Apopa, 21 de junio del 2023. **RES-DESURB-102-2023**

Señor(a) (es).

**xxxxxxxxxxxx**

Saludos cordiales.

En virtud del derecho de respuesta, configurado en el Art. 18 de la Constitución de la República de El Salvador y en atención a solicitud en la cual requiere *un permiso para construcción de vivienda nueva* en el inmueble ubicado en Lotificación xxxxxxxxxxxxxxxxxx*,* Apopa, San Salvador. Atentamente a Usted expongo:

**CONSIDERACIONES.**

Teniendo a la vista expediente e informe de inspección, de fecha 16/06/2023, realizado por duchos de este Departamento Técnico, se hacen las siguientes aseveraciones:

1. A las 09.30 horas del día antes señalado, se realizó inspección en la dirección antes descrita en presencia de los señores xxxxxxxx ambos de apellido xxxx, quienes manifestaron ser hermanos de la propietaria; para verificar las condiciones del sitio.
2. En inspección se determina que lo que se pretende es la construcción de una vivienda nueva.
3. Según verificación, se establece que la construcción proyectada cuenta con más de ciento doce metros cuadrados, muy por encima de lo que de acuerdo a la ley, puede otorgar la administración municipal, que únicamente son cincuenta metros cuadrados.
4. Asimismo, la inspección arrojó que el inmueble posee un desnivel de aproximadamente 2.00 metros en la colindancia norte, es decir, en el extremo opuesto a la calle vecinal, desnivel que imposibilita una obra, sin antes construir un muro de retención para llevar a cabo obras de relleno que permitan nivelar el terreno con la calle. El motivo arquitectónico de ello, es que los drenajes de aguas negras y residuales deben conectarse a la red de ANDA, la cual se encuentra instalada en la calle principal, asimismo, las aguas lluvias deben ser drenadas a la vía pública, lo que actualmente es imposible, debido al desnivel que ocupa el terreno.

**DISPOSICIONES LEGALES.**

1. **Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños***.*
2. ***Art. VI. 56, Inc 2 y 3.- Rellenos y Obras de Retención****.*

*Los rellenos de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelo. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.*

*Todos los muros de retención deberán contar con un sistema de drenaje, en el caso de los muros en colindancia las aguas deberán ser canalizadas hacia el sistema interno de drenaje pluvial de la* *edificación, en vista que no se permite drenar hacia colindancias.*

1. ***Art. V.12, Inc. 2.-Protección de los Lotes.***

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

1. ***Art. VIII. 4 Obras autorizadas sin solicitud previa.***

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

*a. Que la construcción, remodelación o ampliación sea en primer nivel, individual y no un grupo de ellas, techada con estructura liviana; paredes con claros menores a 4 m., y que la suma de la superficie a intervenir no sobrepase a 50 m2.*

*d. Construcción de tapiales interiores y exteriores, sin retención de suelo.*

**POR LO TANTO.**

Luego de determinar que para la construcción de la vivienda nueva, solicitada por la señora xxxx, es menester nivelar el terreno, para lo cual deben ejecutar obras de construcción de tapial con retención de suelo, además que la construcción proyectada cuenta con más de ciento doce metros cuadrados; y analizadas las valoraciones legales y técnicas, se considera:

* **NO HA LUGAR A LO SOLICITADO** por **xxxxxxxxxxxxx** en cuanto a obtener requiere *un permiso para construcción de vivienda nueva* en el inmueble ubicado en Lotificación xxxxxxxxx*,* Apopa, San Salvador, ya que este departamento técnico no es el competente para otorgar lo solicitado.

**RECOMENDACIONES.**

* La propietaria debe solicitar permiso de construcción en las Oficinas de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador-OPAMSS, avocándose a la siguiente dirección: Diagonal San Carlos, 25 calle Pte. y 15 Av. Nte., Col. Layco, San Salvador; llamar al teléfono 2234-0600 o ingresar a la página web [www.opamss.org.sv](http://www.opamss.org.sv) para mayor información.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Jefe de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

xxxx

**Notas:** Toda construcción realizada al margen de lo que establece el cuerpo normativo vigente u omisión de resoluciones o disposiciones emitidas por este gobierno local, serán remitidas a la Delegación Contravencional Municipal, con el objeto de deducir responsabilidades que correspondan conforme a derecho.