

DECRETO N° 732.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

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

II.- Que esta situación hace necesaria una regulación de planificación y control del desarrollo urbano de tales municipios, estableciendo un Area Metropolitana con los respectivos territorios y un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que contenga los planes sectoriales municipales aprobados por sus respectivos Concejos y los planes sectoriales del Gobierno Central;

III.- Que es necesario dictar las convenientes disposiciones de ordenamiento territorial, para que se lleve a efecto la debida coordinación de las acciones del Gobierno Central y del Local en beneficio de las Comunidades; así como la relativa a la participación ciudadana en la toma de decisiones para la formulación y evaluación de los planes de ordenamiento territorial, lo cual se consigna en la Constitución de la República y el Código Municipal;

IV.- 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 constitucionales y a iniciativa del Diputado Julio Antonio Gamero Quintanilla.

DECRETA la siguiente:

**LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA
METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS**

TITULO I

CAPITULO UNICO

**DEL OBJETO DE LA LEY, DEL AREA.METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE
LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS**

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Area Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el

mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.

Art. 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por "Area Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños", que también podrá denominarse con las siglas AMSS, los territorios de los municipios siguientes: Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador Soyapango y Tonacatepeque, los cuales en razón de su desarrollo urbano constituyen una sola unidad urbanística o conurbación. (1)

Art. 3.- En el AMSS se procurará encontrar la colaboración en forma coordinada, con el auxilio de organismos especiales, creados por esta ley, con los Concejos Municipales en las atribuciones que en materia urbanística señala a éstos el Código Municipal, a fin de propiciar la concertación con el Gobierno Central y los Gobiernos Locales y agilizar la dotación de los servicios públicos.

Art. 4.- El AMSS podrá ampliarse por decreto del Organo Legislativo previa solicitud del Municipio aledaño, hecho por el Concejo Municipal por intermedio del Alcalde Municipal del Municipio de que se trate.

Art. 5.- El AMSS estará sujeta a una planificación integral y continua en materia urbanística formulada bajo la responsabilidad de los Concejos Municipales que la integran, de los organismos especiales señalados en el Art. 7 de ésta ley y las instituciones del Gobierno Central responsables de las funciones relacionadas con la dotación de servicios públicos, transporte y equipamiento social mencionados en el Art. 9.

Art. 6.- La presente ley comprenderá los aspectos siguientes:

- a) El Marco institucional que define los organismos responsables de la planificación, coordinación y control del desarrollo territorial en el AMSS;
- b) El Marco Técnico, que define el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del AMSS, con su esquema director y planes sectoriales, así como las normas técnicas para el manejo del medio ambiente en el mismo;
- c) El Control del desarrollo urbano y de las construcciones, que define reglas para la obtención de permisos de parcelación y construcción, inspección y recepción de obras, así como el señalamiento de la competencia y responsabilidades en las actuaciones relacionadas con la ejecución de los planes y de los proyectos.

TITULO II

DE LA PLANIFICACION DEL DESARROLLO METROPOLITANO

CAPITULO I

MARCO INSTITUCIONAL

Art. 7.- 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 AMSS organismo técnico, que actuará como Secretaría Ejecutiva del Consejo de Alcaldes.

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

Art. 8.- El COAMSS para el cumplimiento de sus fines y 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 se dicten en concordancia con los planes locales aprobados por los municipios del 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 del desarrollo de sus territorios, mediante la aplicación de esta Ley, su 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 Reglamento de esta Ley. Previa consulta a los Concejos Municipales del AMSS;
- h) Convocar al CODEMET;

- i) Resolver los aspectos no contemplados en esta Ley que se consideren necesarios para el logro del objeto de la misma.

El COAMSS, estará coordinado por el Alcalde del Municipio de San Salvador y el secretario será elegido por los miembros que lo integren, pudiendo no ser de su seno. (2)

Art. 9.- Con la finalidad de procurar la colaboración recíproca entre Municipios y Gobierno Central, habrá un Consejo de Desarrollo Metropolitano que estará integrado por: los Alcaldes del COAMSS, el Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, el Ministro de Hacienda, 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 Secretario Ejecutivo del Consejo Nacional del Medio Ambiente, el Presidente de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, el Presidente de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa y el Presidente de la Administración Nacional de Telecomunicaciones.

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. 10.- El CODEMET, funcionará como organismo de coordinación, concertación y gestión del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y sus funciones serán las siguientes:

- 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. 11.- La OPAMSS, en concordancia con los fines y atribuciones establecidos en su acuerdo de creación deberá:

- 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 del AMSS;
- 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 requieren la puesta en vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en concordancia con las políticas, planes y proyectos del AMSS, concertados con 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 por la presente ley;

f) Dar curso legal a los trámites necesarios para: calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedadas o restringidas; el otorgamiento de 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 obras a todo proyecto a realizar en el AMSS, que cumpla con los requerimiento mencionados en el literal anterior.

Las demás que el COAMSS, le señale de conformidad a su acuerdo de creación.

Art. 12.- 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, relacionada con la construcción, como para agilizar las consultas necesarias, habrá un comité de planeación del AMSS 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 de ingenieros civiles; y un representante de los gremios empresariales de la construcción legalmente establecidos y tendrá las funciones siguientes:

a) Asesorar al CODEMET en la concertación de las políticas de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que deberán 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.

CAPITULO II

DEL MARCO TECNICO

Art. 13.- Para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley habrá un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, el cual contendrá:

- a) El Esquema Director del AMSS, aprobado por el COAMSS;
- b) Los Planes Sectoriales de Inversión Pública, de Vivienda, de Educación, Salud, Transporte, Agua Potable y Alcantarillado, Energía Eléctrica Comunicaciones concertados en el CODEMET;

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.

Art. 14.- El Esquema Director del AMSS deberá incluir:

- a) El diagnóstico de los usos del suelo y de la red vial de las vías de circulación mayor;
- b) La organización de los usos del suelo, debiendo especificar suelos urbanos, urbanizables, no urbanizables y rurales, la zonificación de los suelos urbanizables y no urbanizables y las normas de usos del suelo determinando los usos permitidos, condicionados y prohibidos de las diferentes zonas;
- c) Organización de las vías de circulación mayor, la cual deberá especificar la red vial y la jerarquía de sus vías.
- d) Los criterios y lineamientos para la conservación del Medio Ambiente y el uso racional de los recursos naturales.

Art. 15.- La formulación y propuesta de los planes sectoriales del AMSS, estarán a cargo de las oficinas de planificación sectorial existentes dentro de las organizaciones representadas en el CODEMET.

Art. 16 .- Los Planes Sectoriales del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberán contener por lo menos:

- a) Un diagnóstico del sector;
- b) La política del sector;
- c) La descripción de los proyectos de las obras de infraestructura y de equipamiento urbano correspondientes, si estos fueran necesarios;
- 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 para el AMSS de cada institución.

Art. 17.- El Organo Ejecutivo deberá desarrollar planes pormenorizados de los proyectos de obras públicas en el AMSS, en concordancia con los planes sectoriales previamente concertados por los Concejos Municipales que conforman el AMSS.

CAPITULO III

DE LA APROBACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS

Art. 18.- El Esquema Director del AMSS deberá ser aprobado por el COAMSS, su procedimiento será establecido en el reglamento de la presente ley.

Art. 19.- Los programas y proyectos de inversión pública del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberán ser incorporados por el Gobierno Central en el Presupuesto General de la Nación y en los Presupuestos Extraordinarios que sean necesarios para su ejecución y darle seguimiento de conformidad a lo dispuesto en la ley del Sistema Nacional de Inversión Pública. Para tal efecto, seguirá el proceso de aprobación, que se establezca en el Reglamento de esta ley.

Art. 20.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en lo relativo a las directrices de Ordenamiento Territorial, tendrán vigencia indefinida mientras no se apruebe otro que los sustituya.

Los programas y proyectos de inversión deberán formularse para los períodos establecidos por la Ley Nacional de Inversiones Públicas y en concordancia con los esquemas directores vigentes.

Art. 21.- El Esquema Director del AMSS, se revisará en los plazos que en el mismo se señalen o cuando el COAMSS considere que todas o algunas de sus previsiones y determinaciones han sido desbordadas por la evolución del desarrollo territorial; también podrán ser corregidos cuando se detecten errores u omisiones significativas posteriormente a su aprobación.

Art. 22.- Las revisiones o modificaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, se sujetarán a las mismas regulaciones de contenido y tramitación que las señaladas para su elaboración y aprobación original.

Art. 23.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, una vez aprobado definitivamente, entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial y cualquier persona natural o jurídica tendrá derecho a examinar la documentación respectiva y a ser informado por escrito por la OPAMSS, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la solicitud, de la situación urbanística de su propiedad respecto al Plan o lineamientos vigentes.

Art. 24.- Las normas, regulaciones y determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, serán de obligatorio cumplimiento tanto para la administración pública como para cualquier persona natural o jurídica.

Art. 25.- Las estructuras o infraestructuras existentes que a la fecha de aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, no estuvieren de conformidad con el mismo, serán calificadas como fuera de desarrollo, no pudiendo realizarse en ellas obras de consolidación y aumento de volumen, modernización o cualquier otra que incremente su valor de expropiación, pudiendo únicamente realizar las reparaciones indispensables para mantener la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Art. 26.- Toda persona natural o jurídica tendrá el derecho de apelar ante el COAMSS, por una disposición urbanística que a su juicio perjudique a su propiedad, dentro de los noventa días siguientes contados a partir de su notificación.

El COAMSS, oirá dentro del término de quince días a la OPAMSS, y conteste o no, resolverá dentro de los treinta días siguientes.

Art. 27.- Toda persona natural o jurídica podrá elaborar un plan parcial conteniendo modificaciones al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, cuando considere que éste es de mayor beneficio o rentabilidad para el sitio sujeto del Plan Parcial. La aprobación del Plan Parcial, elaborado por el interesado deberá seguir los mismos trámites de aprobación establecidos por esta Ley y su Reglamento para el Esquema Director del AMSS cuando modifique total o parcialmente un proyecto de inversión pública del Gobierno Central o de un Gobierno Municipal, deberá contar con la aprobación de la institución responsable del proyecto en mención.

Art. 28 .- La aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente ante los tribunales competentes, a fin de que sean declarados de utilidad pública los inmuebles que de acuerdo con las determinaciones del Plan, hayan de ser objeto de expropiación o imposición de servidumbre de conformidad al Código Municipal.

Art. 29 .- Todo inmueble que en virtud de haber sido declarado de utilidad pública fuere expropiado, deba ser utilizado exclusivamente para el fin específico que motivó su expropiación.

En caso de que se realizare el Plan Metropolitano u obra sin que el inmueble expropiado fuere utilizado, el expropiado tendrá derecho a la devolución del bien, previo reembolso a favor del Estado o del Municipio según el caso, de la cantidad de dinero que recibió en concepto de indemnización.

TITULO III

DEL REGIMEN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 30.- Para los efectos de esta ley se considera de interés social: la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y el medio ambiente.

Art. 31.- Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado. Como resultado de dicha evaluación, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del AMSS deberá incorporar los siguientes elementos ecológicos y ambientales:

- 1) Las disposiciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del medio ambiente;
- 2) El ordenamiento ecológico, económico del área de planeación;
- 3) La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las áreas edificables;
- 4) La integración de los inmuebles del alto valor histórico, arquitectónico o cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social.
- 5) Las medidas de conservación de las áreas verdes existentes;
- 6) Limitaciones para el asentamiento de actividades consideradas altamente riesgosas;
- 7) 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;
- 8) Limitaciones para la urbanización de áreas de desarrollo restringido;
- 9) Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

Art. 32.- Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, establecerá las áreas de desarrollo restringido, y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas por que deban preservarse; así mismo normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas.

Art. 33.- 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

DE LAS AREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO Y NO URBANIZABLES

Art. 34.- Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo por su efecto en la recarga o contaminación del manto freático, se establecerán tomando en cuenta estudios geológicos de permeabilidad, corrientes subterráneas y toda la información técnica disponible, que sirva

para cuantificar el daño en este aspecto por efecto de la urbanización. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las áreas mínimas de lotes, áreas mínimas no construidas, obligatoriedad de pozos de absorción, y toda otra medida que maximice la filtración.

Art. 35.- Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para conservación de áreas boscosas para preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire, la estabilidad del suelo, se establecerán en base a un diagnóstico que técnicamente establezca esa necesidad. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las áreas mínimas de lotes, las áreas mínimas no construidas, los porcentajes de resiembra obligatoria, y toda otra medida que minimice los daños previstos.

Art. 36.- Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para la conservación del ecosistema para la preservación de la biodiversidad, se establecerán en un estudio que demuestre técnicamente que estas constituyen un recurso de alto valor para la flora y fauna. No se permitirá ningún desarrollo en estas áreas, salvo que los promotores demuestren que el uso propuesto no afecta el habitat necesario para dichas especies.

Art. 37.- Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo por su efecto positivo en disminuir la necesidad de circulación vehicular, se establecerán en base a un estudio de origen-destino que identifique las actividades, complementarias a los dominantes, cuya carencia obligue a recorridos largos, un reglamento establecerá las densidades residenciales y constructivas mínimas permisibles, la obligatoriedad de actividades complementarias de vías peatonales o ciclables, y toda otra medida que disminuya la longitud de recorridos y el uso de vehículos contaminantes.

Art. 38.- Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para evitar la contaminación de los recursos hídricos, deberán basarse en un diagnóstico que establezca el uso actual de la corriente de dichas aguas, las especies que dependen de su nivel actual de contaminación y los riesgos de incrementar este nivel. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las actividades que no serán permitidas y las restricciones a cumplir por las que en forma condicional se autoricen.

Art. 39.- Las áreas no urbanizables que deban serlo por su efecto positivo en la conservación y restauración de áreas boscosas; en la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la previsión y control de los procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas en el sistema de áreas protegidas; en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y las áreas de riesgo se establecerán en base a diagnósticos técnicos. No se permitirá ningún desarrollo urbano en estas áreas.

CAPITULO III

DEL IMPACTO AMBIENTAL

Art. 40.- Cuando el propietario de un proyecto de urbanización o construcción localizado en áreas de desarrollo restringido, considere que las disposiciones del Esquema Director para su localidad no corresponde a las características del sitio, este podrá realizar un estudio de impacto ambiental que proponga alternativas para la conservación y preservación del medio ambiente definiendo los objetivos, alcances y metodologías. El estudio deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley y su reglamento. La aprobación de las alternativas

propuestas en el estudio seguirán el mismo trámite que el establecido por esta ley y su reglamento para el Esquema Director del AMSS y su evaluación la realizará la OPAMSS.

Art. 41.- En ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS o de casos no contemplados por el mismo, toda actuación de desarrollo territorial que conlleve a actividades susceptibles de degradar el medio ambiente o que afecte un suelo que califique como área de desarrollo restringido, deberá estar sustentado en un estudio de Impacto Ambiental.

Art. 42.- Se consideran actividades susceptibles de degradar el medio ambiente, todas aquellas que afecten negativamente la calidad de vida de los seres humanos, así como de la biodiversidad.

Art. 43.- En ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, las actuaciones que demandarán el estudio de Impacto Ambiental serán las siguientes:

- a) La formulación de Planes de Desarrollo Territorial;
- b) La formulación de proyectos que alteren significativamente el área rural o los recursos naturales;
- c) La elaboración de proyectos urbanísticos y rurales, ubicados en áreas de desarrollo restringido;
- d) Líneas de transmisión eléctrica y subestaciones;
- e) Centrales hidroeléctricas, termoeléctricas y geotérmicas;
- f) Aeropuertos, terminales de buses y ferrocarriles, construcción de carreteras y caminos, en especial los que puedan afectar áreas protegidas;
- g) Desarrollo urbanos y turísticos de envergadura;
- h) Proyectos inmobiliarios;
- i) Plantas industriales, químicas, metalúrgicas y textiles, productoras de materiales de construcción, de equipo y productos metálicos, curtiembres, agroindustriales, mataderos, planteles y establos de crianza, lecherías y engorde de animales;
- j) Plantas elaboradoras de productos de madera, astilladoras, industrias de celulosa, pasta de papel;
- k) Acuicultura, la explotación intensiva y cultivos o criaderos de recursos acuáticos y plantas procesadoras de los mismos;
- l) Fabricación, transporte, trasiego, almacenamiento, disposición final y reutilización de sustancias tóxicas, inflamables o peligrosas;
- m) Actividades o proyectos de saneamiento ambiental, tales como los sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas y residuos sólidos, rellenos sanitarios y drenajes de aguas lluvias;

n) Actividades que impliquen un cambio en el uso del suelo en zonas identificadas por el Sistema de Ordenamiento Ecológico-Económicos con potencial de riego, agrícola o de reserva de recursos.

Art. 44.- El contenido básico del estudio del Impacto Ambiental se hará de conformidad a los requisitos establecidos por esta ley y su reglamento, y evaluación será realizada por OPAMSS.

TITULO IV

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPITULO I

DE LAS ATRIBUCIONES

Art. 45.- La vigilancia, control y aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el AMSS estarán a cargo de la OPAMSS conforme lo establecido por los Concejos Municipales del AMSS, en sus respectivas ordenanzas del control del desarrollo urbano y de la construcción de su localidad.

Art. 46.- Las funciones mencionadas en el artículo anterior las ejercerá la OPAMSS, atendiendo las disposiciones contenidas en:

- a) El Esquema Director del AMSS;
- b) El reglamento de la presente ley;
- c) Los Reglamentos y Códigos relativos a la parcelación, urbanización y construcción que a nivel nacional se dicten.
- d) Los acuerdos municipales que a nivel local se dicten para la preservación y conservación del medio ambiente.

Art. 47.- El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o quien haga sus veces el Ministerio responsable del Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministerio de Economía y las instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberán establecer sus requisitos y normas técnicas generales que deberán cumplir las parcelaciones y construcciones en sus áreas específicas.

Corresponde a la OPAMSS, la aplicación de estas normas en la revisión, aprobación de plano y recepción de obras.

Art. 48. Las instituciones mencionadas en el artículo anterior cuando lo consideren necesario podran corroborar la correcta aplicación de los requisitos y normas técnicas a través de los mecanismos que crea conveniente.

CAPITULO II

DEL DISEÑO DE PARCELACIONES Y OBRAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION

Art. 49.- Toda obra pública o privada, para ser construida en el AMSS deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño. Excepto las obras que por su magnitud o localización su responsabilidad pueda ser asumida por solo un profesional y aquellas obras cuya responsabilidad puede ser asumida por técnicos constructores o proyectistas de reconocida capacidad.

Las excepciones así establecidas no podrán contravenir lo establecido en el inciso segundo del Art. 8 de la ley de Urbanismo y Construcción.

Art. 50.- Todo Proyecto de Parcelación a realizar deberá contener dos áreas básicas de diseño: una Supraestructura Urbana y de Infraestructura Urbana, esta última se subdivide en diseño Civil, Eléctrico e Hidráulico. El reglamento de esta ley indicará los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

Art. 51.- Todo proyecto de edificación a ejecutar, deberán contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico e Hidráulico. El Reglamento de esta ley establecerá los casos especiales que ameriten un número diferente, de los cuales deberá incluirse el diseño mecánico y el diseño industrial.

Art. 52.- Las áreas de diseño mencionadas en los artículos anteriores, así como la competencia de sus responsabilidad profesional, serán definidas en el Reglamento de esta ley.

Art. 53.- Los Profesionales a que se refiere el Art. 49, asumirán la responsabilidad técnica en el área de diseño de su competencia sin necesidad de previa aprobación de planos y memorias, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de esta ley.

CAPITULO III

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SU CONSTRUCCION

Art. 54.- Toda obra de urbanización o de construcción que se realice en el AMSS deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el registro nacional competente.

Art. 55.- Todo propietario que desea ejecutar una obra de urbanización o construcción en el AMSS deberá asegurarse de poner a cargo de la misma, las personas idóneas para dirigir, supervisar y controlar su ejecución, quienes deberán dar constancia del fiel cumplimiento a

las disposiciones técnicas contenidas en los planos y memorias del proyecto, así como de la buena calidad de las obras y de los materiales empleados en ella.

Art. 56.- Todo fabricante de materiales de construcción o importador de los mismos, tendrá la obligación de comprobar y certificar ante la OPAMSS, que sus materiales cumplen con las especificaciones ofrecidas, por medio de ensayos de laboratorio realizados por una empresa dedicada a la geotécnica y a la ingeniería de materiales debidamente registrada. Cuando no exista un laboratorio especializado en el control de calidad de alguno de los materiales, el certificado correspondiente deberá ser extendido por el fabricante.

Art. 57.- Las empresas dedicadas a la geotécnica y a la ingeniería de materiales de construcción, deberán registrarse en el Ministerio de Obras Públicas, quien deberá extender la constancia correspondiente.

CAPITULO IV

DE LOS TRAMITES

Art. 58.- Todo proyecto de parcelación o construcción a desarrollarse en el AMSS, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en esta Ley y su Reglamento.

Art. 59.- La planificación de las obras de urbanización o construcción, la organización del uso del suelo y del sistema vial de todo proyecto de parcelación o complejo urbano en el AMSS, requerirá de trámites previos o informativos del Esquema Director y de la aprobación de la OPAMSS, previa consulta con el Concejo Municipal correspondiente.

Art. 60.- La ejecución de las obras de urbanización o construcción a realizar en el AMSS, requerirá del permiso previo extendido por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida reglamentariamente.

Art. 61.- Ninguna institución gubernamental podrá autorizar el funcionamiento de fábricas, gasolineras, universidades colegios, hospitales, clínicas restaurantes, comedores, bares, cantinas, hospedajes y en general, de todas aquellas actividades que generan o puedan generar conflictos con los usos vecinos tales como: ruidos, desechos, congestionamiento de tráfico y otros, sin la calificación de lugar otorgada por la OPAMSS, de la parcela o edificación que albergará sus instalaciones. Dicha calificación de lugar deberá indicar las actividades permitidas y las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las precauciones a tomar para evitar molestias a los usos vecinos.

Art. 62.- Todo propietario de una nueva edificación, pública o privada, que desee habilitarla con servicios públicos domiciliarios, deberá solicitar a la municipalidad respectiva, previo a la conexión de los mismos una constancia de que presentó su solicitud para la inscripción catastral o localización del inmueble. Ninguna institución de servicio público podrá autorizar la conexión de sus servicios a construcciones o parcelas nuevas que no cuenten con la constancia anterior.

Art. 63.- Todo propietario de una edificación, pública o privada, deberá solicitar a la OPAMSS calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original.

La OPAMSS, solamente podrá denegar el cambio de uso del inmueble, en el caso que objetivamente se compruebe que tal actividad genera conflicto en el vecindario o que ponga en peligro la seguridad de la edificación o de sus usuarios.

Art. 64.- Toda Parcelación Habitacional, deberá contar con una parcela destinada a área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada y deberá ser transferida al municipio en la cual podrá distinguirse dos tipos de áreas verdes.

Una en función recreativa, que deberá ser totalmente equipada conforme a lo que se disponga reglamentariamente y ningún caso podrá ser menor del 50% del total del área verde y otra en Función Ecológica, en la cual deberá preservarse y mejorarse la vegetación existente, esta última podrá localizarse en terrenos desfavorables para construcción o en elementos urbanísticos de jardinería adicionales a los exigidos en las normas de las vías de circulación.

Art. 65.- En condominios habitacionales, el área verde deberá dotarse según lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley y deberá incorporarse como área comunal en el régimen del condominio. Los condómines serán responsables de su conservación y mantenimiento.

Art. 66.- Toda Parcelación Habitacional, deberá contar con una parcela para equipamiento social equivalente a 8. m2 por vivienda en parcelaciones residenciales y de 6.4 m2 por lote en parcelaciones populares o de interés social la cual será transferida al Municipio.

Los terrenos dotados para equipamiento social, se destinarán exclusivamente a actividades cuyo fin sea la promoción humana de la comunidad, tales como educación, cultura, superación social, salud y otros.

Art. 67.- Todo propietario de fraccionamiento o parcelación de terrenos deberá proyectar y construir las vías de circulación menor que darán acceso a las parcelas, respetando las disposiciones reglamentarias.

Art. 68.- Los inmuebles destinados para área verde, equipamiento social y circulación con carácter de vía pública deberán ser transferidos a la municipalidad respectiva, en la forma que se establezca en el reglamento de la ley, y no podrán destinarse para otro fin que no sea el que motivó la transferencia, ni enajenarse o gravarse por ningún motivo.

Art. 69.- Todo propietario de terreno que desee parcelar o edificar el mismo, deberá respetar los alineamientos señalados por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, para la construcción de vías de circulación mayor o menor.

Art. 70.- Las áreas para estacionamiento en las edificaciones comerciales o institucionales, deberán tener un número mínimo de espacios vehiculares. Dicha capacidad se determinará con base en el uso destinado en el predio y a la localización del lote en zonas de mayor o menor demanda de estacionamiento de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de la presente Ley.

Cuando individualmente no fuere posible dotar a una edificación de estacionamiento, podrá establecerse una solución de estacionamiento colectivo, previamente comprobado ante la OPAMSS.

Art. 71.- Las entidades financieras, gubernamentales o privadas que financien parcelaciones ubicadas en el AMSS, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la Constancia de Recepción de las Obras extendida por la OPAMSS, y de haberse llenado los requisitos que establezca el Reglamento para proceder a la transferencia de los lotes para

área verde y equipamiento social o de la transferencia de los mismos al Municipio respectivo, como requisito previo a la formalización de escrituras relacionadas al préstamo destinado a la adquisición de los lotes parcelados.

CAPITULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. 72.- Toda persona natural o jurídica que haya participado en la planificación dentro de las áreas de diseño establecidas en esta ley, en la ejecución o en la supervisión de las obras el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable por las fallas en las edificaciones, provenientes de la negligencia o deficiencia en su trabajo; esto manifiesto en los documentos idóneos tales como planos, especificaciones técnicas de construcción, reportes, bitácoras y otros, por lo cual responderá ante las autoridades correspondientes.

Art. 73.- Toda persona que altere las condiciones del suelo, de las edificaciones o cambie el uso de las mismas para el cual fueron diseñadas, sin autorización de la OPAMSS, liberará de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el artículo anterior, y será el propietario quien responderá ante la autoridad competente por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por otras leyes.

Asimismo, el propietario responderá por daños y perjuicios a terceros, cuando la obra sea ejecutada sin contar con las personas idóneas para su dirección y supervisión.

Art. 74. Los Concejos Municipales de los municipios que conforman el AMSS, serán los responsables de la custodia y mantenimiento de las áreas verdes y equipamiento social, los cuales no podrán hacer otro uso de las mismas, más que aquellos que ésta Ley o el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS o el Código Municipal establezca.

Ninguna autoridad gubernamental o municipal podrá hacer uso o autorizar el uso de las zonas de protección ecológica, zonas de protección de ríos, quebradas y otros accidentes naturales, servidumbres y derechos de vía para fines diferentes para los cuales fueron destinados.

CAPITULO VI

DE LAS TRANSGRESIONES, SANCIONES Y RECURSOS

Art. 75.- Toda transgresión a la presente Ley y su Reglamento, así como el incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos, códigos y reglamentos relativos a la urbanización y construcción, resoluciones y permisos de parcelación o construcción, están sujetos a sanción conforme lo establecido en esta Ley y Reglamento.

Art. 76. - Las sanciones antes mencionadas serán las siguientes:

- a) Suspensión de la obra;
- b) Sanción económica;
- c) Suspensión de los servicios públicos;
- d) Demolición de la obra objetada;
- e) Clausura de la edificación.

Art. 77. - Se ordenará la suspensión de las obras de construcción o parcelación, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Falsedad en los datos consignados en las solicitudes de permisos;
- b) Carecer en las obras, sin causa justificada, de la bitácora o por omitirse en la misma los datos necesarios que el Reglamento de esta Ley establezca;
- c) Ejecutarse una obra o parcelación sin la autorización correspondiente;
- d) Ejecutarse una obra, modificándose lo aprobado en la revisión vial y zonificación, sin haberse autorizado previamente dichas modificaciones;
- e) Ejecutarse una obra sin Director;
- f) Ejecutarse, sin las debidas precauciones, obras que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas;
- g) No acatar las disposiciones relativas a la protección al medio ambiente.

Art. 78. - La aplicación de sanción económica procede cuando el constructor o propietario se haga acreedor a una segunda o tercera notificación sobre la misma transgresión en cuanto a la suspensión de la obra.

Art. 79.- La aplicación de la sanción económica al constructor, cuando se trate de la segunda notificación por la misma transgresión consistirá en el 50% del valor tasado de la parte de obra objetada; en el caso de la tercera notificación será el 100% de dicho valor tasado. Si el constructor reincidiera en ese tipo de transgresión se trasladará el caso al Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, para que proceda a la aplicación de la sanción correspondiente.

Las transgresiones a las disposiciones tendientes a la preservación del medio ambiente serán sancionadas con una multa equivalente al 50 % del valor del terreno afectado.

El monto de dichas sanciones económicas ingresará a los fondos del municipio de la jurisdicción de la obra sancionada.

Art. 80.- Se procederá a la suspensión de los servicios públicos de la obras, cuando el infractor no acate la tercera orden de suspensión en el término señalado en la notificación correspondiente.

Art. 81.- Se ordenará la demolición de las obras de construcción o urbanización cuando se incurra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Por haber ejecutado una obra o parte de ella sin cumplir los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento de esta Ley y otros reglamentos afines;
- b) Cuando una obra por su mala construcción o ubicación, amenace la salud o ponga en peligro la vida o propiedad de las personas;
- c) Cuando en las obras suspendidas o clausuradas no puedan hacerse las modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento de esta Ley;
- d) Por ubicarse la obra fuera de la línea de construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública;
- e) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en la calificación de lugar o en el plano general de zonificación del AMSS según la matriz de usos del suelo;

Art. 82.- Se procederá a la demolición por parte del Municipio a cuenta del propietario o constructor según el caso, cuando no se hubiere atendido la orden de demolición en el término señalado en la notificación correspondiente.

Art. 83.- Las multas que se impongan, deberán ser pagadas dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución en que se imponga, salvo que se interponga algún recurso; en cuyo caso la obligación de pago será dentro de los cinco días hábiles posteriores a la resolución definitiva; la certificación de la resolución que impone la multa respectiva tendrá fuerza ejecutiva. Fuera de estos plazos, la multa causará el interés del 2% mensual.

Art. 84.- De todo incumplimiento o transgresión en una obra, la OPAMSS deberá comunicarlo al Alcalde Municipal o funcionario delegado de la localidad donde se cometiere la infracción, para los efectos señalados en el artículo 88 de la presente ley.

Toda reincidencia de un constructor será notificada al Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, para que proceda a la aplicación de la sanción correspondiente.

Art. 85.- La variación del uso del suelo, sin el permiso correspondiente, dará lugar a la aplicación de sanción de acuerdo al siguiente procedimiento:

PRIMERA NOTIFICACION

Se indicará la transgresión y el plazo en el cual deberá legalizar su situación.

SEGUNDA NOTIFICACION

Se indica el término en el cual se procederá a la suspensión de servicios públicos de no atenderse la primera y segunda notificación, y se aplica sanción económica del 10% del valor del inmueble.

TERCERA NOTIFICACION

Suspensión de los servicios públicos y clausura de la edificación.

Art. 86.- La aplicación a la sanción económica al propietario de la parcelación cuando se trate de la segunda notificación por la misma trasgresión consistirá en una multa en efectivo equivalente al 5% del valor del inmueble según peritaje realizado en el mismo, en caso de la tercera notificación la multa será del 10% del valor del inmueble y clausura de la parcelación definitiva.

Art. 87.- De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado.

Art. 88.- La autoridad competente para sancionar, previo el juicio administrativo correspondiente será el Alcalde Municipal o Funcionario delegado de la localidad, donde se cometiere la infracción según lo establece el Código Municipal en el art. 131.

Cuando el Alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento por notificación de la OPAMSS, que una persona, natural o jurídica, ha cometido infracción a la presente ley, dentro de su ámbito Municipal, iniciará el procedimiento, y solicitará a la OPAMSS las pruebas que se consideren necesarias.

De la prueba obtenida notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación. Si compareciere en su rebeldía abrirá a pruebas por ocho días y pasado el término resolverá dentro de los dos días siguientes.

Para dictar sentencia la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la ley.

La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva.

Art. 89.- De las resoluciones del Alcalde o funcionario Delegado, se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo dentro de los tres días siguientes a su notificación.

Interpuesto el recurso de apelación, el Alcalde dará cuenta al Concejo en su próxima sesión quien designará algunos de sus miembros o algún funcionario para que lleve la sustanciación del recurso y lo devuelva oportunamente para resolver.

Admitido el recurso por el Concejo se notificará al apelante y se abrirá a prueba por el término de cuatro días.

Transcurrido el término de pruebas el encargado de la sustanciación devolverá el expediente al Concejo para que resuelva.

Art. 90.- Las multas establecidas en la presente ley, ingresarán al municipio del lugar donde se cometió la infracción.

Art. 91.- En lo no dispuesto en la presente ley, tendrá aplicación la ley de Urbanismo y Construcción o aquella que haga sus veces y sus reglamentos.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 92.- Mientras las instituciones mencionadas en el art. 47 de esta ley, no de cumplimiento a lo que en él se dispone, la OPAMSS tendrá la autoridad suficiente para otorgar los permisos y certificados de recepción correspondientes, bajo requisitos y normas propuestas por esta oficina y aprobadas por el COAMSS.

Art. 93.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento del AMSS, que se establece del art. 16 de esta ley, deberá de ser aprobada en un plazo no mayor de un año, contado a partir de la vigencia de la misma.

Mientras no se apruebe el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, señalado en el inciso anterior, se aplicará el actual Plan de Desarrollo del Area Metropolitana de San Salvador, conocido como METROPLAN 2000.

Art. 94.- Las disposiciones de la presente ley por su carácter especial, prevalecerán sobre cualquiera otra que la constreñe.

Art. 95.- El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los ocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y tres.

LUIS ROBERTO ANGULO SAMAYOA
PRESIDENTE

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA
VICEPRESIDENTE

RUBEN IGNACIO ZAMORA RIVAS
VICEPRESIDENTE

MERCEDES GLORIA SALGUERO GROSS
VICEPRESIDENTE

RAUL MANUEL SOMOZA ALFARO
SECRETARIO

SILVIA GUADALUPE BARRIENTOS ESCOBAR

SECRETARIO

RAFAEL MACHUCA ZELAYA
SECRETARIO

RENE MARIO FIGUEROA FIGUEROA
SECRETARIO

REYNALDO QUINTANILLA PRADO
SECRETARIO

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y tres.

PUBLIQUESE,

ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD,
Presidente de la República.

MIRNA LIEVANO DE MARQUES,
Ministra de Planificación y Coordinación
del Desarrollo Económico y Social.

JOSE RAUL CASTANEDA VILLACORTA,
Ministro de Obras Públicas.