

Nombre: **REGLAMENTO A LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS CON SUS ANEXOS**

Materia: Derecho Administrativo **Categoría:** Reglamento

Origen: Institución Autónoma (Alcaldía Municipal) **Estado:** Vigente

Naturaleza : Acuerdo Municipal

Nº: 1

Fecha:24/01/95

D. Oficial: 76

Tomo: 327

Publicación DO: 04/26/1995

Reformas: (1) D.M. Nº 2, del 23 de mayo de 1996, publicado en el D.O. Nº 121, Tomo 332, del 1 de julio de 1996.

Comentarios:

Contenido;

REGLAMENTO A LA LEY DE DESARROLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS CON SUS ANEXOS.

DECRETO 1 [Jurisprudencia Relacionada](#)

EL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS)

CONSIDERANDO:

I- Que el Desarrollo Urbano del Municipio de San Salvador y el de los municipios aledaños ha tenido un notorio crecimiento, llegando a alcanzar por su conurbación, categoría de una gran ciudad o metrópoli con desarrollo creciente.

II- Que este crecimiento se está llevando a cabo desordenadamente y a un ritmo acelerado, afectando los recursos naturales y el medio ambiente debido a la falta de Regulaciones adecuadas.

III- Que es necesario que este Desarrollo se lleve a cabo a través de una regulación de planificación y control de los municipios del AMSS, a través de un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contenga Planes Sectoriales Municipales y Planes Sectoriales del Gobierno Central.

IV- Que la normativa del Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades de las diferentes actividades urbanas de la población y a las necesidades de la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente del AMSS, a fin que se cumpla con los objetivos y alcances de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de AMSS, por lo que es necesario reformar el actual Reglamento.

V- Que es necesario establecer las disposiciones para que el Desarrollo y Ordenamiento Territorial

se lleve a cabo con la debida coordinación entre el Gobierno Central y el Gobierno Local y con la participación ciudadana para la toma de decisiones en la formulación y evaluación de los Planes de Ordenamiento Territorial, lo cual se consigna en la Constitución de la República y el Código Municipal.

VI- Que de acuerdo a los Artículos 203 y 206 de la Constitución de la República, los municipios y el Gobierno Central están obligados recíprocamente a colaborar en los Planes de Desarrollo Nacional, Regional y Local.

POR TANTO,

En uso de sus facultades legales:

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO A LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS CON SUS ANEXOS.

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 01 Objetivos
Art. 02 Alcances
Art. 03 Atribuciones

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 04 Definiciones

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. I.1 Objetivo
Art. I.2 Alcances
Art. I.3 Marco Institucional

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS).

Art. I.4 Funciones y Atribuciones
Art. I.5 De sus miembros
Art. I.6 Funciones del Coordinador General
Art. I.7 Funciones del Secretario
Art. I.8 De las Reuniones

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

- Art. I.9 Funciones y Atribuciones
- Art. I.10 De sus miembros
- Art. I.11 Funciones del Coordinador del CODEMET
- Art. I.12 Funciones del Secretario
- Art. I.13 De las Reuniones
- Art. I.14 De las Representaciones

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS)

- Art. I.15 Funciones y atribuciones

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

- Art. I.16 Funciones y Atribuciones
- Art. I.17 De su Conformación
- Art. I.18 Funciones del Coordinador del Directorio
- Art. I.19 Funciones del Secretario del Directorio.
- Art. I.20 Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales.
- Art. I.21 Funciones del Secretario de las Comisiones Sectoriales.
- Art. I.22 De las Reuniones.

PARTE SEGUNDA

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

- Art. II.1 Objetivo
- Art. II.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO.

- Art. II.3 Responsabilidades
- Art. II.4 Alcances

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

- Art. II.5 Responsabilidades
- Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

- Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS
- Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director
- Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director

- Art. II.10 Determinaciones de carácter General del Esquema Director
- Art. II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable y Rural No. Urbanizable.
- Art. II.12 De los Suelos Urbanos
- Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables
- Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado
- Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable
- Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio
- Art. II.18 Del Establecimiento de Areas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido
- Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director
- Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable
- Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística
- Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable
- Art. II.26 De la Documentación del Esquema Director
- Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director
- Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director
- Art. II.29 De las normas Urbanísticas del Esquema Director
- Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director

CAPITULO III: DE LOS PLANES PARCIALES

- Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales
- Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial
- Art. II.33 Determinaciones Generales
- Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales
- Art. II.35 De las Densidades Habitacionales
- Art. II.36 De la Asignación de los Usos Pormenorizados
- Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres
- Art. II.38 Del Establecimiento de las Areas destinadas al Equipamiento Social
- Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial
- Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización
- Art. II.41 De la Factibilidad Económica
- Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación
- Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales
- Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales
- Art. II.45 De la Información Urbanística de Carácter Gráfico
- Art. II.46 Del Contenido de los Planos del Plan Parcial
- Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial
- Art. II.48 Del Plan de Etapas
- Art. II.49 Programas de Actuación
- Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial
- Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero

CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES

- Art. II.52 De los Planes Sectoriales
- Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación
- Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales
- Art. II.55 De las Determinaciones y Documentos

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

- Art. II.56 De los Objetivos de los Planes Especiales
- Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos
- Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Protección
- Art. II.59 De la Protección y Conservación del Paisaje
- Art. II.60 Del Planeamiento Urbanístico en zonas de cultivos y espacios forestales.
- Art. II.61 Determinaciones de los Planes Especiales

CAPITULO VI: DE LA APROBACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

- Art. II.62 Procedimiento de aprobación del Esquema Director.
- Art. II.63 Procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales.
- Art. II.64 Vigencia y ejecución de los Programas y Proyectos de Inversión Pública
- Art. II.65 Revisión del Esquema Director
- Art. II.66 Revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS
- Art. II.67 Divulgación

CAPITULO VII: DE LOS EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS

- Art. II.68 Derecho de Información
- Art. II.69 Obligatoriedad
- Art. II.70 Desarrollo Disconforme
- Art. II.71 Procedimiento Contradictorio
- Art. II.72 Planificación Alternativa
- Art. II.73 Utilidad Pública
- Art. II.74 Reversión de la Expropiación

PARTE TERCERA

DEL REGIMEN URBANISMO DEL SUELO Y DEL MEDIO AMBIENTE

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES.

- Art. III.1 Objetivo
- Art. III.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I: DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

- Art. III.3 Clases de Suelo
- Art. III.4 Suelo Urbano
- Art. III.5 Suelo Rural Urbanizable
- Art. III.6 Suelo Rural no Urbanizable

CAPITULO II: DE LAS PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

- Art. III.7 Parcelación Urbanística
- Art. III.8 Parcelación Rústica
- Art. III.9 Reparcelación

CAPITULO III: DE LOS REQUERIMIENTOS PARA PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. III.10 Permisos

Art. III.11 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelo de Acelerado Desarrollo Urbano

Art. III.12 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Suelos de Lento Desarrollo urbano.

Art. III.13 Condiciones de la Parcelación Urbanística en Areas de desarrollo Restringido.

Art. III.14 Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales

Art. III.15 Criterios para Proyectos de Reparcelación

CAPITULO IV: DE LA ACTUACION URBANISTICA

Art. III.16 Tipos de Actuación

Art. III.17 Sistema de Actuación Individual

Art. III.18 Sistema de Actuación Coordinada

Art. III.19 Sistema de Compensación

Art. III.20 Sistema de Cooperación

Art. III.21 Sistema de Expropiación

Art. III.22 Incentivos

Art. III.23 Contribución al Esquema Director

CAPITULO V: DE LAS VALORACIONES

Art. III.24 Objeto de la Valoración

Art. III.25 Criterios de Valoración

Art. III.26 Condicionantes de la Valoración

TITULO III: DEL REGIMEN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I: DE LAS AREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y NO URBANIZABLES.

Art. III.27 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido

Art. III.28 Establecimiento de área de desarrollo restringido para la conservación de áreas boscosas.

Art. III.29 Establecimiento de áreas de desarrollo restringido para la conservación del ecosistema.

Art. III.30 Areas de desarrollo restringido por su efecto en disminuir la necesidad de circulación vehicular.

Art. III.31 Areas de desarrollo restringido para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

Art. III.32 Areas no urbanizables para la conservación y restauración de las áreas boscosas.

CAPITULO II: DEL IMPACTO AMBIENTAL

Art. III.33 Proyectos de urbanización o construcción localizados en áreas de desarrollo restringido.

Art. III.34 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente cuando no exista un Plan Metropolitano de Desarrollo.

Art. III.35 Actividades susceptibles de degradar el medio ambiente.

Art. III.36 Actividades que demandan de un estudio y de impacto ambiental en ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. III.37 Contenido básico del borrador final del Estudio de Impacto Ambiental y del Documento final del Estudio de Impacto Ambiental. (1)

PARTE CUARTA

DE LA ESTRUCTURA URBANA Y LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IV.1 Objetivo

Art. IV.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO I: DEFINICION DE LA ESTRUCTURA URBANA

Art. IV.3 El Sistema de Estructura Urbano Básico

Art. IV.4 Composición de la Estructura del AMSS

TITULO TERCERO: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. IV.5 Requerimientos de Localización

Art. IV.6 Instrumentos de Regulación

Art. IV.7 Requisito previo

Art. IV.8 Publicaciones

Art. IV.9 Actualización de los Instrumentos

CAPITULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

Art. IV.10 Clasificación por Zonas

Art. IV.11 Plano de Zonificación

Art. IV.12 Zonas Habitacionales

Art. IV.13 Zonas de Comercio y Servicios

Art. IV.14 Zonas de Equipamiento

Art. IV.15 Zona Verde

Art. IV.16 Zonas Industriales

Art. IV.17 Zonas de Explotación Rural

Art. IV.18 Zonas de Reserva Ecológica

Art. IV.19 Usos Permitidos

Art. IV.20 Usos Condicionados

Art. IV.21 Usos Prohibidos

Art. IV.22 Usos Secundarios

Art. IV.23 Usos no Conformes

Art. IV.24 Cambio de Uso

Art. IV.25 Matriz de los Usos del Suelo

Art. IV.26 Areas de Desarrollo Prioritario y de Desarrollo Restringido

Art. IV.27 Areas de Desarrollo Prioritario

Art. IV.28 Areas de Desarrollo Restringido

Art. IV.29 Apelaciones
Art. IV.30 Variaciones del Plano de Zonificación y Reglamento

PARTE QUINTA

DE LAS PARCELACIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. V.1 Objetivo
Art. V.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LA PARCELACION

CAPITULO I: DE LA LOTIFICACION

Art. V.3 Parcelación Habitacional
Art. V.4 Lotes Habitacionales frente a Vías Vehiculares
Art. V.5 Desarrollo de Complejos Habitacionales
Art. V.6 Parcelación Comercial
Art. V.7 Desarrollo de Complejos Comerciales
Art. V.8 Parcelación Industrial
Art. V.9 Parcelación Institucional
Art. V.10 Desarrollo de Complejos Institucionales
Art. V.11 Nivel de los Lotes
Art. V.12 Protección de los Lotes
Art. V.13 Zonas de Protección para Accidentes Naturales
Art. V.14 Obras de Protección para mantener, disminuir y/o eliminar las Zonas de Protección.
Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección
Art. V.16 Servidumbre
Art. V.17 Sub-Parcelación

CAPITULO II: DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y PUBLICO

Art. V.18 Area Verde
Art. V.19 Tipos de Area Verde
Art. V.20 Infraestructura del Area Verde
Art. V.21 Ubicación del Area Verde Recreativa
Art. V.22 Cálculo del Area Verde Recreativa
Art. V.23 Equipamiento del Area Verde Recreativa
Art. V.24 Ubicación del Area Verde Ecológica
Art. V.25 Cálculo del Area Verde Ecológica
Art. V.26 Equipamiento del Area Verde Ecológica
Art. V.27 Area Verde en Parcelaciones Industriales
Art. V.28 Tipos de Area Verde en Parcelaciones Industriales
Art. V.29 Area Verde Deportiva
Art. V.30 Area Verde de Protección Ambiental
Art. V.31 Uso del Area Verde
Art. V.32 Area de Equipamiento Social
Art. V.33 Uso del Area de Equipamiento Social
Art. V.34 Dotación de Areas de Uso Complementario
Art. V.35 Venta de Areas de Uso Complementario

CAPITULO II: DEL SISTEMA VIAL

Art. V.36 Jerarquización y Funcionamiento del Sistema Vial
Art. V.37 Vías de Circulación Mayor
Art. V.38 Vías de Circulación Menor
Art. V.39 Derechos de vía y longitud de las Vías de Circulación Menor
Art. V.40 Accesos a Parcelas sobre Vías de Circulación Mayor
Art. V.41 Accesos a Parcelaciones Habitacionales
Art. V.42 Accesos a Parcelaciones Industriales y Bodegas
Art. V.43 Accesos a Complejos Comerciales e Institucionales
Art. V.44 Intersecciones y Cruces de Vías
Art. V.45 Bloque Urbano
Art. V.46 Estacionamiento Colectivo en Parcelaciones Habitacionales
Art. V.47 Señalización y Nomenclatura Vial
Art. V.48 Zona de Retiro, Calle Marginal, Acera y Arriate
Art. V.49 Cordones
Art. V.50 Separación Mínima entre Curvas Horizontales
Art. V.51 Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles
Art. V.52 Pendiente Transversal en los Rodamientos
Art. V.53 Pendiente Longitudinal en los Rodamientos
Art. V.54 Empalmes de Rasantes
Art. V.55 Curvas Verticales
Art. V.56 Plazoletas de Retorno

CAPITULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS

Art. V.57 Generalidades
Art. V.58 Grados de Urbanización
Art. V.59 Obras de Urbanización
Art. V.60 Obras de Urbanización en Vías de Circulación Menor
Art. V.61 Obras de Urbanización en otras Vías
Art. V.62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias
Art. V.63 Pozos de Visita para Aguas Lluvias

Art. V.64 Tragantes
Art. V.65 Agua Potable y Aguas Negras
Art. V.66 Energía Eléctrica
Art. V.67 Alumbrado Público
Art. V.68 Posteo
Art. V.69 Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica.

PARTE SEXTA

DE LAS CONSTRUCCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. VI.1 Objetivo
Art. VI.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I: GENERALIDADES DE LAS EDIFICACIONES

Art. VI.3 Tipos de Edificación

- Art. VI.4 Altura de Edificaciones
- Art. VI.5 Separación entre Edificaciones
- Art. VI.6 Espacios sin Construir
- Art. VI.7 Ventilación e Iluminación en Edificios para Centros de Trabajo

CAPITULO II: ACCESOS Y CIRCULACIONES HORIZONTALES

- Art. VI.8 Uso de las Aceras
- Art. VI.9 Zonas de Carga y Descarga
- Art. VI.10 Accesos de Emergencia
- Art. VI.11 Accesos Vehiculares y Peatonales
- Art. VI.12 Areas de Dispersión
- Art. VI.13 Pasillos y Puertas de Accesos Principales
- Art. VI.14 Pasillos y Puertas de Escape

CAPITULO III: CIRCULACIONES VERTICALES

- Art. VI.15 Escaleras y Rampas
- Art. VI.16 Pendiente de Escaleras
- Art. VI.17 Escaleras Principales
- Art. VI.18 Escaleras de Escape
- Art. VI.19 Transportación Mecánica
- Art. VI.20 Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas

CAPITULO IV: INSTALACIONES

- Art. VI.21 Instalaciones Generales
- Art. VI.22 Acometidas Eléctricas
- Art. VI.23 Sub-estaciones Eléctricas
- Art. VI.24 Iluminación Artificial en Centros de Trabajo
- Art. VI.25 Ventilación Mecánica
- Art. VI.26 Chimeneas
- Art. VI.27 Calderas y Calentadores
- Art. VI.28 Servicios Sanitarios
- Art. VI.29 Evacuación de Aguas Negras y Residuales
- Art. VI.30 Fosa Séptica
- Art. VI.31 Drenajes Pluviales de Salientes

CAPITULO V: AREAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPAMIENTO

- Art. VI.32 Areas Complementarias y Equipamiento en Condominios Habitacionales.
- Art. VI.33 Areas Complementarias en Centros de Trabajo
- Art. VI.34 Estacionamientos
- Art. VI.35 Señalización

TITULO TERCERO: PREVISION CONTRA INCENDIOS

- Art. VI.36 Regulación
- Art. VI.37 Disposiciones Generales

TITULO CUARTO: SISTEMAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

CAPITULO I: GENERALIDADES

- Art. VI.38 Responsabilidad
- Art. VI.39 Seguridad
- Art. VI.40 Construcción de Andamios
- Art. VI.41 Precauciones y Protecciones en la Ejecución de Obras
- Art. VI.42 Características de las Protecciones
- Art. VI.43 Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas
- Art. VI.44 Materiales y Escombros en la Vía Pública
- Art. VI.45 Señales Preventivas para Obras
- Art. VI.46 Construcciones Provisionales
- Art. VI.47 Demoliciones
- Art. VI.48 Mediciones y Trazos

CAPITULO II: EXCAVACIONES Y RELLENOS

- Art. VI.49 Nivelaciones
- Art. VI.50 Protección de Colindancia y Vía Pública
- Art. VI.51 Instalaciones Generales
- Art. VI.52 Remoción de Materiales
- Art. VI.53 Inspección de Excavaciones
- Art. VI.54 Taludes
- Art. VI.55 Protección de Excavaciones
- Art. VI.56 Rellenos

CAPITULO III: MATERIALES DE CONSTRUCCION

- Art. VI.57 Normas
- Art. VI.58 Muestreo

CAPITULO IV: MAMPOSTERIA

- Art. VI.59 Generalidades
- Art. VI.60 Morteros
- Art. VI.61 Manufactura de Morteros
- Art. VI.62 Espesor de Morteros
- Art. VI.63 Control de Morteros
- Art. VI.64 Ladrillo de Barro y Bloque de Concreto
- Art. VI.65 Adobe y Bahareque

PARTE OCTAVA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

- Art. VIII.1 Objetivo
- Art. VIII.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: GENERALIDADES

- Art. VIII.3 Requisitos
- Art. VIII.4 Obras Autorizadas sin Solicitud Previa

Art. VIII.5 Obras de Remodelación y/o Ampliación
Art. VIII.6 Dimensión y Escala de Planos

TITULO TERCERO: DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Art. VIII.7 Requisitos Previos
Art. VIII.8 Calificación de Lugar
Art. VIII.9 Línea de Construcción
Art. VIII.10 Revisión Vial y Zonificación
Art. VIII.11 Factibilidad de Servicios Públicos

TITULO CUARTO: DE LOS PERMISOS

CAPITULO I: DEL PERMISO DE PARCELACION

Art. VIII.12 Requisitos para la Obtención del Permiso de Parcelación
Art. VIII.13 Causales de Reprobación
Art. VIII.14 Causales de Revocatoria
Art. VIII.15 Permiso de Parcelación

CAPITULO II: DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. VIII.16 Requisitos para Obtener un Permiso de Construcción
Art. VIII.17 Permiso de Construcción
Art. VIII.18 Permiso de Construcción para Unidades Tipo
Art. VIII.19 Pago de tasas por los servicios que presta OPAMSS

TITULO QUINTO: DE LA EJECUCION DE OBRAS

Art. VIII.20 Iniciación de Obras
Art. VIII.21 Modificaciones
Art. VIII.22 Proceso Constructivo
Art. VIII.23 Control de Laboratorio
Art. VIII.24 Cambio de Director
Art. VIII.25 Letreros de Ejecución
Art. VIII.26 Inspección de las Obras
Art. VIII.27 Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores
Art. VIII.28 Sanciones
Art. VIII.29 Precauciones en la Ejecución de las Obras

TITULO SEXTO: DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR

Art. VIII.30 Solicitud de Recepción
Art. VIII.31 Recepción Parcial
Art. VIII.32 Donación de Areas Verdes y Equipamiento Social
Art. VIII.33 Permiso de Habitar

TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES VARIAS

Art. VIII.34 Validez
Art. VIII.35 Donación de Derechos de Vía
Art. VIII.36 Varios
Art. VIII.37 Apelaciones

PARTE NOVENA

DE LAS SANCIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. IX.1 Objetivo

Art. IX.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS SANCIONES

Art. IX.3 De las Transgresiones

Art. IX.4 Suspensión de las obras

Art. IX.5 Sanción económica

Art. IX.6 Sanción económica en la segunda y tercera notificación y las transgresiones a las disposiciones del medio ambiente.

Art. IX.7 Suspensión de los servicios públicos.

Art. IX.8 Demolición de la obra objetada

Art. IX.9 Demolición por parte del municipio

Art. IX.10 Pago de multas

Art. IX.11 Incumplimiento de una obra

Art. IX.12 De las notificaciones

Art. IX.13 Aplicación de sanciones económicas

Art. IX.14 De los procedimientos

Art. IX.15 Autoridad competente para sancionar

Art. IX.16 De las resoluciones

Art. IX.17 Destino de las multas

Art. IX.18 De lo no dispuesto en el presente reglamento

I N D I C E

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVOS, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 0.1 Objetivos

Art. 0.2 Alcances

Art. 0.3 Atribuciones

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 04. Definiciones

PARTE INTRODUCTORIA

DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES, ATRIBUCIONES Y DEFINICIONES

TITULO PRIMERO: OBJETIVOS, ALCANCES Y ATRIBUCIONES

Art. 01. Objetivos

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones que regularán el funcionamiento de las Instituciones creadas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador; establecer los procedimientos para la formulación de los diferentes Instrumentos de Planificación del Desarrollo Urbano del AMSS, estableciendo los mecanismos para su aprobación, aplicación y/o ejecución; regular el Régimen Urbanístico del suelo, determinando los requisitos que deberán cumplir las distintas clases de suelo, parcelación y reparcelaciones, así como también, los tipos de Actuación Urbanística y valoraciones del Suelo Urbano y Rural; regular el desarrollo urbano, mediante el establecimiento de una estructura urbana definida y el uso propio del suelo para el buen desenvolvimiento de las actividades urbanas; establecer el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo referente a Parcelaciones, Equipamiento Social, Vialidad y Transporte e Infraestructura y Servicios, determinando los requisitos que deberán cumplir los fraccionamientos, lotificaciones o urbanizaciones; establecer las normas mínimas de seguridad e integridad física y social de las edificaciones que se realicen en el AMSS; establecer el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo referente a la Planificación y/o ejecución de las obras de urbanización y/o construcción, determinando los requisitos que deberán cumplir los constructores, en las diferentes áreas de diseño, dirección de las obras de construcción, de los trámites y de las responsabilidades, así como reconocer las atribuciones de los profesionales, proyectistas y constructores, para poder asumir la responsabilidad de diseño y ejecución de proyectos tramitados en la OPAMSS; regular los procedimientos a seguir, para tramitación de todo permiso de parcelación y/o construcción, en función de ejercer un adecuado control del desarrollo urbano; y ejercer toda sanción por el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos, relativos a la urbanización y construcción, resoluciones y permisos de parcelación y/o construcción conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento.

Art. 0.2 Alcances

Se regirán por este Reglamento:

- a) Todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de los proyectos de parcelación y/o construcción que se realicen en los municipios comprendidos en el Area Metropolitana de San Salvador;
- b) Las Instituciones siguientes:
COAMSS, CODEMET, OPAMSS Y COPLAMSS;
- c) Todas las actividades relacionadas con la formulación de los Instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano;
- d) Cualquier tipo de división de la propiedad urbana y/o urbanizable, a realizar dentro de los municipios comprendidos en el AMSS;
- e) Todas las actividades relacionadas con el uso del suelo en los municipios comprendidos en el AMSS;
- f) Todas las construcciones que se realicen dentro de los municipios comprendidos en el AMSS, desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la obra;
- g) Todas las actividades relacionadas con la Planificación y/o ejecución de obras de urbanización y/o construcción, que se realicen en los municipios comprendidos en el AMSS;

h) Los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de todas las obras de parcelación y/o construcción a desarrollarse en los municipios comprendidos en el AMSS;

i) Las actividades relacionadas con las transgresiones sanciones y recursos del presente Reglamento, para los municipios que conforman el AMSS.

Art. 0.3 Atribuciones

El organismo encargado de velar por el cumplimiento del presente Reglamento es el COAMSS, con el apoyo de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES

Art. 0.4 Definiciones

Para efectos de este Reglamento deberá entenderse por:

-Acera: Sección de las vías públicas destinada a la circulación peatonal.

-Área Construída: Es la suma de las áreas de cada uno de los espacios dentro de las edificaciones.

-Área de Protección: Área verde destinada a la protección de ríos y quebradas, parcelas urbanas y otros recursos naturales dentro del AMSS. Dichas áreas se considerarán como de Desarrollo Restringido.

-Área de Equipamiento Social: Área de terreno con que deberán contar los fraccionamientos, destinada para utilizarla en actividades de tipo social.

-Área de Uso Complementario: Área destinada al uso comercial y/o institucional dentro de una parcela habitacional.

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

-Área Metropolitana de San Salvador (AMSS): Porción de territorio comprendido por los municipios de Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador y Soyapango.

-Área Util: Es el área de una lote o la suma de las áreas de los lotes resultantes de una parcelación.

-Área Verde Ecológica: Porcentaje de área libre de una parcelación, destinado a la protección del medio ambiente.

-Área Verde Recreativa: Área libre de una parcelación, de uso público o comunal, destinada y equipada para la recreación al aire libre.

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

-Arteria Primaria: Vía que facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre los

principales centros generadores de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.

-Arteria Secundaria: Vía facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre algunos centros generadores secundarios de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las Vías de Circulación Mayor hacia las de Circulación Menor y viceversa.

-Asentamiento de Interés Social: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo, con una organización y promoción institucional pública o privada sin fines de lucro y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.

-Asentamiento Popular: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo.

-Asentamiento Residencial: Parcelaciones habitacionales, cuya planeación cumple con todas las normas urbanísticas vigentes y gozan del financiamiento adecuado.

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

-Calificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos señalados como condicionados en la matriz de usos del suelo del Plan de Zonificación del Municipio para una parcela.

-Cartilla de Autoconstrucción: Documento que contiene ilustraciones e indicaciones de procesos constructivos dirigidos a las comunidades de parcelaciones de desarrollo progresivo, con el objeto de que estos sean fácilmente interpretados y ejecutados por ellas.

-Centro de Barrio: Concentración de comercios y servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende una o varias parcelaciones.

-Centro Urbano: Concentración de comercios y servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende uno o varios municipios.

-Complejo Urbano: Conjunto de edificaciones con acceso y circulaciones de carácter privado, como condominios habitacionales, centros comerciales y centros de gobierno. El Reglamento distingue tres tipos de complejos urbanos: Complejo Habitacional, Complejo Comercial y Complejo Institucional.

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

-Constructor: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras.

-Consultoría: Acción de planificación y/o asesoría en el desarrollo de un proyecto de construcción o de parcelación.

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

-Corredor Urbano: Concentración de comercios, servicios y/o industrias sobre una vía vehicular.

-Credencial: Identificación extendida por el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Projectistas y Constructores.

-Condominio Habitacional: Conjunto de viviendas independientes que comparten circulaciones, recreación, ambientación e infraestructura, dentro de una área privada común.

-Cuneta: Franja de derecho de vía ubicada a ambos lados del rodaje contiguo al cordón, construída para el drenaje superficial de las aguas lluvias.

-Desarrollo Urbano: Acción y efecto de fraccionar o litificar el suelo urbano y/o potencialmente, con el fin de que cumpla con todos los requerimientos necesarios para construir.

Director de Obra: Profesional, Arquitecto o Ingeniero, responsable de la ejecución técnica de una construcción o urbanización.

Diseño: Descripción gráfica a escala de las obras civiles y/o instalaciones de un proyecto de construcción y/o parcelación.

Estructura Urbana: Es el conjunto de unidades geográficas que integradas y organizadas en un todo urbano, cumplen con una determinada función.

-Estudio de Impacto Ambiental: es el análisis técnico por medio del cual, y a través de mediciones por medio de parámetros, se predice las alteraciones que un proyecto o actividad puede producir en la salud humana y en el medio ambiente.

-Factibilidad de Servicios: Instrumento por medio del cual, las instituciones encargadas del desarrollo y administración de la infraestructura de servicios públicos da la posibilidad de dotación del mismo a una parcela. Esta podrá indicar al solicitante, el sitio y la forma de conexión a las redes existentes.

-Fraccionamiento: Parcelación simple de terreno rústico urbanizable, definiendo únicamente sus accesos y sus colindancias, con el fin de traspasar a cualquier título, negociar, explotar o utilizar en forma separada, las partes resultantes.

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

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

-Licencia: Documento que identifica a una persona natural o jurídica como idónea para la ejecución de ciertas obras.

-Licencia de Constructor: Instrumento mediante el cual, se faculta a una persona natural o jurídica a desarrollar obras de arquitectura e ingeniería, con el fin de garantizarse que las obras de construcción y desarrollo urbano cumplan con los códigos de ingeniería y con las normas de urbanismo y arquitectura vigentes.

- Línea de Construcción: Documento por medio del cual se señalan los derechos de vía del sistema vial a una parcela.

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

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

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

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

-Lotificación: Acción y resultado de dividir un terreno en lotes o parcelas.

-Obras de Infraestructura: Todo acceso vehicular o peatonal con el conjunto correspondiente de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electricidad y líneas telefónicas.

-Parcelación: División del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas o rurales aptas para la edificación.

-Parcelación Comercial: La destinada prioritariamente al intercambio de bienes y servicios.

-Parcelación Habitacional: La destinada prioritariamente a la actividad residencial.

-Parcelación Industrial: La destinada prioritariamente para el proceso de transformación de materia prima en producto terminado, almacenamiento y servicios complementarios.

-Parcelación Institucional: La destinada prioritariamente para la dotación de servicios de carácter público o privado.

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

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

-Pasaje Vehicular: Vía de acceso a los lotes de una parcelación que une dos calles de acceso local, o bien, en un extremo se conecta con una Vía de Circulación Menor y por el otro extremo termina en un retorno.

-Permiso de Construcción: Documento en el que se concede al constructor, autorización para ejecutar una obra de construcción, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias debidamente firmadas por los profesionales responsables.

- Permiso de Habitar: Resolución oficial que se concede al propietario para poder usar y ocupar una edificación y en la que además se hace constar el uso que puede dársele a las diversas partes de la misma; previa presentación de la Recepción Final de la obra.

-Permiso de Parcelación: Resolución oficial que se concede al constructor para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias firmadas por

los profesionales responsables.

-Plan de Desarrollo Urbano del AMSS: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de los municipios que componen el Area Metropolitana de San Salvador, considerando los aspectos económicos y sociales del mismo.

-Plan Sectorial del AMSS: Instrumento de planificación destinado para un sector que forma parte de la estructura urbana, circunscrito al Plan de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de San Salvador.

-Plan Vial del AMSS: Plan sectorial que define el sistema de circulaciones vehiculares y peatonales en el Area Metropolitana de San Salvador.

-Planificador: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería, responsable de la concepción de la obra de parcelación y/o construcción, en cada uno de sus aspectos, y de plasmarla en planos y demás documentos.

-Plano General de Zonificación del AMSS: Plano donde se delimitan las diferentes zonas según las actividades a que se destine el suelo de cada municipio del Area Metropolitana de San Salvador.

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

-Recepción Parcial: Aceptación por etapas por parte de los organismos correspondientes, de las obras de una parcelación que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.

-Regente: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería, responsable de las actividades técnicas de una empresa dedicada a la construcción, parcelación, supervisión y control de calidad de materiales de construcción.

-Registro: Listado de profesionales y/o empresas inscritos y autorizados para ejercer determinado tipo de actividades, clasificada por área de diseño.

-Registro Nacional de Profesionales: Se entenderá por Registro Nacional de Profesionales, el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores creado por Decreto Ejecutivo No. 34 del 8 de enero de 1990.

-Revisión Vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual la OPAMSS podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del Plano General de Zonificación del AMSS y del Plan de Transporte del Area Metropolitana de San Salvador.

-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.

-Servidumbre: Franja que se establece a un terreno que se encuentra afectado por tuberías de aguas lluvias, aguas negras, cañerías de agua potable, líneas de conducción de energía eléctrica, a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública y en todos los casos que la ley establezca.

-Sub-Centro Urbano: Concentración de servicios en una zona urbana, cuyo radio de influencia comprende uno o varios distritos.

-Sub-Parcelación: Subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.

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

-Suelos Urbanizables: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales por el Plan de Desarrollo Urbano.

-Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería o empresa consultora debidamente inscrita, responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.

-Urbanista: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, con estudios de especialización de planificación urbana.

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

-Urbanizador: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras de infraestructura urbana.

-Vías de Circulación Mayor: Son aquellas que atienden preferiblemente el tránsito de paso, uniendo los principales centros generadores de viajes dentro de una ciudad o región; desempeñan principalmente la función de movilidad más que la de acceso, permitiendo mayores velocidades.

-Vías de Circulación Menor: Son aquellos que permiten el acceso directo al lugar de destino y funcionan con velocidades restringidas a manera de desestimular su utilización por el tránsito de paso. Estas vías subordinan a las vías de Circulación Mayor.

-Vía Expresa: Vía que permite el desplazamiento relativamente ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de carriles separados, sin prestar atención alguna al movimiento local.

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

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

-Zona de Retiro: Area abierta frente a la vía pública en una parcela urbana.

-Zonificación de Usos del Suelo: Es la determinación de zonas caracterizadas por el predominio de un uso del suelo específico, en las cuales se establecen relaciones de complementariedad, compatibilidad e incompatibilidad con otros usos.

INDICE

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

- Art. I.1 Objetivo
- Art. I.2 Alcances
- Art. I.3 Marco Institucional

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS).

- Art. I.4 Funciones y Atribuciones
- Art. I.5 De sus miembros
- Art. I.6 Funciones del Coordinador General
- Art. I.7 Funciones del Secretario
- Art. I.8 De las reuniones

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

- Art. I.9 Funciones y Atribuciones
- Art. I.10 De sus miembros
- Art. I.11 Funciones del Coordinador del CODEMET
- Art. I.12 Funciones del Secretario
- Art. I.13 De las reuniones
- Art. I.14 De las Representaciones

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS)

- Art. I.15 Funciones y atribuciones

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

- Art. I.16 Funciones y Atribuciones
- Art. I.17 De su Conformación
- Art. I.18 Funciones de Coordinador del Directorio
- Art. I.19 Funciones del Secretario del Directorio
- Art. I.20 Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales
- Art. I.21 Funciones del Secretario de las Comisiones Sectoriales
- Art. I.22 De las Reuniones

PARTE PRIMERA

DEL MARCO INSTITUCIONAL

TITULO I: OBJETIVO Y ALCANCES

- Art. I.1 Objetivo

La parte primera de este reglamento tiene por objeto, establecer las disposiciones que regularán el funcionamiento de las instituciones creadas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. 1.2 Alcances

Se regirán por este reglamento las Instituciones siguientes: COAMSS, CODEMET, OPAMSS y COPLAMSS.

Art. 1.3 Marco Institucional

El marco Institucional del AMSS, estará constituido por cuatro Organismos que se identifican y diferencian por sus siglas, nombres y funciones de la siguiente manera:

COAMSS: Consejo de Alcaldes del Area Metropolitana de San Salvador, creado por los Concejos Municipales del AMSS y de los Municipios aledaños. Organismo administrador que ejercerá las funciones en materia urbanística, que los Concejos Municipales que lo conforman le encomienden, de conformidad al Código Municipal.

CODEMET: Consejo de Desarrollo Metropolitano. Organismo eminentemente político.

OPAMSS: Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador. Organismo Técnico, que actuará como Secretaria Ejecutiva del Consejo de Alcaldes.

COPLAMSS: Comité de Planeación del AMSS. Organismo técnico consultivo, asesor del Consejo de Desarrollo Metropolitano.

CAPITULO I: DEL CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (COAMSS).

Art. 1.4 Funciones y Atribuciones.

El COAMSS, para el cumplimiento de sus fines, y en concordancia con las funciones y finalidades establecidas en su acuerdo de creación, podrá:

- a) Formular y proponer al CODEMET, las políticas de desarrollo y ordenamiento metropolitano;
- b) Aprobar el Esquema Director del AMSS, previa consulta a los Concejos Municipales que lo conforman;
- c) Coordinar por medio de la OPAMSS, con las Oficinas de Planificación y Control de los Municipios e Instituciones del Gobierno Central, la formulación de los Planes Sectoriales Municipales y los Planes Sectoriales del Gobierno Central que forman parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, el cual deberá ser sometido al CODEMET para su concertación y gestión;
- d) Velar porque las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, se dicten en concordancia con los Planes Locales aprobados por los municipios de AMSS;
- e) Aprobar las normas técnicas, relativas al uso del suelo, que requieren la puesta en vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en concordancia con las políticas, planes y proyectos previamente concertados con el CODEMET;

f) Colaborar a través de la OPAMSS, con los municipios del AMSS en el ejercicio del control de desarrollo de sus territorios, mediante la aplicación de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente Reglamento, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y sus normas de aplicación, así como todas las normas técnicas generales dictadas por las Instituciones del Gobierno Central y demás Ordenamientos Legales, emanados del Organo Legislativo de los Planes Locales Municipales;

g) Aprobar el presente Reglamento, previa consulta a los Concejos Municipales del AMSS;

h) Convocar al CODEMET;

i) Resolver los aspectos no contemplados en el presente Reglamento, que se consideren necesarios para el logro del objeto del mismo.

Art. I.5. De sus miembros.

El COAMSS, estará integrado por los Alcaldes del Area Metropolitana de San Salvador. La coordinación del mismo corresponderá al Alcalde de San Salvador, elegirán además un Secretario, quien podrá no ser de su seno. Durarán en sus funciones únicamente el período constitucional para el que han sido electos. De igual manera serán electos los suplentes respectivos.

Art. I.6. Funciones del Coordinador General

Serán funciones del Coordinador General del COAMSS las siguientes:

a) Representar al COAMSS, en cuantos actos proceda.

b) Velar por el cumplimiento de los objetivos y funciones del Consejo.

c) Convocar a los miembros, a las sesiones ordinarias y extraordinarias del COAMSS.

d) Presidir las sesiones del COAMSS, asegurando el cumplimiento de las Leyes y las regularidades de las deliberaciones, así como superarlas en cualquier momento por causa justificada.

e) Decidir con voto de calidad, los empates en las votaciones.

f) Autorizar con su firma los acuerdos que el COAMSS emita y toda la documentación que afecte o se relacione con el Organismo.

g) Dictar cuantas instrucciones del régimen interior procedan para el mejor y más pronto despacho de los asuntos encomendados.

h) Someter a la decisión del Pleno, aquellos asuntos que interesan a las unidades de apoyo que pueda crear el Consejo y que requieran de la aprobación del mismo.

Art. I.7 Funciones del Secretario

Serán funciones del Secretario del COAMSS las siguientes:

a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador General, el orden del día de las sesiones

del Pleno.

- b) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.
- c) Asistir con voz y sin voto cuando no sea de su seno, a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- d) Dar fé con firma y el visto bueno del Coordinador General, de los informes emitidos por el Pleno.
- e) Expedir certificaciones de Actas y Acuerdos con el visto bueno del Coordinador General.

Art. I.8 De las Reuniones

El COAMSS se reunirá una vez al mes en forma ordinaria y cuando lo considere conveniente, en forma extraordinaria. Las convocatorias a éstas, deberán ser notificadas por el Secretario, pero siempre deberán hacerse con no menos de ocho días de anticipación para las sesiones ordinarias, y un día antes para las sesiones extraordinarias.

El Quorum para celebrar sesión del Consejo, será de por lo menos la mitad más uno de sus miembros. Las resoluciones se tomarán con el voto de la mayoría de los asistentes.

CAPITULO II: DEL CONSEJO DE DESARROLLO METROPOLITANO (CODEMET)

Art. I.9. funciones y Atribuciones

El CODEMET, funcionará como Organismo de coordinación, concertación y gestión del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS. Para los efectos del presente Reglamento, el Consejo de Desarrollo Metropolitano, se identificará con las siglas CODEMET; y tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Concertar las políticas de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMSS;
- b) Coordinar las acciones de los municipios del AMSS, con las acciones del Gobierno Central, en la consecución del bienestar social de las comunidades del AMSS;
- c) Facilitar la gestión de los recursos necesarios para la formulación y ejecución del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS;
- d) Concertar las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Para el logro de sus fines, el CODEMET, tendrá como atribución proponer al Consejo de Ministros los Programas y Proyectos de Inversión Pública para el Desarrollo Metropolitano en materia urbanística del AMSS.

Art. I.10. De sus Miembros

El CODEMET estará integrado por: Los Alcaldes del Area Metropolitana de San Salvador, organizados en el COAMSS, el Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, el Ministro de Obras Públicas, el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministro de Educación, el Ministro de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministro de Agricultura y Ganadería el Director del Concejo Nacional del Medio Ambiente, el Presidente de la Administración

Nacional de Acueductos y Alcantarillados, el Presidente de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, el Presidente de la Administración Nacional de Telecomunicaciones y el Director de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

El CODEMET estará coordinado por el Alcalde del municipio de San Salvador y actuará como secretario el Vice Ministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Art. I.11. Funciones del Coordinador del CODEMET

Serán funciones del Coordinador del CODEMET, las siguientes:

- a) Representar al CODEMET, en cuantos actos proceda
- b) Convocar las sesiones del Organismo
- c) Presidir las sesiones del CODEMET, asegurando el cumplimiento de las leyes y la regularidad de las deliberaciones, así como superarlas en cualquier momento por causa justificada.
- d) Decidir con voto de calidad los empates en las votaciones.
- e) Autorizar con su firma los acuerdos que el CODEMET, emita y toda la documentación que afecte o se relacione con el organismo.
- f) Someter a la decisión del Pleno aquellos asuntos que, correspondiendo de ordinario al COPLAMSS, presiden en su juicio el informe del CODEMET.
- g) Dictar cuantas instrucciones de régimen interior procedan para el mejor y más pronto despacho de los asuntos encomendados.

Art. I.12. Funciones del Secretario

Serán funciones del secretario del CODEMET las siguientes:

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador del CODEMET el orden del día de las sesiones del Pleno.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- c) Dar fé con firma y el visto bueno del presidente, de los informes emitidos por el Pleno.
- d) Expedir certificaciones de actas y acuerdos con el visto bueno del Coordinador del CODEMET.
- e) Llevar un libro de Actas visados por el Coordinador del CODEMET.
- f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y Documentos que no correspondan al Coordinador del CODEMET.
- g) Llevar al día la correspondencia que el CODEMET reciba o despache.
- h) Remitir la convocatoria para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.13 De las Reuniones

El CODEMET se reunirá ordinariamente una vez al año, y extraordinariamente cuando el pleno lo considere necesario.

Las convocatorias a sesiones extraordinarias podrán ser solicitadas por uno o más miembros del CODEMET, para tratar asuntos de urgencia. Las convocatorias a éstas deberán ser notificadas por el secretario con no menos de ocho días de anticipación. El CODEMET podrá sesionar en pleno o en forma parcial, según el alcance y localización del asunto a tratar.

Para celebrar sesiones de carácter ordinario y extraordinario, el Quorum se formará con la asistencia de los representantes de los sectores involucrados directamente en el tema a tratar, y el/o los Alcaldes del/o los Municipios afectados.

Art. I.14. De las Representaciones

Cuando la Asistencia de un Titular del CODEMET, sea totalmente imposible, éste podrá hacerse representar por un Delegado de su Institución, siempre y cuando estén revertidos de la autoridad suficiente para tomar resoluciones.

CAPITULO III: DE LA OFICINA DE PLANIFICACION DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS).

Art. I.15. Funciones y Atribuciones

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

- a) Colaborar con el COAMSS en el cumplimiento de sus funciones y atribuciones;
- b) Elaborar y proponer al COAMSS para su aprobación el Esquema Director;
- c) Dirigir el proceso de formulación y evaluación técnica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.
- d) Elaborar y proponer al COAMSS, las normas técnicas específicas que requieran la puesta en vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en concordancia con la Política, Planes y Proyectos del AMSS, concertados por el CODEMET, y las Políticas, Planes y Proyectos Locales aprobados por los respectivos Concejos Municipales para cada municipio del AMSS.
- e) Velar porque los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el AMSS, cumplan con los requerimientos establecidos en los instrumentos de ordenamiento señalados en el presente Reglamento.
- f) Dar curso legal a los trámites necesarios para calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedades o restringidas; el otorgar permisos de parcelación o construcción; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar recepciones de obra o todo proyecto a realizar en el AMSS, que cumpla con los requerimientos mencionados en el literal anterior.
- g) Coordinar y supervisar la implementación por parte de las unidades Ejecutoras de proyectos de cada uno de los municipios, de aquellos programas necesarios para el mejoramiento comunal en

las áreas de organización, superación y equipamiento social, vivienda y servicios públicos. Atendiendo prioritariamente a la población de escasos recursos del AMSS.

h) Dar asistencia a las municipalidades del AMSS ante situaciones de emergencia, por medio de programas especiales de rehabilitación, mejoramiento y reconstrucción en las áreas afectadas.

i) Desarrollar una estrategia administrativa y financiera para asegurar el funcionamiento del COAMSS.

CAPITULO IV: DEL COMITE DE PLANEACION DEL AMSS (COPLAMSS)

Art. I.16 Funciones y Atribuciones

Con el fin de coordinar la planificación del AMSS entre el Gobierno Local y el Gobierno Central, y de permitir la participación de las gremiales profesionales y empresariales relacionadas con la construcción, así como para agilizar las consultas necesarias, habrá un Comité de Planeación del Área Metropolitana de San Salvador, el cual podrá designarse con las siglas COPLAMSS, que estará integrado por: los responsables en la formulación de programas y proyectos del AMSS que las autoridades que conforman el CODEMET designen; un representante del gremio de Arquitectos, un representante del gremio de Ingenieros Civiles, y un representante de los gremios empresariales de la construcción, legalmente establecidos, y tendrá las funciones siguientes:

FUNCIONES

a) Asesorar al CODEMET en la concertación de las políticas de desarrollo y ordenamiento territorial que deberán regir y orientar el crecimiento del AMSS.

b) Asesorar al CODEMET en la concertación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

c) Propiciar la colaboración Interinstitucional en el proceso de formulación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

d) Asesorar al COAMSS en la aprobación del Esquema Director del AMSS.

Para su debido funcionamiento, el COPLAMSS elaborará su reglamento interno que será aprobado por el CODEMET.

Art. I.17 De su Conformación

El COPLAMSS, estará organizado en:

Un Directorio y las Comisiones Sectoriales siguientes: Usos del Suelo, Transporte, Servicios Públicos, Equipamiento Social y Vivienda, Saneamiento Ambiental, Servicios Municipales, y Hacienda.

El Directorio estará conformado de la siguiente manera:

Coordinador : Director o Sub-Director de OPAMSS.

Secretario : Director del VMVDU.

Miembros : Los Coordinadores de las Comisiones Sectoriales.

Las Comisiones Sectoriales, estarán organizadas de la siguiente manera:

a) Comisión : Usos del Suelo

Coordinador : Jefe de la División de Planificación del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Planificación de OPAMSS.

Miembros:

Un representante por cada una de las siguientes Instituciones: Asociación de Industriales (ASI), Cámara de Comercio, CASALCO, CADES, MAG, Secretaría del Medio Ambiente, y Asociaciones Ecológicas, y el responsable del Desarrollo Urbano de cada uno de los Municipios del AMSS. Esta Comisión podrá revocar la participación ciudadana organizada, en la forma y ocasiones que lo juzgue conveniente.

b) Comisión : Transporte

Coordinador : Vice Ministro de Transporte

Secretario Ejecutivo: Jefe del Departamento de Transporte de la OPAMSS.

Miembros:

Director General de Caminos, Director General de Tránsito, Director General de Transporte Terrestre, Director General de Urbanismo y Arquitectura y un representante de ASIA.

c) Comisión : Servicios Públicos

Coordinador : Vice Ministro de Obras Públicas

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción de la OPAMSS.

Miembros:

Jefe Regional Metropolitano de: CEL-CAESS, ANDA, ANTEL, Director de Recursos, Mineros, un Representante de CASALCO y un representante de ASIA. Esta Comisión podrá organizarse en sub-comisiones por sector.

d) Comisión : Equipamiento Social y Vivienda

Coordinador : Director General de VMVDU.

Secretario Ejecutivo: Coordinador de la División de Planificación de la OPAMSS.

Miembros:

Un representante de las siguientes Instituciones: Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano,

PRONAVIPO, Ministerio de Educación, Alcaldías Municipales, CASALCO, CADES, Ministerio de Salud.

e) Comisión : Saneamiento Ambiental

Coordinador : Director de CONAMA

Secretario Ejecutivo: Jefe de Saneamiento Ambiental de la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Miembros:

Jefes responsables del Saneamiento Ambiental de las siguientes instituciones: ANDA, Ministerio de Salud Pública, Municipalidades del AMSS, Asociaciones Ecológicas, SEMA, Asociación de Aguas y el Coordinador de la División de Planificación de OPAMSS.

f) Comisión : Servicios Municipales

Coordinador : Secretario del COAMSS.

Secretario Ejecutivo: Representante del COAMSS.

Miembros:

Responsables de los Servicios Municipales siguientes: Mercados, Cementerios, Rastros, Parques y Jardines, Alumbrado Público de cada uno de los municipios del AMSS, y el Coordinador de la división de Planificación de la OPAMSS.

g) Comisión : Hacienda

Coordinador : Director General de Presupuesto

Secretario Ejecutivo: Sistema Nacional de Inversión Pública (SINACIP).

Miembros:

Jefe del Area de Presupuesto de las siguientes instituciones: MIPLAN; ISDEM, FIS, FONAVIPO, Jefe del Departamento de Presupuesto de cada institución Nacional y Municipal y el Director de OPAMSS.

Estas comisiones podrán ampliarse con la participación de los representantes de nuevas instituciones que fuesen creadas para atender un sector específico.

Las delegaciones de los miembros de las Comisiones deberán contar con la suficiente autoridad de la Institución representada, para tener poder de decisión por parte de la misma.

Art. I.18 Funciones del Coordinador del Directorio.

a) Servir de enlace entre el COPLAMS y El CODEMET

b) Coordinar las actividades que realiza El COPLAMSS

c) Presidir las diferentes sesiones a las cuales sea convocado el Pleno o el Directorio.

- d) Representar al COPLAMSS, en cuanto actos proceda
- e) Autorizar con firma los Acuerdos que este Organismo emita y toda la documentación que afecte o se relacione con la misma.
- f) Recabar las informaciones o la asistencia a los Comités, cuando lo aconseje el mejor despacho de los asuntos.
- g) Orientar, Coordinar, Fomentar e Inspeccionar el Planeamiento y la realización de obras necesarias para el desarrollo del AMSS, previstas en las sesiones con los representantes de los Comités de Planeación.

Art. I.19. Funciones del Secretario del Directorio.

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador, el orden del día de las sesiones del COPLAMSS.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones del Pleno y redactar las Actas de las sesiones.
- c) Dar fé, con firma y el visto bueno del Coordinador, de los informes emitidos por el Pleno.
- d) Expedir certificaciones de Actas y Acuerdos con visto bueno del Coordinador.
- e) Llevar un libro de Actas Visados por el Coordinador del COPLAMSS.
- f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y documentos que no corresponda al Coordinador.
- g) Llevar al día la correspondencia que el COPLAMSS, reciba o despache.
- h) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.20. Funciones del Coordinador de las Comisiones Sectoriales.

- a) Servir de enlace entre la Comisión Sectorial que representa y el Directorio.
- b) Coordinar las actividades que realiza su Comisión Sectorial
- c) Presidir las diferentes sesiones a las cuales sea convocada la Comisión
- d) Representar a su Comisión en cuantos actos proceda
- e) Autorizar con firma los Acuerdos que su Comisión emita y toda la documentación que afecte o se relacione con la misma.
- f) Recabar las informaciones para el mejor despacho de los asuntos.
- g) Orientar y coordinar, el Planeamiento de las obras necesarias para el desarrollo del AMSS.

Art. I.21. Funciones del secretario de las Comisiones Sectoriales.

- a) Preparar y cursar, previa aprobación del Coordinador, el orden del día de las sesiones de su Comisión Sectorial.
- b) Asistir con voz y voto a las deliberaciones de su Comisión y redactar las actas de las sesiones.
- c) Dar fé con firma y el visto bueno del Coordinador, de los informes emitidos por su Comisión.
- d) Expedir certificaciones de actas y acuerdos con el visto bueno del Coordinador de la Comisión.
- e) Llevar un libro de actas visados por el coordinador de la Comisión.
- f) Preparar los documentos de salida y firma de la correspondencia y documentos que no corresponda al coordinador de la comisión.
- g) Llevar al día la correspondencia que la Comisión reciba o despache.
- h) Remitir las convocatorias para la asistencia de los miembros a las sesiones ordinarias y extraordinarias.

Art. I.22. De las Reuniones

El COPLAMSS podrá reunirse en pleno, en Consejo Director, o en Comisiones Sectoriales.

El Pleno lo constituirán los coordinadores y secretarios de cada Comisión Sectorial. Este se reunirá cuando sea necesario emitir informe al CODEMET o cuando el Consejo Director lo considere conveniente.

El Consejo Director se reunirá ordinariamente una vez al mes de extraordinariamente cuando uno de sus miembros lo solicite. Dichas reuniones estarán orientadas a coordinar y dar seguimiento al trabajo de las Comisiones.

Las Comisiones Sectoriales se reunirán ordinariamente una vez al mes durante el proceso de formulación y aprobación de los Planes y Proyectos de inversión pública que conforman el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS; y extraordinariamente cuando lo considere necesario su coordinador y su secretario ejecutivo. El objeto de estas reuniones será el de conocer y emitir informe sobre los Planes Sectoriales del AMSS y conocer y resolver sobre problemas específicos de su sector.

El Coordinador de cada una de las Comisiones, será el responsable de proveer el local y la logística para cada una de las reuniones de su Comisión.

INDICE

SEGUNDA PARTE

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. II.1 Objetivo

Art. II.2 Alcances

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO

- Art.II.3 Responsabilidades
- Art.II.4 Alcances

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

- Art. II.5 Responsabilidades
- Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS:

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

- Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS
- Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director
- Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director
- Art. II.10 Determinaciones del carácter General del Esquema Director
- Art. II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable y Rural No Urbanizable.
- Art. II.12 De los Suelos Urbanos
- Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables
- Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado
- Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable
- Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio
- Art. II.18 Del Establecimiento de Areas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido
- Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director
- Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable
- Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado
- Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística
- Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable.
- Art. II.26 De la Documentación del Esquema Director
- Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director
- Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director
- Art. II.29 De las Normas Urbanísticas del Esquema Director
- Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director

CAPITULO III: DE LOS PLANES PARCIALES

- Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales
- Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial
- Art. II.33 Determinaciones Generales
- Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales
- Art. II.35 De las Densidades Habitacionales
- Art. II.36 De la Asignación de los Usos Pormenorizados
- Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres
- Art. II.38 Del Establecimiento de las Areas destinadas al Equipamiento Social
- Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial
- Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización

Art. II.41 De la Factibilidad Económica
Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación
Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales
Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales
Art. II.45 De la Información de Urbanística de Carácter Gráfico.
Art. II.46 Del Contenido de los Planes del Plan Parcial
Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial
Art. II.48 Del Plan de Etapas
Art. II.49 Programas de Actuación
Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial
Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero

CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES

Art. II.52 De los Planes Sectoriales
Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación
Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales
Art. II.55 De las determinaciones y Documentos

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. II.56 De los Objetivos de los Planes Especiales
Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos
Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Protección
Art. II.59 De la Protección y Conservación del Paisaje
Art. II.60 Del Planeamiento Urbanístico en Zonas de cultivos y espacios forestales.
Art. II.61 Determinaciones de los Planes Especiales

CAPITULO VI: DE LA APROBACION VIGENCIA Y REVISION DE PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.62 Procedimeinto de aprobación del Esquema Director
Art. II.63 Procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales
Art. II.64 Vigencia y ejecución de los programas y proyectos de inversión pública
Art. II.65 Revisión del Esquema Director
Art. II.66 Revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.
Art. II.67 Divulgación

CAPITULO VII: DE LOS EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.68 Derecho de Información
Art. II.69 Obligatoriedad
Art. II.70 Desarrollo Disconforme
Art. II.71 Procedimiento Contradictorio
Art. II.72 Planificación Alternativa
Art. II.73 Utilidad Pública
Art. II.74 Reversión de la Expropiación

PARTE SEGUNDA

DEL MARCO TECNICO

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art. II.1 OBJETIVO

Establecer los procedimientos para la formulación de los diferentes Instrumentos de Planificación del Desarrollo Urbano del AMSS; y establecer los mecanismos para su Aprobación, Aplicación, y/o Ejecución.

Art. II.2 ALCANCES

Se regirán por esta Parte, todas las actividades relacionadas con la Formulación de los Instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de San Salvador.

TITULO SEGUNDO: DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO METROPOLITANO

Art. II.3 Responsabilidades

Corresponderá a la OPAMSS, la coordinación de las Políticas de Desarrollo Metropolitano en materia urbanística y específicamente la formulación y evaluación técnica de las Políticas de Ordenamiento Territorial que constituirán los lineamientos para la formulación del Esquema Director.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas (MOP), a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), dictar las políticas de Vivienda.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas, la formulación de Política correspondiente al Diseño final, ejecución y mantenimiento de la Red Vial de circulación Mayor del AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Educación, la formulación de la Política correspondiente a las instalaciones destinadas a la Educación Pública en el AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, la formulación de la Política correspondiente a las instalaciones destinadas a la Salud Pública en el AMSS.

Corresponderá a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), la formulación de la Política relativa a la red de distribución de Agua Potable, a la Recolección de Aguas Negras y el tratamiento final de las mismas.

Corresponderá a la Comisión Ejecutiva del Río Lempa (CEL), y a la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS), la formulación de la política relativa a las plantas de producción y Transformación de Energía Eléctrica y a la Red de Distribución.

Corresponderá a la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), la formulación de la Política Relativa a las Plantas y Redes de Distribución Telefónicas.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS, conjunta o individualmente, la formulación de la política de Recolección y Disposición final de Desechos y Residuos Sólidos, con el correspondiente Programa de Inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS conjunta o individualmente, la formulación del Plan Sectorial de Mercados Municipales con el correspondiente Programa de Inversión para el período señalado en el Plan.

Art. II.4 Alcances

Las Políticas de Desarrollo Metropolitano deberán contener objetivos, estrategias y responsabilidades para el desarrollo Territorial del AMSS, con miras a procurar el bienestar social satisfactorio de toda su población.

Dichas Políticas deberán contener además, las previsiones de los recursos necesarios para el logro de los objetivos planteados.

TITULO TERCERO: DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

CAPITULO I: DE LAS RESPONSABILIDADES Y ALCANCES DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS.

Art. II.5 Responsabilidades

Corresponderá a la OPAMSS, la coordinación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y específicamente la formulación e implementación del Esquema Director del AMSS.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas (MOP) a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU), la formulación del Plan Sectorial de Vivienda.

Corresponderá al Ministerio de Obras Públicas, a través del Viceministerio de Transporte, la Formulación del Plan Sectorial, correspondiente al Diseño final, Ejecución y Mantenimiento de la Red Vial de Circulación Mayor del AMSS; con su respectivo programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá al Ministerio de Educación, la formulación del Plan Sectorial correspondiente a las instalaciones destinadas a la Educación Pública en el AMSS, con su correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, la formulación del Plan Sectorial correspondiente a las instalaciones destinadas a la Salud Pública en el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS), con su correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), la formulación del Plan Sectorial relativo a la red de distribución de Agua Potable, a la Conducción y recolección de Aguas Negras, y el tratamiento final de las mismas con el correspondiente Programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a la Comisión Ejecutiva del Río Lempa (CEL) y a la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS), la formulación del Plan Sectorial relativo a las Plantas de Producción y Transformación de Energía Eléctrica y a la Red de Distribución con el correspondiente Programa de Inversión señalado en el Plan.

Corresponderá a la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), la formulación del Plan Sectorial relativo a las Plantas y Redes de Distribución Telefónica, con el correspondiente programa de inversión para el período señalado en el Plan.

Corresponderá a cada una de las Alcaldías Municipales del AMSS, conjunta o individualmente la formulación del Plan Sectorial de Recolección y Disposición final de Desecho y Residuos Sólidos y

la formulación del Plan Sectorial de Mercados Municipales, con los correspondientes programas de inversión para el período señalado en el Plan.

Art. II.6 De los Alcances del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá incluir:

- a) El Esquema Director del AMSS, aprobado por el COAMSS.
- b) Los Planes Sectoriales de Inversión Pública de Vivienda, Educación, Salud, Transporte. Agua Potable y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Comunicaciones y otros que el CODEMET, determine conveniente.
- c) El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, podrá contener además en forma integral o separada, planes parciales para el desarrollo urbano y rural de sectores específicos y planes especiales para la conservación de los recursos naturales o del patrimonio cultural.
- d) Las disposiciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del medio ambiente;
- e) El ordenamiento ecológico, económico del área de planeación;
- f) La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las áreas edificables;
- g) La integración de los inmuebles de alto valor histórico, arquitectónico o cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social;
- h) Las medidas de conservación de las áreas verdes existentes;
- i) Limitaciones para el asentamiento de actividades consideradas altamente riesgosas;
- j) Limitaciones que deben existir entre las zonas habitacionales y las zonas industriales, tomando en cuenta la expansión de las zonas habitacionales y los impactos que tendría la industria sobre ellos;
- k) Limitaciones para la urbanización de áreas de desarrollo restringido;
- l) Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el presente Reglamento.

Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, establecerá las áreas de desarrollo restringido y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas porque deban preservarse, asimismo, normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, basado en un estudio técnico, establecerá para cada área de desarrollo restringido las normas y medidas cuantificadas para minimizar los efectos nocivos al hombre y al medio ambiente que deberán respetar los proyectos ubicados en dichas áreas.

CAPITULO II: DEL ESQUEMA DIRECTOR

Art. II.7 Alcance del Esquema Director del AMSS

El Esquema Director señalará para todo el suelo comprendido dentro del AMSS, los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo. El Esquema Director del AMSS, como Instrumento de Ordenación Integral del Territorio, abarcará todos los municipios que conforman el Area Metropolitana de San Salvador (AMSS).

El Esquema Director adoptará el patrón de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeación que hayan podido formularse inicialmente. El Esquema Director, podrá definir áreas de desarrollo prioritario, para lo cual formulará actuaciones de desarrollo urbano.

Art. II.8 Disposiciones Generales del Esquema Director

El Esquema Director del AMSS, deberá realizarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, de forma coordinada con las previsiones de la Planificación Económica y Social.

El Esquema Director del AMSS, deberá considerar la situación urbanística anteriormente existente, ya sea para conservarla o para rectificarla directamente a través de las disposiciones del propio Esquema o habilitando la formulación de un plan especial de planeación detallada que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Esquema Director.

Art. II.9 De los Objetivos del Esquema Director

El Esquema Director del AMSS, tiene por objetivos:

- a) La Ordenación de la localización de las actividades urbanas y su circulación, mediante la regulación detallada del Uso de los terrenos y de la edificación, y la planeación en la red vial de circulación mayor.
- b) Definir los elementos fundamentales de la Estructura General de Ordenación Urbanística del Territorio del AMSS; establecer, según sus categorías una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad en los suelos urbanizables.
- c) Establecer medidas de protección y Conservación del Medio Ambiente Natural, en los suelos rurales no urbanizables.
- d) Incorporar al Desarrollo Urbano las Actuaciones no programadas mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación urbanística de los proyectos privados.

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

1. El Esquema Director del AMSS, contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida, debiendo especificar suelos urbanos, rurales urbanizables y rurales no urbanizables, la zonificación de los suelos rurales urbanizables y rurales no urbanizables, y las normas de uso del suelo, determinando los usos permitidos, condicionados y prohibidos de las diferentes zonas.
- b) Estructura General y Orgánica del Territorio, integrada por los elementos determinantes del

desarrollo urbano y, en particular, por el Sistema General de Comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes; y el de equipamiento comunitario y de centros públicos.

c) Programación en etapas del desarrollo del Esquema con el fin de coordinar las actuaciones e inversiones públicas de acuerdo con los planes y programas de las distintas instituciones.

d) Medias para la protección del Medio Ambiente, conservación de la naturaleza y el paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-culturales, de conformidad, cuando exista con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.

e) Señalamiento de las circunstancias en las que sea procedente, la revisión del Esquema, en función de la Población total de su Índice de crecimiento, Recursos, Usos e Intensidad de ocupación del Suelo y demás elementos que justificaron la Clasificación del Suelo inicialmente adoptada.

2. El Esquema Director del AMSS, afecte Municipios con planeamiento parcial aprobado, incorporará, con el grado de precisión que corresponda según la clase de categoría del suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Esquema Director declare subsistentes.

3. En todo caso, el Esquema Director del AMSS, deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Esquema Director.

Art.II.11 De la Clasificación del Suelo Urbano, Rural Urbanizable, y Rural No Urbanizable

El Esquema Director del AMSS, clasificará el suelo en Urbano, Rural Urbanizable, y Rural No Urbanizable, según lo establece la parte tercera del Régimen Urbanístico del Suelo.

Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías del suelo si las circunstancias que concurren en el Municipio así lo aconsejaren, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos de categorías de suelo de que se prescinda.

En todo caso, el Esquema Director del AMSS, habrá de delimitar los ámbitos especiales a los que corresponda cada uno de los tipos y categorías de suelo en él establecidos.

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

Art. II.12 De los Suelos Urbanos

Para que el Esquema Director del AMSS, clasifique terrenos como Urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua Potable, Drenajes de Aguas Negras y Suministro de Energía Eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Que los terrenos aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Esquema Director para ellos proponga.

El Esquema Director podrá señalar las operaciones de planeación detallada o acciones concretas de Urbanización para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el literal a) de este artículo.

Art. II.13 De los Suelos Rurales Urbanizables

Constituirán el Suelo Rural Urbanizable, los terrenos a los que el Esquema Director del AMSS, declare aptos, en principio, para ser Urbanizados. Dentro del Suelo Rural Urbanizable, el Esquema Director, podrá establecer todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquel cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa establecido en el Esquema Director.

b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de Urbanización mediante la aprobación de programas de Actuación Urbanística Individual.

Art. II.14 Del Suelo Urbanizable Programado

La declaratoria del suelo Urbanizable programado deberá estar condicionada a la factibilidad financiera de su desarrollo.

1. En el caso de que el Esquema Director establezca el Suelo Urbanizable Programado, en éste habrán de incluirse las superficies necesarias para:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.

b) El establecimiento de aquellas partes de los "Sistemas Generales" necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el literal anterior.

2. Para la clasificación del suelo como Urbanizable Programado y para el establecimiento del correspondiente programa deberán tenerse en cuenta criterios de ponderación que valoren dentro de cada etapa:

a) La Situación existente

b) Las Características del Desarrollo Urbano Previsible.

c) La necesidad de producir un Desarrollo Urbano coherente en función de la estrategia a Largo Plazo establecido por el Esquema Director.

d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipamiento Urbano.

e) Las previsiones sobre Inversión Pública y Privada.

3. Cada cierto período el COPLAMSS, revisará las determinaciones del Programa del Esquema Director y, en su caso, ampliará el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecidos en los dos numerales anteriores. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del Suelo Urbanizable Programado, se procederá a

modificar, o en su caso, revisar las determinaciones del Esquema Director en los Términos establecidos para su formación.

Art. II.15 Del Suelo Urbanizable No Programado

Se clasificará como Suelo Urbanizable no Programado, aquellos que declarados aptos para ser urbanizados no cuenten con un Programa de Inversión Pública para su desarrollo programado, por tanto estarán sujetos al juego de la libre Oferta y Demanda que el mercado establezca para tierras urbanas y que serán desarrollados principalmente por la inversión privada.

Art. II.16 Del Suelo Rural No Urbanizable

Constituirán el Suelo no Urbanizable, los espacios que el Esquema Director determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de este reglamento, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus Recursos Naturales, de sus valores paisajísticos, Históricos o Culturales o para la defensa de la Fauna, Flora o Equilibrio Ecológico.

Constituirán el Suelo No urbanizable los siguientes:

- a) Los suelos agrícolas en zonas de riego previamente identificados y desarrollados por el MAG.
- b) Las reservas para la conservación de la flora y fauna original o de alto valor ecológico.
- c) La reserva para la conservación de los mantos acuíferos.
- d) La reserva para la conservación de los cauces naturales de los recursos hídricos.
- e) La reserva para la conservación de los valores históricos o Culturales.

Art. II.17 De la Estructura General Orgánica de Ordenación del Territorio.

1. Los Elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica de la Ordenación del Territorio, se establecerán por el Esquema Director. Teniendo en cuenta el Modelo de Desarrollo Urbano adoptado, definiendo:

- a) Determinación de suelos no urbanizables.
- b) Determinación de los usos globales en los suelos urbanos y urbanizables.
- c) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- d) El sistema general de espacios libres constituido por: Parques Urbanos Públicos, en relación al total de población prevista en el Esquema Director. En estos parques solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. Areas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.
- e) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos: Administrativos, Comerciales, Culturales y

Docentes; en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su Legislación Especial.

Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

f) El sistema general de Servicios Públicos, que comprende las principales redes de distribución o recolección y centros de producción y acopio, así como de disposición final y tratamiento de desechos.

2. El Esquema Director habrá de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del suelo en Planes Sectoriales y parciales.

Art. II.18 Del Establecimiento de Areas Protegidas y/o de Desarrollo Restringido

En los distintos Tipos y Categorías del Suelo, el Esquema Director establecerá los criterios en base a los que puedan delimitarse, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora.

Asimismo podrá completar esa legislación con las normas que el propio Esquema Director estime necesarias para la protección del Medio Ambiente Urbano o Rural, conservación de la Naturaleza y del Paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-culturales, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en el párrafo anterior.

Las medidas de protección y defensa que se tomen podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades a desarrollar en las zonas a proteger con el fin de evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del Medio Ambiente o de los Conjuntos Urbanos o de Patrimonio Histórico-Culturales.

Se considerarán Areas de Desarrollo Restringido, las parcelas aledañas a las cimas de los volcanes y a las riberas de los ríos y quebradas, así como también las parcelas que presenten una arborización consolidada que pueda constituir un medio para la preservación de la Flora y Fauna y/o de los recursos hídricos. Se considerarán también Areas de Desarrollo Restringido, el patrimonio Histórico-Cultural constituido por los sitios arqueológicos y los Cascos históricos de la ciudades.

El desarrollo de estas zonas requerirá de un estudio previo de impacto ambiental, según lo establecido por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS.

Art. II.19 De las Revisiones del Esquema Director

El Esquema Director señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual y según el grado de realización de éstas, debe procederse a su revisión y actualización.

Art. II.20 Determinaciones Generales en Suelo Urbano y Rural Urbanizable

En suelo urbano y rural urbanizable, el Esquema Director contendrá, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Delimitación de polígonos, o bloques urbanos, estableciendo además las zonas en usos prioritarios del suelo.

b) Señalamiento de aquellas áreas en la que se prevean operaciones de planeación detallada, que requieran la formulación de un Plan especial. Para dichas áreas, el Esquema Director deberá fijar los objetivos para la planeación detallada que propone.

c) Asignación de usos, compatibles y condicionados correspondiente a las diferentes zonas.

d) Determinación de parques y jardines a nivel regional, los cuales serán independientes de los parques y jardines propios de cada urbanización a nivel vecinal.

e) Trazado de la red vial mayor, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineamientos y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso, el ancho de rodaje de la red vial, o definiendo el criterio para su fijación.

Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el Esquema Director, tomará en cuenta la situación urbanística existente ya sea para conservarla, o para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Esquema Director.

Art. II.21 Determinaciones Generales en Suelo Urbanizable Programado

En caso de existir suelo urbanizable programado, el Esquema Director deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Asignación de los usos particulares dentro de los usos globales definida por la estructura general orgánica, comprendiendo suelos habitacionales y/o comerciales y/o industriales, así como aquellos destinados al equipamiento comunitario y a los espacios libres, conforme a lo establecido en la parte cuarta de este Reglamento.

b) Determinación de la densidad e intensidad de uso del suelo.

c) Desarrollo del Sistema Vial previsto en la Estructura General Orgánica, definiendo la red vial de las vías de circulación menor de mayor importancia.

d) Determinación de las redes de distribución y conducción de servicios públicos.

e) División del Territorio en Bloques Urbanos para el Desarrollo de Planes Parciales.

Art. II.22 De la División del Suelo Urbanizable Programado

La división del suelo urbanizable programado en bloques podrá establecerse de forma tal, que éstos constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada bloque podrá ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general establecida en el Esquema Director.

En todo caso, cada bloque tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este Reglamento.

Art. II.23 Del Planeamiento Detallado en Suelo Urbanizable Programado.

Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único bloque de planeamiento. El planeamiento detallado de los "Sistemas Generales" se realizará mediante Planes Sectoriales de detalle, de los Planes Parciales. Los Planes Sectoriales deberán precisar los detalles de trazado de la red vial y de las redes de los servicios, ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbana que se derive del grado de ejecución de bloques colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

Art. II.24 De los Programas de Actuación Urbanística

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

Art. II.25 Determinaciones Generales en Suelo No Urbanizable

En suelo no Urbanizable, el Esquema Director establecerá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:

1. Del suelo, flora, fauna, paisaje, y demás recursos naturales.
2. Del medio ambiente natural o de aquellos elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
3. De los sitios arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-culturales, arquitectónico o que contengan algún elemento señalados en este tipo de suelo.
4. De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Características de edificios y construcciones que puedan erigirse en función de los usos a que se destinen; a tal efecto se establecerán: Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Esquema Director en función de las características del Territorio objeto de Planeamiento y las que garanticen en todo caso, la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, las siguientes características:

1. Parcela de Terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
2. Zonas de Retiro de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

Normativa a que deben de sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se situén y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado para las construcciones.

Art. II.26 De las Documentación del Esquema Director

Las determinaciones del Esquema Director se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios

2. Planos de información de la ordenación urbanística del Territorio.

3. Normas Urbanísticas.

Art. II.27 De la Memoria del Esquema Director

La Memoria del Esquema Director establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del Territorio, analizará las distintas alternativas posibles, y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías del suelo. Se refirirá a lo siguiente:

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.

2. Información Urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del Territorio, y en todo caso los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Resultado del trámite de participación popular en el proceso de elaboración del Esquema Director.

c) Características naturales del Territorio del AMSS, como son las Geológicas, Topográficas, Climáticas y otras.

d) Aprovechamiento de que sea susceptible el Territorio del AMSS, desde el punto de vista Agrícola, Forestal, Ganadero y otros.

e) Uso a que el Territorio del AMSS esté destinado, edificaciones e infraestructura existente en el mismo.

f) Capacidad de los terrenos del AMSS, para su utilización urbana.

g) Señalamiento de los valores paisajísticos, Ecológicos, urbanos e históricos y culturales, existentes en el Territorio del AMSS.

h) Características de la población asentada sobre el Territorio del AMSS, sus condiciones económicas y sociales, y las previsiones de su evolución.

i) Obras programadas y políticas de inversión pública que pueden influir en el desarrollo urbano, ya sea las previstas por los Organismos de Administración del Estado, o de los entes locales o Institucionales que tengan incidencia en el AMSS.

3. Objetivos y Criterios de la Ordenación del Territorio.

4. Justificación del modelo de desarrollo elegido, y descripción de la ordenación propuesta.

5. Se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo II.19 de este reglamento en relación con la revisión del Esquema Director.

Art. II.28 De los Planos de Información del Esquema Director

Los Planos de información del Esquema Director, se eleborarán a escala adecuada, y reflejarán la situación del Territorio del AMSS, en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo, habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

Los Planos de ordenación del Esquema Director, serán los siguientes:

1) Plano global para todo el AMSS, a escala conveniente conteniendo:

a) La Estructura Orgánica del territorio del AMSS, con señalamiento de los "Sistemas Generales".

b) Suelos Urbanos, y rurales Urbanizables y no urbanizables.

2) Plano General de zonificación demarcado y a escala para suelo urbano y urbanizable, Planos referidos a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), del artículo II.20 de este reglamento, dibujados a escala adecuada.

3) Planes de detalle para el suelo urbanizable programado, cuando éste exista, determinando:

a) Planos de situación actual, a escala conveniente.

b) Planos referidos a los literales a), b), c) y d) del artículo II.21 de este reglamento.

Art. II.29 De las Normas Urbanísticas del Esquema Director

1. Las normas Urbanísticas del Esquema Director diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías del suelo.

2. En el suelo urbano y urbanizable las normas urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanza de la edificación y uso del suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, de los terrenos y construcciones, en lo no previsto por el presente reglamento.

3. Cuando exista el suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en el Esquema Director el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, establecerán las características de los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o en su caso, los Planes Especiales.

4. En suelo no urbanizable, las normas reflejarán en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el artículo II.25 de este reglamento.

Art. II.30 Del Desarrollo del Esquema Director

El desarrollo del Esquema Director se hará mediante Planes Parciales en suelo urbanizables programados y Planes de Urbanización en suelos urbanizables no programados.

Los Planes Parciales se formularán de acuerdo a las disposiciones contenidas en el siguiente

capítulo y los Planes de Urbanización conforme a lo dispuesto en la Parte Séptima y Octava del presente Reglamento.

CAPITULO III DE LOS PLANES PARCIALES

Art. II.31 De los Objetivos de los Planes Parciales

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

Desarrollar el Esquema Director mediante la ordenación detallada y completa de una porción del suelo urbanizable, ya sea este de un polígono o un bloque.

Art. II.32 De la Aprobación de un Plan Parcial

El Plan Parcial en suelo urbanizable programado será formulado por la OPAMSS, ya sea por ejecución directa o por contratación de empresas idóneas y su aprobación corresponderá al COAMSS, previo informe del COPLAMSS.

El Plan Parcial en suelo urbanizable no programado será formulado por el interesado y su aprobación corresponderá a la OPAMSS, quien resolverá en base a las disposiciones del Esquema Director y de los reglamentos que le atañen.

Art. II.33 Determinaciones Generales

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de Planeamiento, abarcando un bloque o polígono, previamente definido en el Esquema Director.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de los mismos, en función de las zonas en que se divide el territorio del AMSS.

c) Señalamiento de reservas de terreno para áreas verdes y equipamiento social, atendiendo las disposiciones del presente reglamento.

d) Trazado y características de la red vial propias del bloque o polígono, y de su enlace con el sistema de vías de circulación mayor previsto en el Esquema Director del AMSS.

e) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan Parcial.

f) Factibilidad económica de la implementación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización

g) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

h) Plan de comercialización de los polígonos, bloques, o parcelas resultantes.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales, serán dependientes de las previstas en el Esquema Director, y deberán tener, carácter complementario de éstas.

Art. II.34 Del Programa de Actuación de los Planes Parciales

El programa de Actuación de los Planes Parciales establecerá:

1. Los Objetivos directrices y estrategias del Desarrollo a largo plazo del territorio del AMSS, comprendido en el suelo urbanizable programado.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Planes Parciales.
3. Las etapas en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en los Planes Parciales.

Art. II.35 De las Densidades Habitacionales

A los efectos de las densidades habitacionales, ésta se someterá a las disposiciones para suelo urbano y urbanizable del Esquema Director.

En casos excepcionales, la OPAMSS, previo dictamen del COAMSS, podrá autorizar diferentes densidades de las previstas en el Esquema Director, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad, así lo exijan.

Art. II.36 De la Asignación de los usos Pormenorizados

1. La asignación de los usos pormenorizados. Se establecerá para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el Plan Parcial, debiendo corresponder a cada zona, un mismo uso de suelo.
2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables de los que se destinen a dotaciones y de las correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones previstas en estos últimos.
3. Si el Plan Parcial estable para su ejecución la división de su territorio en bloques, habrá de expresarse con toda precisión, la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uso corresponda.
4. Las Reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales, se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluidos en aquellos, y a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Art. II.37 Del Sistema de Espacios Libres

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrán carácter complementario del sistema de espacios libres del Esquema Director con el que habrá de coordinarse.
2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.
3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos, no se podrán prever utilizaciones que excluyan o limiten el uso público, o

permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Art. II.38 Del Establecimiento de las Areas destinadas al Equipamiento Social

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento social, se establecerá, estudiándola con relación a la red vial existente y proyectada, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Art. II.39 De la Determinación del trazado de la Red Vial

1. El Plan Parcial, determinará el trazado y características de la Red Vial propia del Sector y su conexión con el Sistema de vías de circulación mayor previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red vial, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red vial.

La definición del trazado y características de las redes viarias y peatonal, se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y mínusvalidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red vial, se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

Art. II.40 Etapas de Realización de Obras de Urbanización

1. El Plan Parcial, establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes disposiciones del propio Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas del suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan Parcial, se cumplan las determinaciones que establezca, y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Art. II.41 De la Factibilidad Económica

1. La iniciativa pública de un Plan Parcial obligará a su Factibilidad económica.

2. La Factibilidad económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresará su costo aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir, en

función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros.

3. Las evaluaciones, habrán de referirse como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- a) Terracería, obras de urbanización
- b) Redes de abastecimiento de agua
- c) Red de Alcantarillado
- d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

4. La factibilidad económica comprenderá un estudio de mercado del producto urbano resultante.

Art. II.42 De la Justificación del Sistema de Actuación

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo el polígono, o diferente para los distintos bloques o parcelas en que se divida.

2. La determinación del Sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- a) Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- b) Los medios económicos financieros con que cuenta la administración.
- c) La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- d) La estructura de la propiedad del suelo,
- e) Cualesquiera otra circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

Art. II.43 De la Documentación de los Planes Parciales

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- b) Planos de información
- c) Planos de Proyecto
- d) Ordenanzas reguladoras
- e) Plan de Etapas
- f) Estudio Económico financiero

Art. II.44 De la Memoria de los Planes Parciales

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación de las directrices del Esquema Director, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Esquema Director con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales, se referirá a los siguiente:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa de Esquema Director o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística, o de su conveniencia y oportunidad de Planeamiento.

b) Información Urbanística incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del Territorio, y en todo caso los siguientes:

1- Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2- Usos del Suelo, edificaciones e infraestructura existentes.

3- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

c) Objetivos y criterios de la Ordenación del Sector o Territorio en función de las determinaciones del Esquema Director, de la información urbanística verificada, y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. Con anexo a la Memoria, se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de los cuadros respectivos.

Art. II.45 De la Información Urbanística de Carácter Gráfico.

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el Esquema Director, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo, en función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el Esquema Director.

b) Información sobre el estado de los terrenos en los Planos Topográficos referenciados a coordenadas geodésicas.

Art. II.46 Del Contenido de los Planos del Plan Parcial

1. El Plan Parcial contendrá al menos los siguientes planos de proyecto:

a) Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones de los servicios públicos y equipamiento social, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red vial.

b) Red vial definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo a las determinaciones del artículo II.39 del presente reglamento.

c) Esquema de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

d) Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

e) Plan de Etapas.

2. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

3. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación de área de ordenación.

Art. II.47 De las Ordenanzas del Plan Parcial

Las Ordenanzas del Plan Parcial, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán como mínimo los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

1- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

2- Estudios de Detalle

3- Parcelaciones

4- Proyectos de urbanización

c) Normas de edificación, con referencia a:

1- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

2- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los usos permitidos, condicionados, y prohibidos.

3- Normas particulares de cada zona

Art. II.48 Del Plan de Etapas

1. El Plan de Etapas del Plan Parcial, se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente, el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de Etapas, determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

3. En la formulación del Plan de etapas se entenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la

realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos, las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

Art. II.49 Programas de Actuación

1. El Plan Parcial de carácter público, contendrá los documentos precisos para justificar el costo de las obras de urbanización y de implantación de los servicios contenidos en su programa de actuación de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. II.41, de este Reglamento.
2. Si los Planes Parciales desarrollan un programa de actuación urbanística, el estudio económico financiero contendrá las obligaciones específicas que correspondan al adjudicatorio del programa.
3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Esquema Director, el estudio económico financiero del Plan Parcial, habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el art. II.51.2 de este reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuman la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta, que el costo de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación mencionados.
4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del costo de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Art. II.50 De los Anexos a la Memoria del Plan Parcial

Además de los documentos a que se refieren los artículos II.43, al II.49, de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener un anexo a la memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación o conveniencia de la urbanización
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos, y dirección.

Art. II.51 Del Estudio Económico y Financiero

El Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial contendrá:

1. La evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. II.10.1 b del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas por etapas correspondientes al suelo urbanizable programado, cuando éste exista.
2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Esquema Director, expresadas en el numeral anterior, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

CAPITULO IV: DE LOS PLANES SECTORIALES

Art. II.52 De los Planes Sectoriales

Disposiciones Generales

Los planes Sectoriales deben tener programas de Inversión con factibilidad financiera previamente comprobada.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Metropolitano y de las disposiciones del Esquema Director, deberán formularse y aprobarse Planes Sectoriales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las Infraestructuras básicas relativas al sistema vial, al abastecimientos de agua, al saneamiento, al suministro de energía eléctrica, el manejo y disposición de basura, y a otras análogas.
- b) Desarrollo del sistema general de Transporte, del sistema de equipamiento social para centros y servicios públicos y sociales, previstos en las Políticas de Desarrollo Metropolitano, y del sistema de mercados municipales y del comercio popular.

Art. II.53 De la Elaboración y Aprobación

La Elaboración de los Planes Sectoriales corresponderá al Organismo, Instituciones, y/o Entidad responsable del servicio o actividad que se trate, conforme a lo dispuesto en el Art. II.5 de este Reglamento. Su coordinación corresponderá a la OPAMSS, y su aprobación al CODEMET, previo informe del COPLAMSS.

Art. II.54 Del Contenido de los Planes Sectoriales

Los planes Sectoriales deberán contener:

- a) Un Diagnóstico del Sector.
- b) Las Políticas y Estrategias del Sector.
- c) Clasificación, descripción, cuantificación y localización de las Obras de Infraestructura y/o de equipamiento urbano correspondientes.
- d) Las normas que regirán los proyectos particulares.
- e) La localización espacial y la programación de las metas propuestas a corto, mediano y largo plazo de la inversión pública, de acuerdo a los recursos previstos en la Planificación económica y social, y a las asignaciones presupuestarias de cada Institución para el AMSS.

Art. II.55 De las Determinaciones y Documentos

Los Planes Sectoriales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas. Las determinaciones a que se refiere se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Sectorial que se trate.
- b) Estudios complementarios
- c) Planos de Información y ordenación a escala adecuada.

- d) Características de la infraestructura y/o equipamiento urbano previsto por el Plan Sectorial.
- e) Normas mínimas a que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de Infraestructura y de saneamiento.
- f) Estudio Económico financiero
- g) El contenido de la documentación de los Planes Sectoriales, tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.
- h) El Programa de inversión detallado por metas y período de dotación.

CAPITULO V: DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. II.56 De los objetivos de los Planes Especiales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Metropolitano, y sin necesidad de previa aprobación del Esquema Director, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural, y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- b) Desarrollo de las zonas de protección, y del sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y reservas naturales y/o Históricos y Culturales.
- c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y Culturales.
- d) Mejora de los medios urbano, rural, y natural.

2. En ausencia del Esquema Director de desarrollo Urbano, o cuando este no contuviese las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con la siguiente finalidad:

- a) Protección, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.

3. Los Planes Especiales contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del AMSS, y definirán las limitaciones que en cuanto a su uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

4. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o al Esquema Director del AMSS, en su función de instrumentos de ordenación integral del AMSS, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Art. II.57 De las Determinaciones y Documentos

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad,

debidamente justificadas.

2. Las Determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios Complementarios

c) Planos de Información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas, cuando se trate de Planes Especiales de planeación detallada o de ordenación de conjuntos históricos y Culturales.

e) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos de esta naturaleza.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de planeación detallada, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. II.58 De las Particularidades de los Planes Especiales de Prote