autoridad competente
4. Complejos de usos mixtos que generen más de 100 plazas de estacionamiento por aplicación de las normas mínimas de dotación por uso, en los cuales la afluencia de usuarios no sea concurrente en los mismos horarios.

Fórmula para reducción de dotación de plazas de estacionamiento:

$$N_{req} = N_{calc} \times F_{tp} \times F_{tm} \times F_{ch} \times F_{cmx}$$

Donde:

- N_{req} : Número de plazas de estacionamiento requeridas como resultado de aplicación de los factores de reducción.
- N_{calc} : Número de plazas de estacionamiento calculadas según normas de dotación mínima de estacionamiento.
- F_{tp} : Factor de reducción por ubicación en corredores de transporte público.
- F_{tm} : Factor de reducción por tasa de motorización por sectores del AMSS.
- F_{ch} : Factor de reducción por ubicación en centros y cascos históricos de los municipios, y sectores de tratamiento especial establecidos por la autoridad competente.
- F_{cmx} : Factor de reducción por desarrollo de proyectos con usos de suelo mixtos cuya generación máxima de viajes en vehículo privado ocurre en diferentes horarios.

A continuación, se muestran los valores de los factores de reducción para su aplicación en proyectos de desarrollo urbano que reúnan las condiciones establecidas en este apartado. Estos deberán ser aplicados en función de la información contenida en el plano normativo de jerarquía vial y factores de reducción de estacionamiento del Esquema Director del AMSS.

Factor de reducción por ubicación en corredores de transporte público

$F_{tp} = 0.90$ para inmuebles ubicados sobre corredores de transporte público en Zona A

$F_{tp} = 0.80$ para inmuebles ubicados sobre corredores de transporte público en Zona B

$F_{tp} = 0.70$ para inmuebles ubicados sobre corredores de transporte público en Zona C

Factor de reducción por tasa de motorización en zonas no servidas con corredores de transporte público

$F_{tm} = 1.00$ para inmuebles ubicados en Zona A

$F_{tm} = 0.90$ para inmuebles ubicados en Zona B

$F_{tm} = 0.80$ para inmuebles ubicados en Zona C

Factor de reducción por ubicación en centros y cascos históricos

$F_{ch} = 0.50$ para proyectos de construcción nuevos a desarrollarse en inmuebles con área igual o mayor a 500 m², ubicados dentro de los perímetros de centros y cascos históricos.

$F_{ch} = 0.00$ para edificaciones existentes sujetas a cambios de uso, remodelaciones y/o ampliaciones, y proyectos de construcción nuevos a desarrollarse en inmuebles menores a 500.00 m², ubicados dentro de los perímetros de centros y cascos históricos.

$F_{ch} = 1.00$ para proyectos de construcción nuevos a desarrollar en inmuebles ubicados en sectores de tratamiento especial establecidos oficialmente por la autoridad competente.

Fch = 0.00 para edificaciones existente sujetas a cambios de uso, remodelaciones y/o ampliaciones en sectores de tratamiento especial establecidos oficialmente por la autoridad competente.

Factor de reducción por usos de suelo mixtos (2 usos de suelo o más)

Fcmx = 0.90 para inmuebles ubicados en Zona A

Fcmx = 0.80 para inmuebles ubicados en Zona B

Fcmx = 0.70 para inmuebles ubicados en Zona C

Podrán justificarse valores diferentes para este factor de reducción mediante un estudio detallado de generación de viajes y de demanda real de estacionamiento de un complejo de usos mixtos que cuente con 3 o más usos como mínimo.

e. Plazas de estacionamiento alternas en otro inmueble

Cuando el proyecto se pretenda desarrollar en edificaciones existentes, tales como ampliación, remodelación y/o cambio de uso del suelo y no sea posible cumplir con el requerimiento mínimo de plazas de estacionamiento, se podrá cumplir con la dotación en un inmueble cercano, para lo cual se deberán atender las siguientes condiciones:

1. Las plazas de estacionamiento deberán ser proporcionadas en un solo inmueble alterno, ubicado a una distancia de recorrido en la vía pública no mayor a 200.00 m. En caso de contar el proyecto con servicio de estacionamiento asistido, el inmueble alterno podrá estar ubicado hasta una distancia de 500.00 m.
2. Si se trata de una ampliación, ésta no deberá ubicarse en áreas del inmueble en donde se podrían proyectar plazas de estacionamiento.
3. Las plazas de estacionamiento y los carriles de circulación y maniobra interna en el inmueble alterno, deberán cumplir con los requisitos de diseño y funcionamiento establecidos en el presente Reglamento. Dicho inmueble deberá obtener la Calificación de Lugar o demostrar que posee autorizaciones de la OPAMSS, y que cuenta con Excedente de plazas de estacionamiento con respecto al mínimo requerido por norma para su funcionamiento.
4. Deberá constituirse un contrato de arrendamiento a favor del propietario del proyecto, en los cuales se establezca claramente el canon de funcionamiento de éste.

f. Aporte por déficit de dotación de estacionamiento

Cuando el desarrollador o el propietario de un proyecto, no pueda cumplir con la dotación de plazas requeridas por norma, puede optar voluntariamente a la reducción de plazas a través del pago de un aporte por déficit de estacionamiento, cuyos fondos sirvan para que la Municipalidad pueda construir estacionamientos públicos colectivos o a la adecuación de la vía pública para este fin. Para ello deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. El aporte sólo podrá darse para proyectos a desarrollarse en edificaciones existentes, cuando se quiera realizar una ampliación/remodelación o cambio de uso del suelo, y la OPAMSS compruebe la imposibilidad de cumplir con el requerimiento.
2. Si se trata de una ampliación, ésta no deberá ubicarse en áreas del inmueble en donde se podrían proyectar plazas de estacionamiento.
3. El aporte podrá darse únicamente si el interesado certifica legalmente que no puede optar a la ubicación de plazas en un inmueble alterno, ya sea porque ninguno de los propietarios de la zona está dispuesto a suscribir un contrato de arrendamiento o porque los terrenos no cumplen con los requisitos mínimos de dotación, ubicación y diseño para estacionamiento alterno.

ART. 20. Refórmase los artículos VII.13, VII.20, y VII.21, así:

Art. VII. 13 De la calidad del suelo y de los materiales

Todo constructor está en la obligación de comprobar y certificar la calidad del suelo y de los materiales, lo cual deberá hacerse por medio de ensayos realizados por un laboratorio de geotecnia e ingeniería de materiales, como se establece en el Art. VIII.23 del presente Reglamento. En el caso de materiales, esta comprobación podrá hacerse por medio del certificado de calidad del proveedor, exceptuando aquellos casos en que la supervisión externa indique lo contrario.

El profesional responsable de cada área de diseño, recomendará el tipo de pruebas de laboratorio que deberá realizarse para asegurar y certificar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones y normas aplicadas en el diseño, y a la magnitud de la obra.

Todo fabricante de materiales de construcción y/o importador de los mismos, tendrá la obligación de comprobar y certificar que sus materiales cumplen con las especificaciones ofrecidas, por medio de ensayos de laboratorio realizados por una empresa dedicada a la geotecnia y a la ingeniería de materiales debidamente especializado en el control de calidad de alguno de los materiales, el certificado correspondiente deberá ser extendido por el fabricante.

Toda empresa dedicada a la geotecnia y a la ingeniería de materiales de construcción, deberá contar con un Regente, profesional de la ingeniería civil o especialista en la materia debidamente inscrito en el Registro Nacional competente.

Art. VII. 20 Declaración jurada

Todo profesional o técnico que requiera desarrollar proyectos en el AMSS, deberá rendir declaración jurada ante Notario, indicando el conocimiento y respeto a las leyes, ordenanzas, reglamentos, normas, códigos y demás disposiciones que en materia se dicten, previos a la concesión de un trámite cuando: a) realice trámites previos, b) diseñe un proyecto en sus distintas especialidades, c) sea director, responsable o supervisor externo de la obra.

Esta declaración jurada podrá hacerse en dos formas:

- a. Declaración jurada individual por proyecto, según formato.
- b. Declaración jurada de carácter general para todo proyecto a ejecutar en el Área Metropolitana de San Salvador, para lo cual debe abrir un expediente en la OPAMSS.

Complementario a lo anterior, el propietario deberá presentar una declaración jurada sobre el conocimiento del proyecto solicitado, expresando y asumiendo la responsabilidad del cumplimiento de las normas legales correspondientes.

Art. VII. 21 De la responsabilidad profesional y acreditaciones

Los técnicos y profesionales relacionados con la tramitación, diseño, construcción y supervisión de todo tipo de obra urbanística y constructiva que desarrollen proyectos en los municipios que conforman el AMSS, deberán estar acreditados por la OPAMSS, según se detalla:

- a. Acreditación para Técnico Tramitador
- b. Acreditación para Profesional Tramitador (tipo 3, 2 y 1).
- c. Acreditación para Construcción y Supervisión (tipo 3, 2 y 1).
- d. Acreditación para Especialistas (tipo 3, 2 y 1).

Los tipos de acreditación valoran la experiencia profesional acorde a la cantidad, complejidad y magnitud de los proyectos que haya tramitado, diseñado, ejecutado y supervisado; así como también a los estudios especializados que hayan sido formulados en las diferentes áreas de la arquitectura e ingenierías y a su formación académica.

Para obtener o renovar la acreditación se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentar solicitud firmada y sellada dirigida a la Dirección Ejecutiva de la OPAMSS
- b. Declaración jurada sobre la veracidad de la documentación presentada en formato emitido por OPAMSS.
- c. Copia de los siguientes documentos:
 1. DUI y NIT certificado por notario.
 2. Recibo de pago de los derechos correspondientes
 3. Carnet vigente de registro del técnico o profesional extendido por el VMVDU, certificado por notario.
 4. Certificado de cumplimiento del curso de capacitación impartido por la OPAMSS para el tipo de acreditación.
- d. Hoja de Vida actualizada indicando la experiencia y la formación profesional detallando el grado académico, diplomados, cursos y capacitaciones; adjuntando los atestados correspondientes so pena de no ser tomados en cuenta.
- e. Obtener una asistencia de al menos 80% a los cursos de capacitación periódicos impartidos por la OPAMSS.
- f. Para aquellos miembros activos de alguna gremial de profesionales, con la cual la OPAMSS haya suscrito un acuerdo interinstitucional relacionado con la gestión del conocimiento, bastará con haber recibido uno de los cursos antes referidos.

Requisitos específicos, según corresponda al tipo de acreditación y su alcance:

Acreditación	Tipo	Profesión /Requisitos Específicos	Alcance
Técnico Tramitador		Técnico en Ingeniería Civil o Arquitectura	Autorización para realizar Parcelación Simple y trámites previos de Calificación de Lugar y Línea de Construcción, para proyectos categoría 1, en terrenos no mayores a 500 m ²
Profesional Tramitador	Tipo 1	Ingeniero Civil o Arquitecto	Autorización para realizar trámites en proyectos categoría 1
	Tipo 2	Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia mínima comprobada en el ejercicio de su profesión de al menos 3 años	Autorización para realizar trámites para proyectos en categoría 1 y 2
	Tipo 3	Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia mínima comprobada en el ejercicio de su profesión de al menos 6 años	Autorización para realizar trámites para todo tipo de proyectos
Construcción y Supervisión	Tipo 1	Ingeniero Civil o Arquitecto con experiencia comprobada que deberá sumar como mínimo 3 años en la ejecución y/o supervisión de obras	Autorización para Director o Supervisor de Obra en construcciones de proyectos categoría 1
	Tipo 2	Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia comprobada que deberá sumar como mínimo 6 años en la ejecución y/o supervisión de obras	Autorización para Director o Supervisor de Obra en construcciones de proyectos categoría 1 y 2
	Tipo 3	Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia comprobada que deberá sumar como mínimo 9 años en la ejecución y/o supervisión de obras	Autorización para Director o Supervisor de Obra para todo tipo de proyectos
Especialistas	Tipo 1	Profesional titulado en las áreas de la ingeniería o arquitectura	Autorización para diseño de proyectos categoría 1, según su especialidad
	Tipo 2	Profesional titulado en las áreas de la ingeniería o arquitectura. En caso de tener estudios especializados (postgrado, diplomado, entre otros)	Autorización para diseño de proyectos categoría 1 y 2, según su especialidad

Acreditación	Tipo	Profesión /Requisitos Específicos	Alcance
		deberá presentar los atestados que comprueben dicha especialización. Experiencia comprobada que deberá sumar como mínimo 3 años de ejercicio en el área de su especialidad, o presentar justificantes de al menos cuatro proyectos categoría 2, en los que se haya desempeñado como diseñador y/o formulador en el área de su especialidad.	
		Profesional titulado en las áreas de la ingeniería o arquitectura. En caso de tener estudios especializados (maestría, postgrado, entre otros) deberá presentar los atestados que comprueben dicha especialización. Experiencia comprobada que deberá sumar como mínimo 6 años de ejercicio en el área de su especialidad, o presentar justificantes de al menos seis proyectos categoría 3, en los que se haya desempeñado como diseñador y/o formulador en el área de su especialidad.	Autorización para diseño de proyectos de todo tipo, según su especialidad.

Las categorías indicadas (tipo 1, 2 y 3) serán establecidas por la OPAMSS en la Matriz de Categorización de Proyectos, considerando las características del proyecto tales como localización, uso de suelo, complejidad y magnitud.

La vigencia de la acreditación en las modalidades arriba establecidas será de tres años a partir de su emisión, pudiendo ser renovada.

Se podrá solicitar un cambio de categoría en la acreditación de Tramitador, Constructor/Supervisor y Especialista y optar a más de una acreditación siempre que cumpla con los requisitos establecidos.

ART. 21. Refórmase los artículos VIII.1, VIII.3, VIII.4, VIII.7, así:

Art. VIII.1 Objetivo

Regular los procedimientos a seguir para la obtención de Trámites Previos, Permiso de Parcelación y/o Construcción, así como Recepción de Obras, en función de los instrumentos de regulación vigentes para ejercer un adecuado control del desarrollo urbano.

Art. VIII.3 Trámites

Todo proyecto a desarrollarse en los municipios que conforman el AMSS, exceptuando lo que este Reglamento indique, necesitará la resolución favorable de sus trámites por parte de la OPAMSS:

- a. Trámites Previos: Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, y Revisión Vial y Zonificación.
- b. Permisos de Parcelación y Construcción.
- c. Recepción de Obra.

Los trámites antes mencionados serán solicitados cumpliendo lo establecido en el presente Reglamento, acorde a los correspondientes instructivos y formularios. Previa a cualquier trámite y cancelando los derechos correspondientes, el usuario podrá solicitar Asesoría de carácter técnico; así también durante el proceso constructivo de proyectos con características especiales por las condiciones del sitio, complejidad y envergadura deberá el interesado solicitar las inspecciones respectivas para el seguimiento y control. La Asesoría y los Trámites Previos son de carácter informativo y no autorizan a realizar ningún tipo de obra física en el proyecto. La Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, podrán solicitarse de manera simultánea.

Finalizado el análisis de la documentación correspondiente al trámite del proyecto solicitado, la OPAMSS deberá emitir una resolución según proceda, o un memorando cuando no se pueda concluir el análisis del expediente debido a información inconsistente o incompleta.

Una vez concluido el proceso del trámite, se entregará un original de la resolución y planos debidamente firmados y sellados al solicitante; la copia de esta documentación será remitida a la municipalidad correspondiente en los casos de Permisos de Parcelación y de Construcción. La OPAMSS conservará en su archivo un original de la solicitud, estudios y copia de la resolución y planos según corresponda de todos los trámites.

Art. VIII. 4 Obras autorizadas sin solicitud previa

Las obras que no requerirán del trámite de Permiso de Construcción ante la OPAMSS, siempre y cuando no contravenga las disposiciones establecidas en lo que a Uso del Suelo se refiere, son las que poseen las características siguientes:

- a. Que la construcción, remodelación o ampliación sea en primer nivel, individual y no un grupo de ellas, techada con estructura liviana; paredes con claros menores a 4 m, y que la suma de la superficie a intervenir no sobrepase a 50 m².
- b. Que se trate de estructuras para elementos publicitarios, cuya área de rótulo no exceda a 30 m² o la mínima establecida en la ordenanza municipal respectiva.
- c. Construcción de fosas sépticas y cisternas unifamiliares, con profundidad máxima de 2 m.
- d. Construcción de tapiales interiores y exteriores, sin retención de suelo.

Para dichas construcciones se deberá tramitar previamente la Línea de Construcción cuando de conformidad a lo establecido en el Art. VIII.7, literal b. así se requiera.

Asimismo, se podrán ejecutar obras de mantenimiento referidas a:

- e. Reparación de mampostería, recubrimientos, pisos, cielos, puertas, ventanas y de todo elemento constructivo no estructural.
- f. Amarre de cuarteaduras y arreglo o cambio de techo.
- g. Apertura de vanos de cualquier medida en edificaciones de una planta y de un 1.50 m de ancho como máximo en construcciones de dos pisos, siempre que no afecte la estructura, no invada la privacidad del vecino y respete las separaciones a colindancia.
- h. Reparación de instalaciones de todo tipo.

Lo anterior sin perjuicio de las normas o procesos establecidas por la municipalidad al respecto.

Art. VIII. 7 Trámites Previos

Todo propietario de terreno urbano, rural o urbanizable que desee cambiar el uso de suelo, parcelar su propiedad y/o construir en ella, deberá iniciar el proceso en OPAMSS con las solicitudes correspondientes según el siguiente detalle:

a. Calificación de Lugar para los casos siguientes:

1. Cambio del uso de suelo
2. Incremento en la densidad poblacional o en la intensidad de uso
3. Incremento en la intensidad edificatoria.

b. Línea de Construcción para los casos siguientes:

1. Cuando la parcela se encuentre afectada o colinde con una Vía de Circulación Mayor de acuerdo al mapa de jerarquización vial
2. Si la parcela se ubica sobre una vía pública y/o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal, carezca de obras de urbanización formales o que éstas hayan sido desarrolladas en proyectos de mejoramiento de asentamientos informales, sin consideración de los derechos de vía mínimos requeridos en este Reglamento.
3. Cuando la parcela a construir se ubique en el Centro Histórico o Cascos Históricos.

c. Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias en los casos siguientes:

1. Parcela que se ubique en zona donde no existe infraestructura para drenaje de aguas lluvias.
2. Parcelas iguales o mayores a 1,000 m².
3. La OPAMSS podrá solicitar estudios especializados en la materia para proyectos ubicados en zonas con falta de infraestructura o con capacidad hidráulica insuficiente.

d. Revisión Vial y Zonificación en los casos siguientes:

1. Cuando el proyecto sea una parcelación o complejo urbano o de usos mixtos, que demande un análisis de usos asignados a las diferentes áreas, sistema de circulación vial interna del proyecto o dotación de equipamientos.
2. Cuando la parcela en la que se desarrollará el proyecto acceda o colinde con vías de circulación mayor existentes o proyectadas de acuerdo al mapa de jerarquía vial, siempre y cuando la cantidad de estacionamientos sea mayor a 50.
3. Cuando el proyecto genere una cantidad de estacionamientos mayor a 100.
4. Todo proyecto cuyo funcionamiento requiera el uso de vehículos pesados de carga.

ART. 22 Incorporase el Art. VIII.7A cuyo contenido será el siguiente**Art. VIII. 7A Requisitos especiales.**

Será necesaria la determinación de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos, en todo proyecto con áreas mayores a 10,000 m² de terreno, con una o más de las siguientes características: deficiencia o ausencia de infraestructuras de servicios y equipamientos; altos niveles de congestión vehicular y de demanda de estacionamiento; áreas susceptibles a amenazas o que posean una riqueza de recursos ambientales y biodiversidad; se deberán presentar estudios específicos cuyos contenidos deberán ser desarrollados por profesionales especializados según las características deficitarias o predominantes del proyecto y su entorno; a efecto que la OPAMSS pueda evaluar la propuesta y determinar su viabilidad. Dichos estudios y sus contenidos son los siguientes:

1. Diagnóstico Territorial

- 1.1. Análisis urbano territorial o caracterización de la zona de influencia del proyecto. Se deberá delimitar el entorno y justificar su extensión; así también elaborar una síntesis del contexto general del mismo, acompañada de un plano, mostrando al menos: ubicación del proyecto en el contexto regional y local; sistema vial principal de la zona; principales accidentes naturales; población influenciada por el proyecto, es decir, cantidad de habitantes del municipio o de la zona; presencia de comunidades y/o asentamientos precarios.
- 1.2. Condicionantes territoriales. Se deberá realizar una recopilación y análisis de la información existente en la zona y del proyecto relacionado a:
 - 1.2.1 Características geológicas y geomorfológicas de la zona
 - 1.2.2 Topografía y pendiente del terreno
 - 1.2.3 Uso de suelo existente en el entorno inmediato al proyecto
 - 1.2.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgo debido a factores naturales y antrópicos
 - 1.2.5 Paisaje, entendido como la imagen de un área o territorio determinado ya sea natural o urbano, en el que se caractericen los hitos y nodos entendidos éstos como accidentes naturales y edificaciones o infraestructuras emblemáticas que orientan, dan identidad, carácter y funcionamiento a la zona; incluyendo también la flora y fauna de la zona de emplazamiento del proyecto, mobiliario urbano, entre otros.
 - 1.2.6 Estudio de pre-factibilidad de la infraestructura: agua potable, drenajes de aguas lluvias y aguas negras, en la que se caracterice la situación actual y disponibilidad de éstas.
 - 1.2.7 Otros equipamientos, infraestructuras y servicios públicos existentes: electricidad, telefonía, rutas de transporte público, recolección de desechos sólidos, hospitales, escuelas, universidades, entre otros.
- 1.3. Conclusiones del análisis urbano territorial de la zona. De la información recabada y analizada en los numerales anteriores, se deberán identificar los aspectos de mayor importancia que afectarán en la zona y al proyecto.
- 1.4. Análisis de los impactos del desarrollo y funcionamiento del proyecto. Se deberá elaborar una síntesis del análisis urbanístico del proyecto, en la que se establezcan y estudien los impactos que el proyecto generará en su entorno.

- 1.4.1 Análisis de los impactos en el ámbito físico ambiental. Este apartado considerará las implicaciones del proyecto sobre la biodiversidad a partir del levantamiento de árboles, vegetación, fauna local nativa y migratoria existentes, categorizando las especies e identificando las protegidas o en peligro de extinción.
- 1.4.2 Estudio hidrológico donde se determine y analice el comportamiento de la cuenca, sub-cuenca y/o microcuenca en la condición existente y con proyecto.
- 1.4.3 Estudio geológico y geomorfológico a detalle con el objeto de identificar la dinámica superficial del entorno, mejor localización del proyecto y sus componentes, así como los impactos en los suelos, tales como la pérdida de suelo fértil por cambios en el uso, por carga y/o remoción de tierras.
- 1.4.4 Estudio hidrogeológico, de recarga y de vulnerabilidad acuífera de la zona.
- 1.4.5 Análisis de amenaza y susceptibilidad: movimientos de ladera, lahares, erosión, sísmicos, volcánicos, inundaciones y cualquier otro que pudiese poner en peligro el proyecto, en el corto, mediano y largo plazo.
- 1.4.6 Cambios en la estructura urbana, indicando la incidencia del proyecto en planes de desarrollo de infraestructura vial, transporte público o medios no motorizados en la zona de influencia del proyecto; así también la densificación y tendencias de los usos de suelo e imagen urbana provocadas por el desarrollo del proyecto.
- 1.4.7 Análisis de los impactos en la infraestructura y servicios. Se deberá conocer la capacidad de las infraestructuras y viabilidad servicios básicos para absorber los nuevos desarrollos en función de su demanda; debiendo presentar al menos, sistema de drenaje pluvial incluyendo las obras de paso; sistemas de abastecimiento de agua, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Así también se deberá considerar la generación de residuos por la construcción y funcionamiento de los nuevos desarrollos y viabilidad del servicio de recolección y disposición final, incluyendo los sitios para la disposición final del material de los procesos de terracería y demoliciones, esta última cuando aplique.
- 1.5. Conclusiones del análisis urbanístico del proyecto. Se deberá elaborar conclusiones de los impactos en el ámbito físico ambiental, infraestructura y servicios.
- 1.6. Condicionantes y potencialidades del proyecto: una vez finalizada la caracterización y análisis del entorno y el proyecto, se deberá establecer la capacidad del territorio para soportar el desarrollo propuesto en términos de: factores favorables, limitantes y/o condicionantes de desarrollo urbano; medidas de mitigación propuestas de los impactos negativos y medidas de potenciación de los impactos positivos.

2. Análisis General del Impacto sobre la Movilidad y Accesibilidad

El sector territorial de análisis de impacto vial será definido por el especialista en ingeniería de tránsito responsable de los estudios, análisis y diseño del proyecto, tomando en cuenta la trama vial que incluya la red existente y proyectada que le dará acceso al proyecto y cuya capacidad puede ser afectada; para lo cual se deberá realizar un análisis preliminar de tránsito, destinado a estimar impactos y proponer medidas para prevenirlos o mitigarlos, conteniendo al menos la siguiente información:

- 2.1 Plano de ubicación del proyecto y su zona de influencia en el cual se indique la red vial existente y/o proyectada, y sus características físicas.
- 2.2 Diagnóstico de las condiciones de accesibilidad a la zona en la que se desarrollará el proyecto por medios motorizados y no motorizados
- 2.3 Datos de la demanda en la condición sin proyecto en la zona de influencia, incluyendo medios motorizados y no motorizados
- 2.4 Estimación de la generación de viajes y demanda de estacionamiento del nuevo desarrollo
- 2.5 Diagnóstico de la capacidad de la infraestructura de movilidad y sus niveles de servicio en condición sin y con proyecto
- 2.6 Impacto estimado a la infraestructura de movilidad de la zona de influencia con la entrada en funcionamiento del proyecto
- 2.7 Conclusiones y recomendaciones generales relativos a aspectos de diseño, equipamiento y funcionamiento en términos de movilidad y accesibilidad del nuevo desarrollo con base a los impactos estimados.

3. Descripción del Proyecto y Escenario de Desarrollo

Para el análisis del proyecto, el interesado deberá presentar la descripción de la propuesta de desarrollo del proyecto en su versión preliminar, con base a las limitantes y/o condicionantes identificada mediante el diagnóstico territorial y los impactos sobre la movilidad y accesibilidad generados, cuyo contenido mínimo es el siguiente:

- 3.1 Uso del suelo y actividades a desarrollar
- 3.2 Densidades e índices urbanísticos: control de alturas, edificabilidad e impermeabilización
- 3.3 Equipamiento público
- 3.4 Espacios libres, áreas de protección, recreativa y ecológica
- 3.5 Manejo de residuos
- 3.6 Sistema de infraestructura de drenajes de aguas lluvias, considerando el impacto hidrológico cero y propuestas para su mantenimiento
- 3.7 Gestión de tráfico, diseño vial y obras de mitigación de impactos

- 3.8 Propuestas de incorporación de rutas de transporte público incluyendo las paradas de autobuses con su respectivo diseño de islas u otras alternativas de desplazamiento multimodal, senderos o calles peatonales, rutas verdes, ciclovías y otras alternativas, las cuales se puedan conectar a futuro con proyectos aledaños o con el resto de la red de movilidad de la ciudad
- 3.9 Compensaciones urbanísticas
- 3.10 Planos del proyecto y otros elementos necesarios para el análisis.

Para proyectos ubicados en Suelo Urbano, Rural y Urbanizable o de Expansión Urbana, estos estudios deberán presentarse al momento de solicitar el trámite de Revisión Vial y Zonificación. El contenido de dichos estudios podrá ser definido en la resolución de Calificación de Lugar, considerando para tal efecto las condiciones observadas en campo o información existente.

Para proyectos ubicados en Suelo No Urbanizable, con Tratamiento de Conservación Ambiental y Aptitud de Desarrollo Restringido, los estudios antes citados se presentarán al solicitar la Asesoría de carácter técnico para el cambio de zonificación, según se establece en el Art. II.12.10 de este Reglamento, previo al trámite de Calificación de Lugar. Cuando el área del terreno sea menor o igual a una hectárea, la OPAMSS podrá definir el contenido necesario a presentar de los documentos antes listados.

ART. 23. Refórmase los artículos VIII.8, VIII.9, VIII.10 y VIII.11, así:

Art. VIII.8 Calificación de Lugar

Para la obtención de la Calificación de Lugar de un terreno o inmueble, el interesado deberá presentar lo siguiente:

- a. Solicitud del trámite en formulario.
- b. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad.
- c. Dos planos del terreno según las especificaciones establecidas en el instructivo correspondiente.
- d. Declaración jurada del profesional responsable.
- e. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal.
- f. Pruebas y estudios técnicos, donde se evalúe la seguridad estructural de la edificación, cuando el cambio de uso solicitado implique incremento de cargas de servicio o que en inspección se determine que la misma por su antigüedad o condiciones particulares puede generar un riesgo.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional o técnico responsable, según lo establecido en el Art. VII.21 del presente Reglamento.

Art. VIII.9 Línea de Construcción

Para la obtención de Línea de Construcción de un terreno o inmueble, el interesado deberá presentar a la OPAMSS los siguientes documentos:

- a. Solicitud del trámite en formulario.
- b. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad.
- c. Dos planos del terreno según las especificaciones establecidas en el instructivo correspondiente.
- d. Declaración jurada del profesional responsable.
- e. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional o técnico responsable, según lo establecido en el Art. VII.21 del presente Reglamento.

Art. VII.10 Revisión Vial y Zonificación

Para la obtención de la Revisión Vial y Zonificación de un proyecto, el interesado deberá presentar lo siguiente:

- a. Solicitud del trámite en formulario.
- b. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad.
- c. Tres juegos de planos del anteproyecto según las especificaciones establecidas en el instructivo correspondiente, presentando según aplique, como mínimo:
 1. Planta de conjunto identificando los usos del suelo proyectados, niveles de colindancia, localización de servidumbres y zonas de protección; planta con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas; planta de distribución de lotes; plantas arquitectónicas; secciones transversales y horizontales.
 2. Propuesta de ubicación y dimensionamiento de áreas verdes recreativas, equipamiento social.
 3. Propuesta de distribución de estacionamientos numerados e identificados por tipo.
 4. Propuesta del sistema vial interno conteniendo jerarquía de vías, secciones transversales, señalización e identificación de las vías.
 5. Cuadro de áreas parcial y total, según detalle del formulario correspondiente.

- d. Declaración jurada del profesional responsable.
- e. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal.
- f. Copia de la resolución de Calificación de Lugar y de la Línea de Construcción con su plano en los casos que el proyecto así lo requiera, para ser remitida al municipio correspondiente.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional responsable, según lo establecido en el Art.VII.21 del presente Reglamento.

La OPAMSS deberá enviar al municipio un juego completo de la documentación anterior, para obtener el aval y/o las observaciones pertinentes, teniendo el Concejo Municipal o funcionario oficialmente delegado, un plazo de diez días hábiles para enviar la respuesta a esta Oficina. Las observaciones deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, del presente Reglamento e instrumentos de regulación vigentes.

Si en el término de veinticinco días hábiles, a partir de la fecha de recepción, el interesado no hubiese obtenido respuesta a su solicitud, podrá dar por aprobado lo solicitado en ella.

Art. VIII. 11 Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias

Para la obtención de la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias de un proyecto, el interesado deberá presentar lo siguiente:

- a. Solicitud del trámite en formulario.
- b. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad.
- c. Dos planos del terreno, conteniendo la infraestructura existente de drenaje de aguas lluvias en el entorno y dentro del terreno, así como otros documentos, estudios y especificaciones que sean requeridos en el instructivo correspondiente.
- d. En el caso que el inmueble colinde o sea afectado por quebrada o río, deberá presentar estudio hidrológico de conformidad a lo establecido en el Art. V.14
- e. Declaración jurada del profesional responsable.
- f. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal.

ART. 24. Incorpórase un Capítulo Único: De las Causales de Denegatoria y Revocatoria, al final de la Parte Octava, Título Tercero: de los Requisitos Previos; cuyo contenido será el siguiente:

Art. VIII.11 A Causales de denegatoria de trámites previos

Sin perjuicio de lo establecido en la LDOTAMSS, de manera general la OPAMSS podrá denegar los trámites previos por las siguientes condiciones:

- a. Después del reingreso ante un segundo memorando, cuando se verifique que no han sido solventadas las observaciones planteadas en éste.
- b. Incumplimiento de las normativas legales vigentes o lo establecido en los instrumentos de planificación y regulación de los usos del suelo.
- c. Por omitir información o que ésta no sea conforme en los datos consignados en la solicitud del trámite.
- d. Por presentar documentación incompleta y/o por no corresponder lo constatado con la información contenida en formularios, estudios, planos y otros documentos.
- e. Cuando la exposición de motivos presentada por el interesado para solicitar revisión de una resolución emitida por la OPAMSS no supera los argumentos planteados en dicha resolución.

Asimismo, podrá denegar los Trámites Previos de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. **Calificación de Lugar**, si lo solicitado:
 1. Requiere para su funcionamiento de áreas complementarias y/o requerimientos especiales que no podrá cumplir por las condiciones físicas del inmueble.
 2. Implica un incremento en la intensidad de la actividad en zonas de alto tráfico vehicular y que no pueda solventar las condicionantes de accesibilidad y normativa de estacionamiento del proyecto.
- b. **Línea de Construcción**, cuando el inmueble es afectado en su totalidad por un alineamiento o derecho de vía definido, y no ha sido des-afectado por la instancia correspondiente.
- c. **Revisión Vial y Zonificación**, cuando:
 1. Incumpla con los criterios técnicos o normativa establecida en la resolución de Calificación de Lugar extendida por OPAMSS, o normativa que los complementan.
 2. Incumpla con el alineamiento demarcado en la resolución de Línea de Construcción extendida por OPAMSS.
 3. No se obtenga el aval del Municipio para la ejecución del proyecto, en los términos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

- d. **Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias**, cuando en la zona no exista un punto de descarga definido y no sea posible una solución técnica para su manejo.

Art. VIII.11.B Causales de revocatoria

Sin perjuicio de lo establecido en la LDOTAMSS, la OPAMSS podrá revocar los Trámites Previos por las causas siguientes:

- a. Cuando en la fase de funcionamiento la intervención no haya cumplido con los contenidos técnicos o con las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidos en las resoluciones de dichos trámites.
- b. Una vez emitida la resolución se compruebe que se ha omitido o presentado información falsa en los datos consignados en la solicitud del trámite, documentos técnicos y/o planos, y sobre los cuales se haya basado el análisis favorable de lo solicitado por el usuario.

ART. 25. Suprímase los Art. VIII.12 y VIII.13.

Art. VIII.15 Permiso de Parcelación.

Todo propietario de terreno urbano, rural o urbanizable que desee fraccionar o parcelar en más de una porción, previo a solicitar el Permiso de Parcelación, deberá haber cumplido con las siguientes condiciones:

- i. Obtener las resoluciones favorables de los Trámites Previos cuando corresponda.
- ii. Obtener las resoluciones favorables de las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Parcelación.

Para solicitar el trámite, deberá presentar lo siguiente:

- a. Solicitud en formulario, firmado y sellado por tres profesionales, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista; excepto cuando se trate de una parcelación de un solo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno o que los lotes den frente a una calle existente, en la cual puede firmar un solo profesional Ingeniero Civil o Arquitecto. En ambos casos de conformidad a lo establecido en el Art. VII.21.
- b. Documentos u otros requisitos establecidos en las resoluciones de los Trámites Previos.
- c. Tres juegos de planos, firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de registro de su acreditación correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente:
 1. Levantamiento topográfico georreferenciado, indicando entre otros: vías de acceso, niveles del terreno y colindancia, quebradas o ríos, servidumbres, cuadro de rumbos y distancias, esquema de ubicación.
 2. Planta de distribución general de lotes, áreas verdes, calles, estacionamientos, cuadros de áreas, entre otros.
 3. Diseño de área verde y elementos complementarios del proyecto.
 4. Planta de distribución general conteniendo diseño vial, señalización y nomenclatura.
 5. Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terraza y de colindancia, referenciadas a niveles geodésicos, incluyendo obras de protección a construir como muros, taludes, entre otros.
 6. Plantas generales de los sistemas de distribución eléctrica.
 7. Plantas generales de los sistemas hidráulicos de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.
 8. Secciones transversales, indicando límites de propiedad, niveles de colindancia y los detalles constructivos necesarios.
 9. Perfiles de todas las calles, indicando la rasante proyectada, niveles del terreno natural y ubicación de los sistemas hidráulicos.
 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 recubrimiento o tratamiento que se dará a las vías.
 11. Cuando la parcelación se proyecte por etapas, éstas deberán quedar identificadas y delimitadas en una planta de distribución general.
 12. Todos los planos deberán contener la orientación, membrete, simbología, entre otros.
 13. El membrete deberá contener al menos la siguiente información:
 - Nombre del proyecto
 - Dirección del proyecto
 - Nombre del propietario
 - Área del terreno
 - Fecha
 - Nombre, firma, sello y número de registro del profesional constructor o Director de la obra y de los profesionales responsables del diseño.
 14. Las escalas a usarse en los perfiles serán: horizontales 1:500 y vertical 1:50 o 1:100 en casos especiales. En todo caso, deberán ser las adecuadas para advertir las diferencias de la topografía.

- d. Estudio de mecánica de suelos.
- e. Estudios de estabilidad de taludes, pruebas de infiltración del sitio u otros, cuando el proyecto lo requiera
- f. Cálculos estructurales de muros con una altura mayor o igual a 3 m medidos a partir del nivel de desplante, y de otras obras necesarias al proyecto.
- g. Memoria de los cálculos hidráulicos, y cuando corresponda estudios hidrológicos según lo establecido en el Art. V.14 y V.62.
- h. En parcelaciones mayores de una hectárea se deberá presentar una memoria descriptiva del proyecto, en la que se consideran los siguientes aspectos:
 1. Situación y ubicación del proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio.
 2. Criterio de diseño en las soluciones propuestas en cuanto al sistema vial y uso del suelo.
 3. Descripción de los sistemas hidráulicos de acueductos, alcantarillado sanitario y pluvial.
 4. Descripción de las obras de protecciones.
 5. Especificaciones técnicas.
 6. Etapas de construcción para llevar a cabo la ejecución de las obras.
- i. Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado emitido por la autoridad competente. En el caso de sistemas independientes deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente.
- j. Presentar copias de las resoluciones de los permisos y autorizaciones otorgados por otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Parcelación, cuando sea procedente.
- k. Presentar Permiso Ambiental en los casos que sea requerido. Cuando el propietario después de haber iniciado el proceso para la obtención de dicho permiso en la institución correspondiente, solicite la emisión del Permiso de Parcelación, la OPAMSS después de realizar los análisis de los aspectos urbanísticos enmarcados en el Esquema Director vigente, y de los aspectos de diseño y técnico-constructivos aplicables para el caso, podrá según sea procedente emitir una viabilidad técnica del proyecto a través de un memorando, sin que ello implique la exención de requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su normativa, ni la autorización de inicio de obras. Una vez obtenido el Permiso Ambiental, el interesado ingresará el memorando con la documentación requerida, en caso que hubiese modificaciones debido a obras complementarias o adicionales exigidas en el mismo, deberá presentar las modificaciones al proyecto previo pago de la tasa correspondiente.
- l. Solvencia o fotocopia del recibo de la cancelación del impuesto municipal del terreno correspondiente al mes anterior.
- m. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad debidamente inscrita

Concluido el análisis, se entregará un mandamiento de pago preliminar correspondiente a tributos municipales, el cual será verificado en su cálculo por la Municipalidad correspondiente previo a su cancelación por parte del interesado. En un término no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de la presentación de la cancelación del mismo, la OPAMSS entregará resolución y un juego de planos debidamente sellados y firmados lo cual constituirá el Permiso de Parcelación.

Con el Permiso de Parcelación la OPAMSS sellará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas, en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII. 20 y VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra.

ART. 26 Incorporase el Art. VIII.15A cuyo contenido será el siguiente:

Art. VIII.15A Permiso de Parcelación Simple.

Se autorizará la Parcelación Simple para fines registrales, cuando se trate de segregación, partición, desmembración, reloteo, fusión o reunión de inmuebles, así también cuando se trate de casos de sucesión por causa de muerte o partición judicial; para lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Que las porciones resultantes no generen un nuevo núcleo poblacional, ni sean destinadas para uso industrial, caso contrario deberá seguir el procedimiento establecido en el Art.VIII.15
- b. El número de parcelas resultantes no podrá ser mayor de 5 y sus áreas, frente y acceso deberán estar acorde a lo establecido en el presente Reglamento y a los instrumentos de regulación vigente.
- c. Que el lote a fraccionar no sea resultado de un proceso previo de parcelación simple; no forme parte de un régimen de condominio; cuente con servicios básicos o exista en la zona infraestructura básica; que tenga acceso a una vía de circulación pública y en el caso de ser privada deberá presentar la documentación legal que lo faculte para poder ingresar a través de ella

Cuando técnicamente no sea posible cumplir con lo anterior deberá presentar la documentación legal que lo establezca para su correspondiente análisis.

Para el trámite de Parcelación Simple deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Solicitud del trámite en formulario.
2. Tres juegos de Plano del terreno según las especificaciones del instructivo correspondiente.

3. Declaración jurada firmada por el profesional responsable.
4. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal, según el contenido del formulario.
5. Copia certificada de escritura pública inscrita en el Centro Nacional de Registro que corresponda a los linderos presentados en los planos, o copia de escritura pública adjuntado el original de certificación extractada.
6. Ficha catastral del inmueble.

Los casos descritos anteriormente serán resueltos en el trámite denominado Permiso Parcelación Simple, en el cual se harán los análisis de las condiciones del sitio que se realizan en el trámite de Calificación de Lugar y del cumplimiento de las características del fraccionamiento para la obtención del Permiso de Parcelación, debiendo cancelar los pagos correspondientes por cada uno de los análisis.

La OPAMSS remitirá a la municipalidad respectiva un juego de planos debidamente autorizado.

ART. 27. Refórmase los artículos VIII.16, VIII.17 y VIII.18, de la Parte Octava, de los Procedimientos; Capítulo II, del Permiso de Construcción, así:

Art. VIII.16 De la obtención del Permiso de Construcción

Los permisos de construcción se otorgarán cuando:

- a. Se desarrolle en un lote de una parcelación previamente autorizada y habilitada.
- b. En los lotes de parcelaciones realizadas sin ningún trámite institucional que hubieren sido desarrollados antes de la puesta en vigencia de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento, debiendo en todo caso cumplir con las disposiciones de la parte octava de este reglamento.

Art. VIII.17 Permiso de Construcción

Todo proyecto de construcción previo a su ejecución, deberá haber cumplido con las siguientes condiciones:

- i. Obtener las resoluciones favorables de los Trámites Previos y de Permiso de Parcelación, cuando corresponda.
- ii. Obtener las resoluciones favorables de las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Construcción.
- iii. Obtener el Permiso de Construcción

Para solicitar el trámite, deberá presentar lo siguiente:

- a. Solicitud en formulario, firmado y sellado por tres profesionales, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista; excepto cuando se trate de construcciones nuevas, ampliaciones y/o remodelaciones menores de 100 m², para las cuales podrá firmar un solo profesional, Ingeniero Civil o Arquitecto.
- b. Documentos u otros requisitos establecidos en las resoluciones de los Trámites Previos.
- c. Permiso de Parcelación cuando corresponda según el tipo de proyecto.
- d. Tres juegos de planos, firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de registro de su credencial correspondiente. El constructor o Director de Obra y el responsable del trámite deberán firmar y sellar todos los planos. El contenido de los planos será:
 1. Planta de Conjunto.
 2. Planta topográfica con edificaciones y niveles existentes incluyendo niveles en colindancias.
 3. Planta arquitectónica.
 4. Planta de acabados.
 5. Elevaciones y Secciones, incluyendo niveles existentes en colindancia y topografía del inmueble.
 6. Plantas estructurales de: fundaciones, entrepiso, techos, obras de protección u otros; con sus respectivos detalles.
 7. Planta eléctrica y diagrama unifilar.
 8. Plantas de los sistemas hidráulicos de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.
 9. Otros como planta de: señalización vial y de emergencia, según corresponda.
 10. Todos los planos deberán contener la orientación, simbología, membrete, entre otros.
 11. El membrete deberá contener al menos la siguiente información: nombre del proyecto, dirección del proyecto, nombre del propietario, área del terreno, fecha, nombre, firma, sello y número de registro del profesional constructor o Director de la obra y de los profesionales responsables del diseño.
 12. Las escalas a usarse en los perfiles serán: horizontales 1:50 y vertical 1:50 o 1:100 en casos especiales.

- e. Estudio de mecánica de suelos firmado y sellado en original por el profesional responsable del laboratorio. Excepto en caso de vivienda individual, de un nivel, con un área de construcción menor o igual a 100 m² que deberá realizarlo previo al inicio de obra.
- f. Estudios de estabilidad de taludes, pruebas de infiltración del sitio u otros, cuando el proyecto lo requiera.
- g. Memoria de cálculo estructural para bodegas y naves industriales a partir de un nivel y para edificaciones mayores de dos niveles.
- h. Memoria de cálculo hidráulico y cuando corresponda estudio hidrológico según lo establecido en el Art. V.14 y V.62
- i. En Complejos urbanos o en parcelas que carezcan de servicio: Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado emitido por la autoridad competente, en el caso de sistemas independientes deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente.
- j. Para construcciones en parcelas urbanas previamente habilitadas, remodelaciones y ampliaciones, deberá presentar el último recibo de acueducto y alcantarillado.
- k. Solvencia o fotocopia del recibo de cancelación de la tasa municipal correspondiente al mes anterior del terreno donde se ubica el proyecto.
- l. Copia certificada de escritura pública inscrita en el Centro Nacional de Registro que corresponda a los linderos presentados en los planos, o copia de escritura pública adjuntado el original de certificación extractada.
- m. Presentar copias de las resoluciones de los permisos y autorizaciones otorgados por otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Construcción, cuando sea procedente
- n. Presentar Permiso Ambiental en los casos que sea requerido. Cuando el propietario después de haber iniciado el proceso para la obtención de dicho permiso en la institución correspondiente, solicite la emisión del Permiso de Construcción, la OPAMSS después de realizar los análisis de los aspectos urbanísticos enmarcados en el Esquema Director vigente, y de los aspectos de diseño y técnico-constructivos aplicables para el caso, podrá según sea procedente emitir una viabilidad técnica del proyecto a través de un memorando, sin que ello implique la exención de requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su normativa, ni la autorización de inicio de obras. Una vez obtenido el Permiso Ambiental, el interesado ingresará el memorando con la documentación requerida, en caso que hubiese modificaciones debido a obras complementarias o adicionales exigidas en el mismo, deberá presentar las modificaciones al proyecto previo pago de la tasa correspondiente
- o. Solvencia o fotocopia del recibo de cancelación de la tasa municipal correspondiente al mes anterior del terreno donde se ubica el proyecto.
- p. Copia certificada de la escritura o documento que establezca la propiedad debidamente inscrita.

Concluido el análisis, se entregará un mandamiento de pago preliminar correspondiente a tributos municipales, el cual será verificado en su cálculo por la Municipalidad correspondiente previo a su cancelación por parte del interesado. En un término no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de la presentación de la cancelación del mismo, la OPAMSS entregará resolución y un juego de planos debidamente sellados y firmados lo cual constituirá el Permiso de Construcción.

Con el Permiso de Construcción la OPAMSS sellará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas, en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII. 20 y VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra.

El Permiso de Construcción podrá solicitarse paralelamente al Permiso de Parcelación y ambos podrán otorgarse al mismo tiempo, pero en ningún caso se podrá otorgar el Permiso de Construcción antes que el Permiso de Parcelación. Los proyectos de construcción deberán cancelar al municipio donde se localice el proyecto, los derechos correspondientes. Los complejos urbanos que se desarrollen en terrenos que no cuenten con un permiso previo de Parcelación deberán cancelar, juntamente con los derechos de construcción los derechos de parcelación correspondientes a dicho terreno. El recibo de cancelación deberá ser presentado a la OPAMSS para poder retirar a los documentos mencionados anteriormente.

Art. VIII.18 Permisos de Construcción para unidades tipo

Las unidades tipo que cuente con un Permiso de Construcción y siempre que estén dentro del mismo proyecto, estarán exentas de la exigencia de presentar tres juegos de planos, para lo cual, el interesado deberá presentar nota adjunta a la solicitud correspondiente, indicando el nombre del proyecto anterior, fecha y número de permiso otorgado, profesionales responsables del diseño y dos juegos de planos completos, con la información exigida para cualquier proyecto, según lo establecido en el Art. VIII.16 y Art. VIII. 17 del presente Reglamento. La OPAMSS entregará resolución y un juego de planos debidamente sellados y firmados lo cual constituirá el Permiso de Construcción, el cual deberá permanecer en la obra.

ART. 28. Incorpórase un Capítulo III: De las Causales de Denegatoria, al final de la Parte Octava, Título Cuarto: De los Permisos cuyo contenido será el siguiente:

Art. VIII. 18 A. Causales de denegatoria de los permisos.

La OPAMSS podrá denegar un Permiso de Parcelación o de Construcción, por las causas siguientes:

- a. Incumplimiento de las normativas legales vigentes y lo establecido en los instrumentos de planificación y regulación de los usos del suelo.

- b. Cuando se incumpla con lo indicado en los trámites previos.
- c. Presentación de documentación incompleta y/o por no corresponder lo constatado con la información contenida en formularios, estudios, planos y otros documentos.
- d. Cuando se solicita la revisión de una resolución emitida por OPAMSS, y luego de la presentación de motivos, esta no supera los argumentos planteados en la primera.
- e. Después del reingreso ante un segundo memorando, cuando se verifique que no han sido solventadas las observaciones planteadas en éste.

ART. 29. Refórmase los artículos VIII.20, VIII.21, VIII.22, VIII.25, VIII.26, y VIII.27 así:

Art. VIII.20 Iniciación de obras

Todo constructor o Director de Obra deberá asentar en bitácora y notificar a la OPAMSS el inicio de obra, informando de esto a más tardar dentro del periodo de ejecución de las obras preliminares o antes de comenzar el proceso de cimentación. En dicha notificación se deberá indicar el propietario y del constructor o Director de Obra, anexando un cronograma del proceso constructivo.

Art. VIII.21 Modificaciones

El Director de la Obra deberá solicitar la modificación al permiso correspondiente previo a su ejecución, en los casos siguientes:

- a. Cambios en sistema estructural de las edificaciones.
- b. Cambios en las condiciones de acceso y circulación.
- c. Modificación a las obras de protección.
- d. Cambios en el sistema de aguas lluvias.
- e. Incremento del área autorizada de construcción mayor a 50 m².
- f. En los casos que no posean régimen de condominio, deberá solicitar previamente la modificación de resolución Revisión Vial y Zonificación, cuando se incrementen áreas verdes, equipamiento social o vías de circulación.

Cuando se incremente el área del terreno del proyecto autorizado, deberá iniciar los trámites correspondientes, casos especiales podrán ser resueltos de manera simultánea, previo pago de los derechos respectivos. Por ningún motivo podrán ejecutarse modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en las resoluciones de los Trámites Previos, sin la debida autorización.

Los requisitos a presentar adjuntos al formulario de modificación de permiso serán los establecidos en los Arts. VIII.15 y VIII.17, según corresponda.

Art. VIII. 22. Proceso constructivo

Todo el proceso de la obra estará bajo la responsabilidad del constructor o Director de la Obra quien responderá en todo tiempo, sobre cualquier infracción a las disposiciones de las leyes, ordenanzas y reglamentos de la materia, solidariamente con el propietario de la parcelación y/o construcción.

El constructor o Director de la Obra, será responsable que permanezcan en la obra las resoluciones y planos de los permisos, la bitácora debidamente sellados por la OPAMSS, cronograma actualizado de su ejecución y otra información que se requiera para la disposición de sus inspectores.

En la bitácora deberá anotarse los temas relevantes que garanticen las buenas prácticas de los diseños y procesos constructivos, tales como:

- a. Visitas y observaciones, fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de: Dirección de la obra, áreas de diseño del proyecto, según la complejidad y magnitud del proyecto, Laboratorio de suelos y control de calidad de materiales, de la supervisión externa si lo hubiese, inspecciones de la Municipalidad y de la OPAMSS cuando fuese procedente, órdenes de cambio autorizadas por el o los responsables del diseño.
- b. Fecha de inicio de cada etapa de la obra.
- c. Fecha de inicio y finalización de las principales actividades del programa de construcción de la obra.
- d. Ordenes de cambio debidamente autorizadas por los responsables, y que no constituyan modificaciones al proyecto acorde a lo establecido en el Art. VIII.21

e. Recepciones Parciales y Final de la obra, realizadas por ANDA, OPAMSS y otras instituciones de servicios.

El constructor deberá conservar la bitácora en un sitio seguro de la obra, guardando un respaldo de la misma con el objeto de recuperar la información en ella contenida en casos de destrucción o pérdida del documento original. En este caso el constructor deberá solicitar reposición de la bitácora, adjuntando las copias de la bitácora extraviada o destruida.

En el caso de agotarse las páginas de la bitácora, el constructor tendrá la obligación de presentar una nueva a la OPAMSS para su correspondiente sellado y enumeración correlativa.

Art. VIII.25 Letreros de ejecución

Posterior a la notificación del inicio de obra y para efectos de controlarla ciudadana, todo constructor o Director de Obra está obligado a colocar un letrero en el sitio de la obra, en un lugar visible frente a la vía pública y que solo podrá ser retirado después de la Recepción Final de Obra del proyecto.

La OPAMSS entregará el letrero en formato carta en un plazo máximo de cinco días hábiles, después de recibir la notificación del inicio de obra y previa a la cancelación del mismo, el cual contendrá la siguiente información:

PERMISO DE	N° 0000-0000
Nombre del proyecto:	
Fecha de expedición del Permiso:	
Ubicación del proyecto:	
Área del terreno:	
Uso (s):	
Metros cuadrados de construcción:	
Número de niveles:	
Número de unidades:	
Número de Acreditación de OPAMSS del constructor o Director de Obra:	Sello OPAMSS
SE ADVIERTE A TERCEROS SOBRE EL INICIO DE OBRA DE ESTE PROYECTO.	
EN CASO DE TRANSGRESIONES, DEBERÁ REMITIRSE A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS Y SU REGLAMENTO.	

Art. VIII. 26. Inspección de las obras

La OPAMSS con la colaboración de las Instituciones que considere convenientes y de las alcaldías municipales del AMSS, podrá inspeccionar toda clase de obras de parcelación y/o construcción con personal idóneo debidamente autorizado para hacer cumplir este Reglamento.

Los constructorés o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en este Reglamento.

En proyectos que por su complejidad y envergadura requieran de inspecciones para el seguimiento y control durante la ejecución de la obra, la OPAMSS requerirá las visitas de campo para aquellos procesos constructivos tales como: terracería, excavación, cimentación, colados, entre otros, conforme a lo que se establezca en el Permiso respectivo y el cronograma presentado al momento de la notificación del inicio de obra. Siendo dichas visitas requisito indispensable para solicitar la Recepción de Obra.

Art. VIII.27 Atribuciones y responsabilidades de los inspectores

Los inspectores de la OPAMSS previa identificación, podrán entrar en predios en donde se estén ejecutando obras de parcelación y/o construcción, para comprobar si se ajustan a las disposiciones legales correspondientes.

Cuando se trate de seguimiento a las obras autorizadas, los inspectores realizarán visitas a los proyectos, conforme a lo establecido en la resolución del permiso correspondiente. Dejando constancia de la visita en la bitácora del proyecto. En caso se detecten irregularidades, el inspector deberá dejar constancia para los efectos correspondientes.

ART. 30. Refórmase los artículos VIII.30, VIII.31 y VIII.32 así:

Art. VIII. 30. Solicitud de Recepción

A la finalización del proyecto o de sus etapas, y previo a su escrituración, será obligatorio solicitar la Recepción Final de las obras de urbanización y/o construcción según corresponda. A conveniencia del interesado podrán solicitarse recepciones parciales previas a la finalización del proyecto. Para todo trámite de recepción se deberán presentar los documentos siguientes:

- a. Solicitud del trámite en formulario.
- b. Documento extendido por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), cuando aplique, tal como: recepción de campo, recibo de pago de entronque o recibo mensual.
- c. Certificaciones de los Laboratorios de Suelos y Materiales conteniendo: control de terracería, control de pavimentos y control de materiales.
- d. Otras certificaciones que la normativa vigente requiera o se establezcan en el permiso correspondiente.
- e. Bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores de OPAMSS y profesionales responsables, conforme al Art. VIII.22. Incluyendo en ella el informe final en donde se establezca que no existen requisitos pendientes en el proyecto. Para el caso de recepciones parciales podrá presentarse su fotocopia.
- f. Para desarrollos bajo la modalidad de condominios, deberá presentar régimen inscrito en el Centro Nacional de Registros-CNR y reglamento de administración, a más tardar en el momento de solicitar la Recepción Final.
- g. Para Recepción Final, documento extendido por la municipalidad, cuando aplique, sobre la donación de áreas verdes y áreas de equipamiento social, conforme lo establece el Art. VIII.32.
- h. Para la Recepción Final de edificaciones mayores de dos plantas se deberá colocar en un lugar visible del proyecto una placa con dimensiones 0.30 m. por 0.30 m., en la que se indiquen las cargas de diseño máximas permitidas para los distintos pisos. Debiendo adjuntar en la solicitud el aval por el profesional responsable del diseño estructural.

La OPAMSS no extenderá la Recepción Final en las parcelaciones y/o construcciones, cuando no se haya retirado maquinaria, materiales de construcción y acumulación de escombros, constatando que éstos no hayan sido desalojados sobre la vía pública, quebradas o terrenos aledaños.

Cuando con base en toda la información técnica observada durante el proceso constructivo y recopilada en la bitácora, exista una duda razonable sobre la seguridad de la estructura, instalaciones o parte de ellas, la OPAMSS podrá ordenar los estudios y análisis necesarios, a efectos que el profesional responsable en la especialidad correspondiente certifique los resultados y cuando aplique, la implementación de las medidas correctivas.

Art. VIII. 31. Recepción Parcial

El interesado podrá solicitar que las obras de urbanización y/o construcción sean recibidas por etapas, dejando el 10% del total de lotes o unidades para recepción final, siempre que la obra a recibir se encuentre provista de todas sus instalaciones y servicios.

El área verde y de equipamiento social, en los casos que se requiera, deberán estar completas y provistas con el equipamiento y la infraestructura necesarias para su funcionamiento, previo a la recepción parcial de hasta un máximo del 75% del total del proyecto.

Será responsabilidad del constructor o Director de la Obra proporcionar el mantenimiento adecuado de las obras parcialmente recibidas, mientras no sea otorgada la Recepción Final del proyecto.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor no sea posible el otorgamiento de Recepción Final y se haya comprobado que el propietario está imposibilitado a completar obras adicionales que surjan a raíz de estos, sin menoscabo a la seguridad de los residentes del proyecto, se podrá solicitar una recepción por cierre técnico, debiendo cumplir con lo establecido en el Art. VIII.30 según aplique. Dicha recepción por cierre técnico tendrá una connotación de reconocimiento de la existencia del proyecto aun a pesar del caso fortuito o de fuerza mayor acaecido en el proyecto y su entorno.

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

Ninguna Recepción Final podrá autorizarse sin que el constructor o Director de Obra haya presentado el Acuerdo Municipal en donde se acepte la donación en concepto de área verde y de equipamiento social, o la escritura de donación de los terrenos destinados para tal fin. En su defecto podrá reemplazarse por una constancia emitida por el Secretario Municipal de haber recibido la documentación siguiente:

- a. Oferta de donación.
- b. Escritura del inmueble de los terrenos a donar.
- c. Descripción técnica de los terrenos a donar y el plano correspondiente.
- d. Descripción técnica de las servidumbres que afecten los terrenos a donar, si las hubiese.
- e. Constancia del acreedor hipotecario, si lo hubiese, de que desgravará el terreno a donar sin más trámites.
- f. Solvencia de Renta y Patrimonio del propietario del inmueble.
- g. Solvencia Municipal del terreno a donar.
- h. Escritura de Constitución de la Sociedad, en caso de ser persona jurídica el propietario y credencial del Representante Legal y demás requerimientos que, de acuerdo a la escritura de constitución de la sociedad sea necesario presentar para llevar a cabo el traspaso del inmueble.
- i. Fianza de fiel cumplimiento de la oferta de donación.

ART. 31. Refórmase el artículo VIII.34, así:

Art. VIII.34 Validez

Toda resolución favorable correspondiente a los Trámites Previos tendrá una validez de cinco años a partir de su otorgamiento, a excepción de la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias, cuya validez será de un año.

Las resoluciones favorables de Permiso de Parcelación y de Construcción, tendrán una validez de cinco años desde la fecha de su otorgamiento. Vencido el plazo deberá iniciar un nuevo trámite todo proyecto que no haya iniciado obra o cuando haya sido construido durante el período de vigencia solamente un máximo del 25% del total del proyecto autorizado.

Casos fortuitos o de fuerza mayor, podrán ser considerados para la disminución de los tiempos de la vigencia de los trámites en los sectores territoriales afectados.

ART. 32. Incorpórase los artículos VIII.34A, y VIII.34B cuyo contenido será el siguiente:

Art. VIII.34-A De los memorandos

La OPAMSS se reserva el derecho de emitir hasta un máximo de dos memorandos.

El memorando detallará las observaciones y correcciones que el interesado deberá superar y subsanar al reingresar dicho expediente. El profesional responsable contará para el reingreso, de un plazo máximo de seis meses calendario contado a partir de la fecha de notificación. Transcurrido este periodo se entenderá que ha desistido de la solicitud del trámite y se procederá al cierre del proceso.

A petición del interesado previo el pago correspondiente, la OPAMSS podrá responder solamente a una solicitud de prórroga por un periodo de tiempo de hasta un año, en aquellos proyectos cuyas observaciones se refieren a la obtención del aval o autorizaciones de otras instancias gubernamentales, demostrando haberse iniciado gestiones al menos un mes antes del vencimiento del memorando.

Art. VIII.34-B Cuando realizar un nuevo trámite para proyectos que ya iniciaron un proceso

Deberá iniciar nuevamente los trámites, previo al pago de la tasa correspondiente en los casos siguientes:

- a. Concluido el plazo de vigencia de los Trámites Previos, Permisos de Urbanización y Construcción.
- b. Cuando se ha emitido un memorando y se encuentre en las siguientes condiciones:
 1. Transcurrido un mes calendario a partir de la fecha de notificación y este no ha sido retirado.
 2. Transcurrido un plazo de seis meses calendario, a partir de la fecha de notificación y este no ha reingresado.
 3. En Trámites Previos, cuando el diseño contiene modificaciones que implican un nuevo análisis técnico.

ART. 33. Incorpórase el artículo VIII.38, cuyo contenido será el siguiente:

VIII.38 Instrumentos internos para el análisis de proyectos

La OPAMSS podrá desarrollar espacios tales como la actual Reunión de Jefaturas o Comité de Proyectos, conformado por la Dirección Ejecutiva, Subdirección de Control del Desarrollo Urbano y sus jefaturas; además de instrumentos como manuales de criterios y procedimientos para discusión, análisis y resolución de proyectos, a fin de hacer más eficiente su gestión, generar transparencia y estandarizar las resoluciones de trámites hacia los usuarios.

ART. 34 Incorpórase el Art.IX.18A cuyo contenido será el siguiente:

IX.18 A De la primacía del Esquema Director.

En caso de contradicción de apartados específicos del citado Reglamento con la nueva normativa del Esquema Director, primará este último.

ART. 35 De la Vigencia

Las presentes reformas entrarán en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, a los nueve días del mes de febrero de dos mil diecisiete.

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,
COORDINADOR GENERAL DE COAMSS.

JAIME ALBERTO RECINOS CRESPIN,
SECRETARIO DEL COAMSS.