

Decreto N° 70

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DEL SALVADOR,

Considerando:

I

Que la parcelación de los suelos para uso habitacional es una necesidad social y a la vez una función económica desarrollada por los parceladotes para su uso y propiedad de terceros.

II

Que la parcelación espontánea del suelo ha creado núcleos de población que por no contar con la infraestructura básica y en el equipamiento social necesario, constituye un peligro para la salud y el bienestar de sus habitantes;

III

Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos naturales y el medio ambiente debido a la falta de regulación que controle adecuadamente tales desarrollos;

IV

Que es imperante que estos desarrollos que se realizan en las ciudades existentes y en los nuevos núcleos de población, se hagan en base a un ordenamiento del territorio bajo las normas en beneficio de las personas que poblarán las nuevas zonas urbanas;

V

Que el Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades habitacionales que plantea la realidad socio- económica a fin de que desarrolle a cabalidad los alcances y fines de la Ley de Urbanismo y Construcción; por lo que es necesario emitir uno con el fin de hacer accesible la propiedad para uso habitacional a toda la población;

VI

Que de conformidad a la facultad conferida en el Art. 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción y el Art. 3 de la Ley de Planes Reguladores corresponde al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Parcelación y Urbanización para el territorio nacional.

Por tanto,

En uso de sus facultades legales,

Decreta el siguiente:

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

TITULO PRELIMINAR

**CAPITULO UNICO
OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES**

Objeto

Art. 1: El presente reglamento tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de notificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos que deberán cumplir los propietarios y urbanizaciones de parcelación habitacionales.

Alcances y Atribuciones

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

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

Corresponde al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, velara por el cumplimiento de las disposiciones y normas establecidas en el presente reglamento y los municipios deberán presentar toda su colaboración para el desarrollo eficiente de sus funciones.

Definiciones

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

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

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

Área Útil: El área de un lote o la suma de las áreas de cada uno de los lotes resultantes de una parcelación.

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

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

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

Área Verde: Área de terreno destinado a la recreación al aire, para uso público y/o comunitario.

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

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

Área Primaria: Vía que facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre los principales centros generadores de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las vías de circulación mayor hacia las de circulación menor y viceversa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Local: Instrumento de planificación que sirve para ordenar el Desarrollo Físico de un Municipio considerando los aspectos Económicos y Sociales del mismo.

Plan Regional: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de una porción de territorio nacional, definida por una agrupación de municipios que por su vocación agrícola, ganadera, forestal de recursos hídricos etc, contendrá lo relativo

a clasificación de ciudades o centros poblados unos de la tierra, vías de comunicación servicios, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rodaje: Ancho de derecho de vía destinado a circulación vehicular.

Senda Vehicular: Vía de circulación vehicular de menor jerarquía en el sistema de vías de circulación menor. Se inicia con un pasaje vehicular y finaliza con un retorno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VMVDU: Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

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

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

Vía Expresa: Vía que permite los desplazamientos relativamente interrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de carriles separados sin prestar atención alguna al movimiento local.

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

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

TITULO PRIMERO DE LOS PROCEDIMIENTOS CAPITULO PRIMERO

Objeto y Alcance

Objeto

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

Alcance

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

CAPITULO SEGUNDO

Generalidades

Art. 6: Todo proyecto de parcelación habitacional deberá cumplir con todos los requisitos que señala el presente reglamento, los cuales se han clasificado de la siguiente manera:

- a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso a parcelación.
- b) Requisito para la obtención de un permiso de parcelación o sub. parcelación.
- c) Requisito para la ejecución de obras.
- d) Requisitos para la escrituración y conexión de los servicios.
- e) Requisitos para la recepción de las obras de parcelación.

Escrituración o Inscripción de Lotes

Art. 7: El notario responsable deberá verificar que la parcelación ha sido aprobada y recibida total o parcialmente por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano o el municipio en su caso, a través de los números y fechas y resoluciones de aprobación y recepción con el certificado de responsabilidad profesional, del profesional responsable conforme a lo dispuesto en el Art. 8 debiendo notificar la transacción al municipio correspondiente en un término no mayor de quince días a partir de la fecha de escrituración de no cumplir este requisito se informará a la Honorable Corte Suprema de Justicia para lo conveniente.

Art. 8: Aquella persona que cuente con el certificado de responsabilidad profesional podrá iniciar y habilitar bajo su responsabilidad y compromiso de cumplir con las normas aquí establecidas, las obras de parcelación sin la previa autorización de planos de proyecto siempre que haya sido presentado a la Oficina correspondiente quedando obligado a seguir el trámite normal para su correspondiente aprobación y recepción de las obras.

Dimensión y Escala de los Planos

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

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (0.55) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 MS) en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 MS) en el largo.

La escala será el criterio de proyectista cuando ésta no se indique específicamente en el presente Reglamento debiendo en todo caso permitir la fácil lectura de la información contenida en los planos.

Cuando la información contenida en una planta de distribución no permita una escala menor y las dimensiones resultantes del dibujo de la misma fueren mayores de 1.10 ms por 1.65 ms esta deberá presentarse por zonas a la misma escala en varios pliegos, respetando las dimensiones y módulos establecidos debiendo en todo caso presentar además un plano de conjunto con la planta general de distribución en escala menor.

En todo caso deberá reservarse tonel extremo inferior derecho a cada hoja, un espacio de veinticinco centímetros (0.25 ms) de ancho por quince centímetros (0.15 ms) de alto para los sellos de recepción y/o aprobación del plano.

CAPITULO TERCERO

DE LOS REQUISITOS PREVIOS

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

a) Calificación de lugar.

b) Líneas de construcción.

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

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

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

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

1. Nombre del propietario y solicitantes.

2. Área del terreno.

3. Orientación y escala.

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

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

Líneas de construcción

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

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

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

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

2. Orientación, escala y fecha de levantamiento.

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

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

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

6. Nombre y firma del responsable del levantamiento topográfico.

c) Documento de propiedad sobre el inmueble

Factibilidad de Servicios

Art. 13: Para obtener una factibilidad de servicios públicos, el interesado deberá presentar a la Institución correspondiente una solicitud conteniendo los documentos que ésta demande.

El VMVDU deberá procurar la coordinación necesaria de para la estandarización de estas solicitudes.

CAPITULO CUARTO DE LOS PERMISOS

Requisitos para la obtención de un permiso de parcelación

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

a) Revisión Vial y Zonificación.

b) Permiso de parcelación.

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

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

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

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

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

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

2. Distribución de lotes debidamente identificados y acotados.

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

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

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

Nomenclatura propuesta.

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

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

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

El VMVDU deberá evitar al municipio correspondiente un juego completo de la documentación anterior y el Consejo Municipal tendrá un plazo de diez días hábiles para hacer llegar las observaciones que crea pertinentes.

Las observaciones del Consejo Municipal deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Urbanismo y Construcción y del presente Reglamento.

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

Art. 16: Podrá reprobarse la Revisión Vial y Zonificación de un proyecto por las causas siguientes:

- a) Cuando no se ajuste a este reglamento.
- b) Cuando no se cumpla con lo indicado en la calificación de lugar.
- c) Por no cumplir la demarcación de la línea de construcción.

Permiso de Parcelación

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

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

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

c) Tres juegos de copias heliográficas o similar y un juego de copias de transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondiente los cuales contendrán lo siguiente:

1. Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles, estacionamientos, etc.
2. Planta de distribución general con el diseño de señalización y nomenclatura vial.
3. Planta de distribución general con curvas de nivel, indicando niveles de terrazas referenciales a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc.
4. Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera.
5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable.
6. Planta general de sistema de drenaje de aguas negras.
7. Planta general de sistema de drenaje de aguas lluvias.

8. Secciones transversales y detalles constructivos necesarios.

9. Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras.

10. Detalles generales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de carga, pozos de visita tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación o tratamiento que se le dan a las vías.

11. Orientación.

12. Membrete de la siguiente información:

Nombre del proyecto.

Uso del suelo prioritario.

Dirección de la obra.

Nombre del propietario.

Área del terreno.

Área útil.

Área verde y equipamiento.

Porcentaje de áreas.

Municipio y fecha.

Nombre, firma, sello y número de credencial del profesional responsable de la obra.

13. Las escalas a usarse en perfiles serán: Horizontal 1:5000 y Vertical 1: 50 ó 1: 100 en casos especiales.

d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto, y su correspondiente estudio de mecánica de suelos.

e) Cálculos hidráulicos.

f) Cálculos eléctricos de las líneas privadas de distribución.

g) Memoria descriptiva del proyecto, descripción de las especificaciones, técnicas para la ejecución de las obras. En la memoria descriptiva se consideran los siguientes aspectos del proyecto.

1. Situación y ubicación del proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio.

2. Exposición del criterio de diseño a las soluciones propuestas en cuanto al sistema vial y uso del terreno.

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

4. Descripción de los terrenos de drenaje de aguas de lluvias, aguas negras y abastecimiento de agua potable. Además se indicarán las proyecciones que se dará a las colindancias donde la diferencia a nivel lo amerite de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento.

5. Especificaciones técnicas.

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

7. La cantidad de materiales a usarse.

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

CAPITULO QUINTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Iniciación de Obras

Art. 18: Todo constructor deberá notificar a Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, la fecha de inicio de la obra a más tardar quince días antes de inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto. En dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de propietario.

Modificaciones

Art. 19: El o los profesionales responsables del diseño, podrán autorizar modificaciones en el proyecto con el objeto de simplificar procesos o reducir costos en la obra cuando fuese necesario la modificación de vías de distribución y/o vías principales el constructor deberá solicitar permiso de modificación de proyecto aprobado en la revisión vial y zonificación antes de proceder a la ejecución de las

obras. Por ningún motivo el o los profesionales responsables del diseño de la parcelación podrán autorizar modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en la calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios del presente reglamento.

Los profesionales antes mencionados responderán ante el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano el municipio, por cambios efectuados sin respetar las disposiciones indicadas que ellos autoricen. En todo caso, las modificaciones autorizadas deberán quedar asentadas en la bitácora del proyecto, firmadas y selladas por el profesional responsable y por Director de la obra, debiendo el constructor presentar al VMVDU dos juegos de planos conteniendo las reformas autorizadas por el profesional respectivo y fotocopias de la o las páginas de la bitácora en que aparezcan en la modificación reportada, un juego de planos será devuelto al constructor con un sello de modificaciones y su fecha de extensión y el otro deberá adjuntarse a los archivos correspondientes.

Proceso Constructivo

Art. 20: Todo el proceso de la obra estará bajo la responsabilidad del director de la obra quien responderá en todo tiempo de cualquier infracción a las disposiciones legales en vigencia solidariamente con el propietario de la parcelación.

Cuando la especialidad de los trabajos a desarrollarse la construcción sea de dominio de una Rama específica de la Ingeniería ésta deberá contar con un Director especialista en la materia.

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

En la bitácora deberá anotarse:

- a) Visitas y observaciones fechadas y firmadas por el propietario de la obra, cuando él lo juzgue conveniente.
- b) Visitas y observaciones fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de:

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

El estudio de los suelos y control de calidad de los materiales.

De la supervisión externa si lo hubiese:

Inspecciones de las instituciones competentes.

c) Ordenes de cambio autorizadas por el o los responsables del diseño.

d) Fecha de inicio de cada etapa de la obra.

e) Fecha de inicio y finalización de cada actividad del programa de construcción de la obra.

f) Recepciones parciales o finales de la obra realizadas por ANDA y otras instituciones de servicio

Control de Laboratorio

Art. 21: Todo constructor estará obligado a comprobar que la calidad de los materiales y la residencia del suelo es la adecuada para lo cual deberá contratar a un laboratorio de geotecnia e ingeniería de materiales o presentar constancia de su proveedor.

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

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

Acero estructural.

Concreto.

Bloque de concreto.

Morteo.

Adoquín.

Cañería para agua potable.

Tubería para aguas negras.

Tuberías para aguas lluvias.

Láminas de techos.

Las pruebas de los materiales las realizarán los fabricantes.

El estudio de la mecánica de suelos, deberá contemplar como mínimo:

Perforaciones para determinar tipo, estratificación, resistencia, etc. de los suelos.

Compactaciones para cimentaciones.

Compactación para relleno en colocación de tuberías.

La periodicidad de las pruebas se sujetará a la calendarización del establecimiento de material y del proceso constructivo.

Art. 22: Si el profesional responsable de la dirección de la obra por cualquier causa no pudiera continuar a cargo de la misma el constructor o el propietario dará aviso inmediatamente al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, indicando el nombre y número de credencial del nuevo director, debiendo anotarse en la bitácora a la fecha de la sustitución. El nuevo Director deberá dejar asentada en la bitácora las objeciones que tuviese el estado actual de la obra debiendo constar sé aceptación por la responsabilidad de las nuevas obras a ejecutar.

Letreros del Ejecución

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

Inspección de Obras

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

Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores

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

Los inspectores de la Alcaldía o el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano deberán visitar las obras por lo menos una vez a mes, salvo a estas instituciones lo

ordenen con más frecuencia. Estos deberán rendir periódicamente informes de sus visitas y serán solidariamente responsables con el Director de la obra si no se reportarán las anomalías que existiesen.

Infracciones y Sanciones

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

1. Trasgresión en las normas estipuladas en la presente Ley de Urbanismo y Construcción y el presente Reglamento.
2. Trasgresión en las normas técnicas determinadas en los planos y documentos aprobados y normas dictadas o reconocidas por organismos nacionales relativas a la parcelación.
3. Trasgresión a las resoluciones y permisos de parcelación otorgados.
4. Daños y perjuicios a la persona o propiedad pública o privada, derivadas a la negligencia o deficiencia con lo que se ejecute el proceso de urbanización.

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

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

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

- a) Primera Notificación.

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

- b) Segunda Notificación.

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

c) Tercera Notificación.

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

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

Sanción Económica

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

Suspensión o Clausura de Obras

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

- a) Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.
- b) Por carecer en las obras, sin causas justificadas, en la bitácora o por omitirse en la misma los datos necesarios que este Reglamento establece.
- c) Por ejecutarse una obra sin la autorización correspondiente.
- d) Por ejecutarse una obra modificándose lo aprobado en la Revisión Vial y Zonificación sin haber autorizado previamente dichas modificaciones.
- e) Por ejecutarse una obra sin Director.
- f) Por ejecutarse sin las debidas precauciones, que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.

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

- a) Por haber ejecutado una obra o parte de ella sin cumplir los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento y otros reglamentos afines.
- b) Cuando una obra por su mala construcción o ubicación amenace la salud o seguridad pública o pongan en peligro la vida o propiedad de las personas.
- c) Cuando en las obras suspendidas no puedan hacerse modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento.
- d) Por ubicarse la obra fuera de la línea de la Construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública.
- e) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en el plano de zonificación respectivo.

Cambio de Uso de Autorización

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

- a) Primera notificación.

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

- b) Segunda notificación.

Se indica el término en el cual se procederá a la suspensión de servicios públicos de no atenderse la primera y segunda notificación, y se aplicará sanción económica.

- c) Tercera notificación.

Suspensión de los servicios públicos y clausura de la edificación.

Precauciones en la Ejecución de las Obras

Art. 31: Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestia o perjuicios a terceros por lo que deberán tomar las precauciones racionales para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarle daños directos o indirectamente con la ejecución de la obra.

Para la ejecución de cualquier tipo de obra deberán tomarse las medidas adecuadas para evitar daños y perjuicios a las personas o bienes cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños o perjuicios en cualquier persona o servicio público o privado,

la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario y/o constructor de la obra.

No se permitirá la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, sin el permiso municipal correspondiente.

Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública (cordones, cunetas, aceras, pavimentos, etc.) deberá solicitar permiso al municipio haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones los componentes afectados en un plazo no mayor de quince días después de efectuados los trabajos.

CAPITULO SEXTO DE LA RECEPCION DE OBRAS Y EL PERMISO DE HABITAR

Solicitud de Recepción

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

- a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.
- b) La resolución de recepción de campo parcial extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados A.N.D.A si la hubiese.
- c) Documentos de donación pertinentes a la dotación del Área y Zona Verde y el Área de Equipamiento Social y las vías públicas al Municipio correspondiente.
- d) Certificación de los laboratorios de suelos y materiales.
- e) Bitácora debidamente sellada y firmada por los inspectores y profesionales responsables conforme a lo final indicando que no existen requisitos pertinentes.

Recepción Parcial

Art. 33: El interesado podrá solicitar que las obras de urbanización sean recibidas por etapas siempre de parcelación resultante y se encuentre provista de todas sus instalaciones y servicios pudiéndose considerar como una unidad en si. La recepción de cada etapa deberá sujetarse al establecido en el artículo anterior, pudiendo en este caso presentar fotocopia de la bitácora, quedando obligado el interesado a solicitar la

recepción final de la urbanización cuando haya sido concluida la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento de la urbanización total.

Donación del Área Verde El Equipamiento Social y las Vías Públicas

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

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

CAPITULO SEPTIMO DISPOSICIONES VARIAS

Validez

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

CAPITULO OCTAVO TITULO PRIMERO PARCELACIONES HABITACIONALES DE DESARROLLO PROGRESIVO

Requisitos a cumplir

Art. 36: Las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirán en los casos siguientes:

Cuando vayan dirigidas a los grupos más vulnerables de la población;

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

Cuando se ubiquen en suelos de mayor presión urbana, siempre que el municipio o el estado a través del VMVDU o el instituto libertad y progreso declare que dichos proyectos son de necesidad e interés social;

Cuando sea el municipio el que declare el interés social del proyecto, deberá dar aviso por escrito al VMVDU.

Todo propietario de terreno ubicado ya que sea en suelo urbano, urbanizable o rural que se desee realizar una parcelación de desarrollo progresivo, deberá presentar:

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

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

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

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

b) Tres juegos de copias heliográficas o similar y un juego de copias en transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables y las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su correspondiente credencial; los cuales contendrán la siguiente transformación:

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

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

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

b4) Orientación y ubicación de proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio, cuadro de área de lotes y cuadro general de áreas con la información referente al área útil.

c) Documento de Propiedad de Inmueble

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

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

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

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

- a) Haber obtenido resolución favorable de calificación de desarrollo progresivo.
- b) Haber obtenido la revisión vial y zonificación del proyecto de parcelación.
- c) Presentar todos los documentos especificados en el artículo 36 de este Reglamento.

TITULO SEGUNDO DE LAS PARCELACIONES

CAPITULO PRIMERO OBJETO Y ALCANCE

Objeto

Art. 39: La parte Segunda de este Reglamento tiene por objeto el estricto cumplimiento de lo dispuesto en las políticas de vivienda del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en lo referente a las parcelaciones habitacionales, equipamiento social vialidad e infraestructura y servicios determinando los requisitos que deberán cumplir los fraccionamientos de conformidad con la Ley del Urbanismo y Construcción.

Alcance

Art. 40: Se registrará por esta parte cualquier tipo de división del suelo a realizar en el territorio nacional que pueda dar origen a un núcleo de población desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la Obra.

CAPITULO SEGUNDO TIPOS DE PARCELACIONES

Parcelación Habitacional

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

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

Localización

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

Localización L1 En los poblados mayores de 50.000 hab. O en suelos de alta presión urbana.

Localización L2 En los poblados menores de 50.000 hab. O en suelos de su baja presión urbana.

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

Localización L4 En zonas de preservación ecológica.

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

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

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

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

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado a una distancia no mayor de 500 mts.
- b) Contar con centro de educación básica de I y II ciclo con una distancia no mayor de 2000 mts o lote de escuela en la parcelación.
- c) Contar con Puesto de Salud a una distancia no mayor de 15.000 mts.
- d) Contar con unidad o centro de salud a una distancia no mayor de 15.000 mts.

Densidad

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

Densidad D1	Hasta 100 m ²
Densidad D2 más de 100 m ² a	200 m ²
Densidad D4 más de 500 m ² a	1000 m ²
Densidad D5 más de 1000 m ²	

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

Parcelaciones Habitacionales en zonas de Reserva Ecológica

Art. 44: Las parcelas comprendidas dentro de los suelos declarados dentro de los suelos declarados como zonas de reserva ecológica, será de uso silvícola de cualquier otro uso estará sujeto a las disposiciones en que la materia se dicten. El uso habitacional estará condicionado a una densidad máxima de 10 habitantes por hectárea, en consecuencia el lote mínimo permitido será de 4.000 m² y sus edificaciones se deberán limitar a techar el 10% de su área. Su infraestructura deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Art. 98 de este Reglamento.

Infraestructura

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

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

Urbanizaciones Progresivas o de Interés Social

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

Art. 47: Las parcelaciones según el grado de urbanización inicial serán de cinco tipos:

U1 Urbanización completa Tipo 1
U2 Urbanización completa Tipo 2
U3 Urbanización progresiva de grado 1
U4 Urbanización progresiva de grado 2
U5 Urbanización progresiva de grado 3

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

Localización L1

Para densidad D1 solamente se permitirá el grado de urbanización U1 para densidad D2 grado U1 o U2 para densidad D3 grado U1,U2 O U3 para densidad D4, grado U1, U2 ,U3 o U4; y para la densidad D5, grado U1, U2, U3, U4o U5.

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

Localización L2 y L3

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

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

CAPITULO TERCERO DE LOS LOTES O PARCELAS

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

Protección a los lotes

Art. 49: Todo urbanizador que venda lotes con superficie en estado natural pero que modifique parcialmente las colindancias entre los mismos no podrá dejar cortes o rellenos mayores de 1.00 metros entre ellos sin la obra de protección correspondiente muro o talud. Lo mismo que se le exigirá al urbanizador en el caso que venda lotes con terrazas definidas.

Todo urbanizador que realice cortes o rellenos de colindancias con terrenos ajenos al proyecto deberá proteger el lote vecino con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del lote vecino.

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

En todos los casos los taludes tendrán una inclinación máxima cuya relación será el 1.5 horizontal por 1.0 vertical convenientemente engramados y protegidos contra la

erosión. Podrá aceptarse otra alternativa si el interesado prueba con estudios de suelo la estabilidad para dicha alternativa.

Zonas de Protección para Accidentes naturales

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

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

a) Profundidad de la quebrada

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

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

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

b) Estudio de área de reconocimiento.

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

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

El ancho de la zona de protección en cambios de nivel se determinará multiplicándola profundidad próxima al nivel inferior de la inferencia natural de nivel de terreno por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicho nivel inferior y a todo lo largo del terreno en la parte afectada.

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

Art. 51: Las zonas de protección que no cuenten con vegetación adecuada a que se presenten cambios de nivel mayores de un metro deberán ser protegidos con obras tales como: taludes, en gramados, barreras naturales, etc.

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

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

Propiedad, uso y mantenimiento de las zonas de protección

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

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

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

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

Las zonas de protección de propiedad pública formarán parte del Área Verde Ecológica de la parcelación la cual no podrá ser utilizada para la construcción de edificaciones de ninguna naturaleza y deberá regirse por lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título del Reglamento.

Servidumbre

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

a) Profundidad de la tubería

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

Cuando las profundidades de la tubería sean iguales o mayores de 2.00 metros al ancho de la servidumbre se incrementará en múltiplo de 0.50 metros sin exceder de 7.00 metros.

b) Los números de tuberías

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

ANCHO DE SERVIDUMBRE

*PULGADAS	4.5	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00
30	*					
36		*				
42			*			
48				*		
60					*	
72						*

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

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

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

Sub Parcelación

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

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

Art. 55: Todo fraccionamiento con fines habitacionales ubicados dentro de los suelos urbanos o urbanizables deberá donar al Municipio un terreno destinado para área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada. Aquellas parcelaciones habitacionales que se ubican fuera de los suelos urbanizables de los centros poblados existentes, deberán contar con un parque recreativo continuo al lote de escuelas o equipamiento social, equivalente a un 60% del área verde total. Las parcelaciones con un área útil igual o menores a 5.000 m² quedarán exentas del aporte de terreno para zona verde únicamente deberán ambientar el proyecto con espacios que permitan una adecuada ventilación.

Art. 56: En las parcelaciones que se localizan dentro de los poblados existentes se distinguirán dos tipos de área verde: una que estará en función de la “actividad recreativa” y otra estará en función “ecológica”.

Ambas áreas verdes conformarán el Área Verde Total.

Infraestructura del Área Verde Recreativa

Art. 57: El propietario de una parcelación estará obligado a dotar un área verde relativa equipada de la infraestructura mínima para lo cual deberá contar con una luminaria de 250 watts como mínimo por cada 500 m² mecha para agua potable para efectos de mantenimiento, mecha para aguas negras y drenajes superficiales para aguas lluvias, siempre y cuando el proyecto cuente con dichos servicios.

Art. 58: Las Áreas Verdes Recreativas se deberán ubicar centralizadas en relación con su área de influencia, así como también deberán estar comunicadas por vías herciculares o peatonales.

Las variaciones del centro geométrico del Área Verde Recreativa dependerán de las características y condiciones de terreno; en todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400 metros. Cuando la extensión del asentamiento no permita cumplir con esta norma el área verde deberá dividirse, lo cual en ningún caso podrá ser en lotes menores de 500 m². Cuando esta área verde se localice frente a las vías de circulación mayor o vías de

circulación menor de distribución deberá protegerse con barreras naturales a fin de darle seguridad al usuario.

Cálculo del Área

Verde Recreativa

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

Equipamiento del Área Verde Recreativa

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

5	4	3	2	1	Rango
98-11					

Equipamiento

1	1	1	1	1	Columnas N°
1	1	1	1	1	Argollas
1	1	1	1	1	Sube y Baja 1
1	1	1	1	1	Salta Tubos
1	1	1	1	0	Barras ñ
1	0	0	0	0	Pistas de bicicletas o
4	3	2	1	1	Bancas

1	1	0.5	0.5	0.5	Cancha
					Jóvenes
8	8	7	6	5	Bancas

3	2	1	1	0	Mesas
					Adultos
4	4	3	3	3	Bancas

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

Ubicación del Área Verde Ecológica

Art. 61: El área verde ecológica podrá comprender redondeles así como las zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse en forma combinada o separada con el área verde recreativa.

Cálculo del Área Verde Ecológica

Art. 62: El área verde ecológica se obtiene de restar el Área Verde total del Área Verde Recreativa de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

En donde :

A.V.E = Área Verde Ecológica en m².

A.V.T = Área Verde Total en m² 10% del área útil urbanizada.

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

Equipamiento del Área Verde Ecológica

Art. 63: El área ecológica se exigirá completamente arborizada con un mínimo de 400 árboles / Ha sembrados a una distancia de 5 ms entre cada uno como máximo.

Uso del Área Verde

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

Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social

Art. 65: Las parcelaciones con un número de lotes iguales o mayor de 80 deberán contar con una zona destinada a lote o escuela o equipamiento social con un área equivalente a 8.0 m² lote. Esta área deberá estar ubicada continuo al área verde debiendo tener acceso directo a una vía pública vehicular o peatonal.

El cálculo del lote de escuela o área de equipamiento social se hará según la fórmula siguiente:

$$A.E.S = 8X N$$

En donde:

A.E.S = Área de Equipamiento Social.

10 = Área de Equipamiento Social por lote en m²

N = Número de lotes.

El terreno para el equipamiento social, tanto en los asentamientos de interés social, como en la rehabilitación de vivienda marginal podrá ser calculado y dispuesto según el criterio profesional responsable, el cual deberá ser debidamente expuesto y justificado en solicitud de “ Revisión Vial y Zonificación”

Uso de Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social

Art. 66: Previo a la entrega y recepción final del fraccionamiento el urbanizador donará el área de equipamiento social al municipio quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado. Si el Municipio no le diera en forma directa el uso social y obligatorio podrá traspasar como dato dicha área a través de una escritura pública o cualquier institución gubernamental o privada sin fines de lucro, para utilizarla en actividades de tipo social. También podrá cederla en comodato para el mismo tipo de actividades a la junta directiva y los vecinos de la parcelación siempre y cuando esta cuente con personería jurídica. Las actividades de tipo social a las que se refiere el presente artículo podrán ser orientadas a la educación, la salud, etc. Si dos años después de haberse donado el terreno no se ha hecho del mismo, el municipio lo habilitará como Área Verde.

Dotación de Áreas de Uso Complementario

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

Venta de Áreas de Uso Complementario

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

CAPITULO QUINTO DEL SISTEMA VIAL

Jerarquización del Sistema Vial

Art. 69: La jerarquización comprende dos grandes grupos: las vías de circulación mayor, las vías de circulación menor, las que a su vez se subdividen así:

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

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

Vías de Circulación Mayor

Art. 70: Toda parcelación deberá mantener el trazado de las vías de circulación mayor definidas en el plan vial regional y/o local cuyos derechos de vía se indicarán en la línea de construcción correspondiente.

Las características de estas vías serán definidas por el plan regional y/o local y deberán ser construidas por el Estado.

Cuando un proyecto de parcelación y/o 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 de los constructores ningún caso podrá obligarse a este último a construir la vía de circulación mayor que afecte el proyecto.

Vías de Circulación Menor

Art. 71: Todo proyecto de desarrollo urbano deberá con un sistema vial de circulación menor cuyos componentes de acuerdo a magnitud podrán ser tres clases: vías de distribución de reparto y vías de acceso los cuales deberán ser construidas por el urbanizador siguiendo los lineamientos, características, jerarquías y funciones establecidas en el Plan local o en su defecto por lo dispuesto en el presente Reglamento tal como lo indica el Cuadro del anexo n° 14.

La vía de distribución tiene como función tiene continuidad al tráfico local e integrar las vías de circulación mayor a las vías del Reparto. Anexo n° 2

Las vías de reparto tiene como función distribuir el tráfico local desde las vías de distribución hacia las vías de acceso. Anexo n° 3

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

Las vías de distribución y de reparto pueden tener también la función de proporcionar acceso a las parcelas frente a ellas con las restricciones en el Plan local y/o que este mismo Reglamento establezca.

El plan local podrá determinar las vías de distribución más importantes del centro poblado. En este caso todo urbador deberá construirlas siguiendo los lineamientos establecidos. En ningún caso se permitirá el desarrollo vial que obstruya el acceso, la continuidad, y la integración del tráfico local a las vías de circulación mayor.

Longitud de las Vías de
Circulación Menor

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

Las vías de Distribución y las Vías de Reparto podrán unir con la longitud máxima dos vías de mayor jerarquía o una de igual con otra de mayor jerarquía.

Las vías de acceso rodado solamente podrán intersecar entre sí y/o con vías de reparto. Su longitud máxima deberá medirse entre dos líneas de mayor jerarquía. Las vías de acceso rodado que no unan dos vías vehiculares, deberán contar con retorno y su longitud podrá ser mayor que la mitad del máximo permitido cuando su intersección sea con una vía de reparto o de distribución y de la cuarta parte cuando su intersección sea con otra vía de acceso rodado.

Los accesos peatonales serán de uso estrictamente peatonal, debiendo de partir de un acceso rodado, su longitud máxima podrá duplicarse cuando se ubica entre dos

accesos rodados. Los accesos peatonales podrán comunicarse con los pasajes de paso cuya longitud máxima será igual a dos fondos de lote.

Accesos a Parcelas Sobre Vías de Circulación Mayor

Art. 73: Las parcelas frente a las vías expresas y arterias primarias deberán para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía. El acceso restringido a una sola entrada o salida ubicadas una en cada extremo cuando estos tengan un frente igual o mayor de quince metros (15.00 ms). Cuando los lotes tengan un frente menor, se acceso deberá ser por medio de calle marginal. El plan vial local deberá indicar las excepciones en casos especiales.

Accesos de Parcelaciones Habitacionales

Art. 74: Cuando el acceso vehicular de una parcelación habitacional sea sobre una vías expresa o arteria primaria deberá hacerse sobre su calle marginal sin incorporación directa en ese punto al rodaje principal.

Cuando un acceso vehicular sea sobre una arteria secundaria deberá sujetarse a lo dispuesto en el párrafo anterior a excepción de aquellos casos en los cuales no exista o no se pueda desarrollar una calle marginal, debiéndose entonces proveerse de los elementos de canalización direccional que impidan la incorporación perpendicular.

Cuando el acceso sobre la vía de distribución el acceso a la parcelación podrá hacerse por vías de reparto o de acceso rodado.

Inspecciones y Cruces de Vías

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

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

Bloque Urbano

Art. 76: El bloque urbano esta conformado por cuatro vías vehiculares, sus dimensiones dependerán del tamaño de los lotes del diseño de la red vial primaria del sector donde se ubica y de la longitud máxima permitida por las vías de circulación que lo conforman y lo integran a él. En ningún caso el lado más largo del bloque podrá ser superior a 500 ms.

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

- a) Mantener la continuidad de las vías de distribución del sector.
- b) Permitir una accesibilidad efectuada a los terrenos colindantes.

Art. 77: Los lotes ubicados frente a acceso peatonales deberán contar con un espacio destinado para estacionamiento colectivo de vehículos, lo cual no deberá localizarse a una distancia mayor de 150 ms. En los asentamientos de interés social podrán proponerse soluciones particulares para casos específicos.

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

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

Anexo N° 7

Señalización y Nomenclatura Vial

Art. 78: Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas en el derecho de vía de toda parcelación de acuerdo al manual centroamericano de dispositivos para el control de tránsito de las calles y carreteras las cuales deberán estar en buen estado al momento de la recepción final de las obras.

Zonas de Retiro, Calle Marginal,
Acera y Arriate

Art. 79: Todos los lotes frentes a Vías de Circulación Mayor y que no tengan calle marginal deberán contar con una zona de retiro que será destinada a actividades al

descubierto en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto aquellas que el presente Reglamento, establezca. Las construcciones destinadas a la industria, el comercio y los servicios públicos, así como los edificios habitacionales de apartamentos, podrá utilizar la zona de retiro para estacionamiento vehicular con las restricciones establecidas en este mismo Reglamento.

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

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

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

El plan de vial local indicará las excepciones en casos especiales.

Toda la circulación mayor o menor deberá contar con una acera para la circulación peatonal con el ancho especificado para cada tipo de su vía. Su pendiente transversal mínima será del 2% y de la máxima de 3%. No se permitirán gradas en las aceras salvo en los casos peatonales en cuyo caso deberá de promoverse al menos una rampa de 1.20 metros de ancho en tramos no mayores de 9.00 metros entre descansos, apta la circulación de rúes que de acceso a estacionamiento o al acceso vehicular.

Las modificaciones de las aceras obligadas por los accesos vehiculares a los lotes podrán hacerse por medio de rampas cuyas pendientes no excedan del 25%. Para accesos rodados menores de 75 ms de longitud se podrán permitir gradas cuyas huellas no sean menores de 0.28 ms y sus contrahuellas no sean mayores de 0.18 ms. En todo caso la presencia de las gradas deberá ser advertida por medio de campos de textura en la superficie de la franja no menor de 1.00 ms antes del inicio de las gradas. El proyectista deberá proponer la utilización adecuada del mismo fin.

Los arriates en todas las vías de los fraccionamientos deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas, en los tramos correspondientes a las curvas.

Cordones

Art. 80: Todas las vías vehiculares deberán contar con un cordón que limite el área de circulación vehicular con el área de circulación peatonal. En las diferentes

parcelaciones será obligatorio en las esquinas de todo tipo de vía, eliminar por lo menos un metro veinte cms (1.20 cms) del cordón y construir rampas con una pendiente máxima del diez por ciento (10%) incorporadas en la acera o en el arriate cuando exista no se permitirá gradas laterales en los extremos de las diferentes rampas especiales. Estas rampas deberán de ser de material antideslizante y tener una estría de un centímetro (1cm) de profundidad mínima cada tres curvas del cordón y adyacente a la misma frente a la zona de protección de cruce peatonal, aptas para la circulación de sillas de ruedas.

Las intersecciones de cordones en los cruces de vías, se harán por medio de curvas cuyos radios mínimos serán los siguientes:

Tipo de Vía	Radio min. 60° Grados Tipo de parc. Habitacional	Otra	Radio min. para 90° grados a más Tipo de parc. Habitacional	Otra
Vía de distribución	15.00 ms	18.00 ms	10.00 ms	12.00 ms
Vía de reparto	10.00 ms	12.00 ms	7.00 ms	7.00 ms
Pasaje vehicular	6.00 ms	10.50 ms	6.00 ms	7.00 ms

Para ángulos de intersección mayores de sesenta grados y menores de noventa el radio mínimo deberá calcularse teniendo como límites los radios especificados en la tabla anterior.

Separación Mínima entre Curvas Horizontales

Art. 81: Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán unirse por medio de rectas curvas longitudinales mínimas varien en la forma siguiente:

Clase de vía	Separación mínima
Vía de distribución	40.00 ms
Vía de reparto	20.00 ms
Vía de acceso rodado	15.00 ms

Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles

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

Clase de vía	Radio Mínimo
Vía de distribución	80.00 ms
Vía de reparto	30.00 ms
Vía de acceso rodado	15.00 ms

Pendiente Transversal en los Rodamientos

Art. 83: La sección transversal de los rodamientos tendrá forma parabólica y su ordenada negativa máxima se determinará multiplicando el semiancho por 0.03 como máximo y 0.02 como mínimo.

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

Pendiente Longitudinal en los Reglamentos

Art. 84: La pendiente longitudinal mínima permisible en las vías públicas de las parcelaciones será del 10%. Excepcionalmente se aceptarán pendientes hasta del 0.5% cuando se trate de vías pavimentadas. Las pendientes máximas para vías de circulación menor, atendiendo su longitud, serán las siguientes:

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

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

Empalmes de Rasantes

Art. 85: Cuando se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones de la rasante de la vía de mayor importancia.

La rasante de la vía de menor importancia se insectará en una plataforma con una pendiente máxima de 3% y la longitud de curva vertical de diez metros (10 ms) como mínimo. Si la pendiente de la rasante de la vía menor importancia es de 3% como máximo no se exigirá emparmarla con una curva vertical.

Curvas Verticales

Art. 86: La longitud mínima de curvas verticales estará regida por la distancia de visibilidad de parada segura y sus valores serán los siguientes:

VIAS DE DISTRIBUCION

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

VIAS DE REPARTO

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

VIA DE ACCESO RODADO

Diferencia algebraico de pendientes	Longitud de Curva
Hasta de 4%	10.00 ms
Hasta de 6%	10.00 ms
Hasta de 8%	10.00 ms
Hasta de 10%	15.00 ms
Hasta de 12%	20.00 ms

Plazoletas de Retorno

Art. 87: Las plazoletas de retorno solamente se permitirán en las vías de reparto y accesos rodados las cuales podrán ser de tres tipos: Redondel en "T" en "L" con las características mínimas mostradas en el Anexo N° 9.

CAPITULO SEXTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS

Obras de Urbanización

Art. 88: Por cada uno de los grados de urbanización establecidos en el Art. 46 deberá cumplirse con las exigencias mínimas de acuerdo a la clasificación del tipo de obras

mostradas en el cuadro del Anexo N° 15 las cuales detallan en los artículos siguientes y en el Anexo N° 10

Obras de Urbanización en Vías de
Circulación Menor

Art. 89: a) Revestimiento completo RCA:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

Pavimento asfálticos PA1:

Espesor sub. Base material, granular o suelo cemento y compacto, quince centímetros (15 cm.)

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

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

Capa de sello

1.2 VIAS DE REPARTO

Pavimento asfáltico PA2:

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

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

Capa de sello

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Pavimento asfáltico PA3:

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

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

Capa de sello

Si se desea que las vías de acceso rodado únicamente podrán utilizarse la alternativa de adoquín prefabricado de concreto en sustitución de macadán asfáltico de penetración cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg /cm² manteniendo la sub-base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor. Esta alternativa se permitirá para pendientes longitudinales máximas del 10%. Cuando se desee utilizar esta alternativas en las vías de acceso rodado con pendientes superiores al 10% deberá presentarse un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado que contemple las obras de protección y el proceso constructivo a desarrollar.

Cualquier otra alternativa de calidad similar a los revestimientos antes mencionados deberá de ser presentada antes mencionados deberá ser presentada años VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 Estacionamientos

El revestimiento será de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg /cm² manteniendo la sub. Base de material granular o suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm.) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de concreto simple.

4.0 Cordones y Cunetas

En todas las vías de circulación menor, los cordones y cunetas serán de concreto simple o ciclópeo con una resistencia mínima a la compresión de 175 Kg / cm². También podrán ser prefabricados de concreto simple con las mismas características y calidad de los antes mencionados pero se permitirán únicamente en Pasajes y Señales Vehiculares Anexo número 8.

En accesos peatonales se permitirá la construcción de canaletas rectangulares o medidas cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. En las vías de reparto y acceso rodado se permitirá la construcción de un drenaje español con las características de una doble cuneta en sustitución de cordones y cunetas y será de concreto simple con una simple con una resistencia mínima a la compresión de 275 Kg/cm². Anexo número 8

b) Revestimiento de Completo RCB:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

Pavimento asfáltico PA2 o revestimiento de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg/ cm², manteniendo la sub. base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm.) de espesor.

VIAS DE REPARTO

Pavimento asfáltico PA3 o revestimiento de adoquín prefabricado de concreto cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg/ cm², manteniendo la sub. base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor.

VIAS DE ACCESO RODADO

Las vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su rodaje como lo son la combinación de empedrado con adoquín, colocado con franjas de 40 centímetros de ancho cada una dentro del ancho de rodamiento debiendo respetarse además las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelo y materiales debidamente acreditado.

Cualquier otra alternativa similar los revestimientos antes mencionados, deberá ser presentada al VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 Estacionamientos

El revestimiento será de galleta de concreto o empedrado cuya resistencia mínima a la compresión será de 125 Kg /cm² manteniendo la sub. base de material granular o de suelo de cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de suelo cemento o similar.

4.0 Cordones y Cunetas

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

c) Revestimiento Simple RSA:

1.0 Rodajes

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

Las vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su como lo son la combinación de empedrado con adoquín colocado en franjas de 40 centímetros de ancho cada una, dentro del ancho del rodamiento debiendo respetarse además las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Revestimiento o balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

2.0 Estacionamientos

Revestimiento o balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

3.0 Aceras

Revestimiento o balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

4.0 Cordones o Cunetas

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

d) Revestimiento Simple RSB:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento con balastro o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Suelo estabilizado.

2.0 Estacionamientos

Suelo estabilizado

3.0 Aceras

Sin revestimiento con obras de protección que eviten su erosión.

4.0 Cordones y Cunetas

Doble cuneta de piedra sin mortero o similar.

e) Sin Revestimiento SR

Cuando se indique Revestimiento Simple deberá entenderse que a su estado natural será que permita el tránsito durante el cualquier época del año con un grado de mantenimiento razonable.

Por tanto dependiendo del tipo de terreno donde se realicen las obras si deberá ser su tratamiento el cual deberá respaldo por los análisis de laboratorio necesarios.

Obras de Urbanización en Otras Vías

Art. 90: Se han considerado como casos especiales a los caminos vecinales de tierra que sirven de acceso obligatorio a los diferentes proyectos de parcelación. Entre estos tenemos los siguientes:

Cuando el acceso vehicular a la parcelación es de tierra y a la vía pavimentada más próxima se encuentre a una distancia no mayor de cincuenta metros (50 mts.)

En este caso se exigirá el Revestimiento Completo A (RCA) par toda urbanización U1y el Revestimiento Completo B (RCB) para las urbanizaciones U2.

El mismo caso anterior, pero con una distancia mayor de cincuenta metros (50 mts.)

El revestimiento con que se deberá contar el acceso vehicular será analizado por el VMVDU dependiendo del número de lotes que componen la parcelación, el tipo de urbanización y la clase a la que pertenezca la vía.

Cuando el camino vecinal sirve de acceso vehicular en el tramo inicial pero su prolongación no forma parte de la red vial de parcelación si no que se encuentra en su periferia y no tiene lotes proyectados al mismo.

El revestimiento que deberá contar el proyecto con el tramo de acceso vehicular será el que corresponda según lo dispuesto en los numerales 1 y 2 antes mencionados. Al resto del camino vecinal no se le exigirá revestimiento alguno en lo que su rodaje se refiere, pero si se exigirán los cordones, cunetas y aceras en toda su longitud adyacente al proyecto y el toda su longitud adyacente al proyecto y el tipo de obras para los mismos estará clasificado como Revestimiento Completo B (RCB).

Obras de Urbanización para Aguas Lluvias

Art. 91: Los proyectos de parcelación que tengan áreas de influencia que converjan a ellos o que sean atravesados por quebrada o río; deberán contar con un estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentren ubicados, a fin de considerar el desarrollo de otros tanto aguas arriba como aguas abajo.

Si el sector en donde se encuentra ubicado es en pendientes fuertes, deberá prevenirse la erosión hacia adentro o hacia fuera con los terrenos que los circundan para lo cual será necesario proyectar las obras de protección y canalización necesarias. También deberán contar con un diseño hidráulico de las tuberías y otras obras de drenaje internas del proyecto.

El sistema de drenaje de aguas lluvias de toda parcelación será calculado por el urbanizador para intensidades de lluvia que ocurran con frecuencia de una vez cada cinco años (Período de Retorno) tomando en consideración las características especiales del sector en donde se encuentre ubicada. Para aquellas obras de drenaje cuyo diámetro exceda de 72 pulgadas, su diseño será con Períodos de Retorno de diez o veinticinco años según el caso.

El escurrimiento superficial máximo permisible en cordones y cunetas o canaletas será de cien metros. Casos especiales serán analizados por el VMVDU. En toda vía de circulación menor, las tuberías de aguas lluvias de instalarán al centro de las mismas.

En vías vehiculares el diámetro mínimo de conexión de tragantes a pozo de visita será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante Anexo número 11. En acceso rotado únicamente cuya longitud total máxima sea de 75.00 metros de diámetro mínimo de conexión de tragantes a pozo de vista sea de 15 pulgadas a partir del segundo

tragante. El diámetro mínimo para tuberías de aguas lluvias sobre una vía vehicular será de 18 pulgadas.

En accesos peatonales únicamente se podrá utilizar canaletas rectangulares o medidas cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. El diámetro mínimo de conexión de tragante a caja de registro o pozo de vista será de 12 pulgadas y de dos tragantes a cada pozo será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante Anexo 11^a. En diámetro mínimo sobre pasaje peatonal será de 15 pulgadas.

La distancia permisible entre la parte superior de las tuberías de aguas lluvias y la rasante de las vías que serán de 1.50 metros con la finalidad de evitar interferencias con las tuberías de otros sistemas pero en caso de no existir dichas interferencias la distancia en mención podrá reducirse como máximo de 1.00 metros casos especiales serán analizados por el VMVDU.

En todo cambio de dirección o pendiente de tuberías para lluvias se deberá construir de pozo de vista o una caja de registro. Las cajas de registro se permitirán únicamente en accesos peatonales en sustitución de pozos de vista y tuberías con un diámetro máximo de 24 pulgadas. Los pozos de vista y las cajas de registro deberán contar con su correspondiente tapadera de inspección. No se permitirán pozos de vista sin cajas de registro ciegos.

Si el cambio de dirección de las tuberías es de 45 grados o más con respecto a su eje, el pozo de vista deberá contar con una caída de 30 centímetros como mínima para tuberías un diámetro máximo de 30 pulgadas y para tuberías de 36 a 72 pulgadas de diámetro la caída deberá ser de 1.00 metros como mínimo.

Casos especiales serán analizados por el VMVDU.

Para cambios de dirección con tuberías cuyo diámetro será igual o mayor de 36 pulgadas deberá diseñarse en el pozo de vista una pared de concreto armado a un muro de choque frente a la llegada de las aguas.

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

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

Diámetro de Tuberías	Pendiente Máxima
Pulgadas	Permisible %
12	6.5
15	5.8

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

Por razones tipo hidráulico en ningún caso permitirá pasar de una pendiente mayor a otra menor con el mismo diámetro en todo caso, deberá utilizar el diámetro inmediato superior. Asimismo en ningún caso se permitirá pasar un diámetro de tuberías mayor a otro menor.

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

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

Los cambios de dirección menores de grados con respecto a su eje en bóveda podrá suavizarse dándole en forma circular una longitud de desarrollo adecuada. Si el cambio de dirección de las bóvedas en su eje de grados lo más con respecto a su eje deberá, diseñarse según el caso, una caja especial en sustitución del pozo de vista, la cual deberá contar con una estructura de choque en dirección de las aguas y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disipar la energía de la corriente.

En todo caso las bóvedas no deberán contar con caídas inferiores con su recorrido, en su defecto deberán diseñar rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disparar la energía de la corriente.

En los puntos de descarga de tuberías y bóvedas a quebradas o ríos deberán proyectarse cabezales con grados disipadores de energía o rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes).

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

Pozos de Visita para Agua Lluvias

Art. 92: Los pozos de visita para aguas lluvias podrán sé de ladrillo de barro repellados o de piedra, cuando la altura no exceda de 6.00 metros. Cuando su altura sea mayor o el caso de tener caídas iguales o mayores de 3.00 metros estos deberán ser reforzados adecuadamente debiendo presentar en los planos respectivos, los detalles y cálculos estructurales.

La distancia máxima entre pozos de visita será de cien metros (100.00 metros), con una variación permisible de 15% en casos especiales.

Los detalles constructivos de los pozos serán de hierro fundado en las vías de circulación vehicular, pudiendo ser de concreto armado en los Pasajes Peatonales.

Tragantes

Art. 93: En todas las vías de circulación menor serán de ladrillo de barro. Las parrillas de estos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular pudiendo hacerse de concreto armado de estructura metálica en los accesos peatonales.

En las vías de distribución de reparto no se permitirán los tragantes remetidos. La distancia máxima entre tragantes será de cien metros (100.00 metros). Casos especiales serán analizados por el VMVDU ver detalles de tragantes en el anexo números 12 y 13 Agua Potable y Aguas Negras.

Art. 94: Parcelación de las instalaciones para el abastecimiento de agua potable y drenaje de aguas negras que la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) determinará de acuerdo a las características propias de cada proyecto.

Los sistemas de agua potable y aguas negras en toda parcelación deberán proyectarse y construirse atendiendo las Normas Técnicas para el diseño y construcción de acueductos y alcantarillados sanitarios emitidas por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) Ver anexos.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirá la fosa séptica y la letrina o bacterias de letrina colectivas para la disposición de las excretas en los casos indicados en el cuadro del anexo N° 15.

Energía Eléctrica

Art. 95: Para el diseño de la red eléctrica primaria y secundaria de distribución dentro del fraccionamiento o parcelación deberá cumplirse con todo lo establecido en las normas de reglamentos técnicos emitidos por las compañías distribuidoras de servicio eléctrico que sirvan a esa área y demás por la dirección general de energía y recursos mineros.

Alumbrado Público

Art. 96: Toda parcelación deberá contar con una iluminación apta para la intemperie en cada una de las vías que la componen, para la cual deberán ubicarse de luminarias a una separación máxima de 50 metros en cada una.

Los niveles de iluminación mínimos requeridos serán de 20 a 30 Luz para las vías de distribución y de las 15 a la 10 luz de vías de reparto y de acceso. Dichos niveles de iluminación deberán de ser efectivos a una altura máxima de 2 metros sobre el nivel del suelo.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se exigirá solamente el alumbrado público indicado en el Cuadro del Anexo número 16 Posteados.

Art. 97: El posteo para la red de distribución eléctrica, alumbrado público, telefonía así como cualquier otro tipo de posteo, deberá cumplir con las regulaciones pertinentes emitidas por los organismos correspondientes en cada caso y además con las siguientes disposiciones generales:

- a) Deberá ubicarse de preferencia sobre el arriate de la vía pública o en su defecto sobre las aceras, dejando al menos una separación mínima sobre el poste y al límite de la propiedad de 90 centímetros.
- b) La ubicación de los postes y retenidas no deberá inferir con el tráfico peatonal ni con el acceso previsto para cocheras o entradas principales.
- c) El tamaño de los postes deberá ser el apropiado para cumplir con los libramientos mínimos establecidos por las normas y reglamentos emitidos por las Compañías Distribuidoras del Servicio Eléctrico y Servicio Telefónico.

Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica

Art. 98: En toda parcela dentro de Zonas de Reserva Ecológica, los drenajes de aguas lluvias deberán ser superficiales con las obras de protección necesarias. Las aguas negras deberán ser drenadas a fosas sépticas con campo de riego o sistema similar. En ningún caso se permitirán sistemas de drenaje por tuberías para ser desalojados en ríos y quebradas, o se permitirán obras de terrecería mecanizadas, ni la tala de árboles

excepto para la construcción de cambios vecinales y/o la infraestructura o instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de este Reglamento.

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

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

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

Art. 99: Los sistemas de vías de circulación menor son los que contienen el anexo N° 14 de este Reglamento.

Art. 100: El presente Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a las parcelaciones y urbanizaciones habitacionales emitido en el Decreto Ejecutivo número 21 de fecha 5 de marzo de 1991 publicado en el Diario Oficial número 47, Tomo 310, de fecha 8 del mismo mes y año.

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

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

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

Lic. ALFREDO FELIZ CRISTIANI BURKARD.
Presidente de la República

Ing. José Raúl Castañeda Villa corte
Ministro de Obras Públicas