

QUINTO INFORME – INFORME FINAL

VOLUMEN CUARTO: NORMATIVA Y ASPECTOS INSTITUCIONALES

ÍNDICE

7. NORMATIVA Y ASPECTOS INSTITUCIONALES	1
<i>7.1 PROPUESTA DE NORMATIVA.....</i>	<i>1</i>
TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES	3
<i>CAPITULO I. Objeto.....</i>	<i>3</i>
<i>CAPITULO II. Alcances y atribuciones.....</i>	<i>3</i>
<i>CAPITULO III. Definiciones</i>	<i>3</i>
TITULO PRIMERO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.....	8
<i>CAPITULO I. De los Planes Nacionales.....</i>	<i>8</i>
<i>CAPITULO II. De los Planes Regionales</i>	<i>8</i>
<i>CAPITULO III. De los Planes Parciales.....</i>	<i>9</i>
TITULO SEGUNDO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO.....	12
TITULO TERCERO. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	13
<i>CAPITULO I. De la clasificación general del suelo.....</i>	<i>13</i>
<i>CAPITULO II. De las zonas de protección</i>	<i>15</i>
<i>CAPITULO III. De los Equipamientos.....</i>	<i>16</i>
<i>CAPITULO IV. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbano.....</i>	<i>17</i>
<i>CAPITULO V. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbanizable</i>	<i>23</i>
<i>CAPITULO VI. Zonificación particularizada y Régimen del suelo no urbanizable....</i>	<i>36</i>
<i>CAPITULO VII. Zonificación particularizada y Régimen del Suelo Rural.....</i>	<i>39</i>
TITULO CUARTO. DEL SISTEMA DE CIUDADES.....	42
<i>CAPITULO I. De la jerarquización del Sistema de Ciudades.....</i>	<i>42</i>
<i>CAPITULO II. Consideraciones especiales para grandes áreas metropolitanas.</i>	<i>42</i>
<i>CAPITULO III. Consideraciones especiales para Ciudades Intermedias.....</i>	<i>42</i>

TITULO QUINTO. DE LAS PARCELACIONES.....	43
<i>CAPITULO I. Tipos de parcelaciones.....</i>	<i>43</i>
<i>CAPITULO II. De los lotes o parcelas</i>	<i>44</i>
<i>CAPITULO III. Del Sistema Vial</i>	<i>45</i>
TITULO SEXTO. DE LOS PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL.....	46
ANEXO No 1. MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.	48
<i>7.2 PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL (OPLAGEST).....</i>	<i>52</i>

7. NORMATIVA Y ASPECTOS INSTITUCIONALES

7.1 PROPUESTA DE NORMATIVA

DECRETO No _____

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades habitacionales que plantea la realidad socio-económica, a fin de que se desarrolle a cabalidad los alcances y fines de la Ley de Urbanismo y construcción y el Art. 3 de Planes reguladores, corresponde al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Parcelación y Urbanización para todo el territorio nacional.

POR TANTO,

En uso de sus facultades legales

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES.

**REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN**

INDICE GENERAL

TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES.....	3
<i>CAPITULO I. Objeto.....</i>	<i>3</i>
<i>CAPITULO II. Alcances y atribuciones.....</i>	<i>3</i>
<i>CAPITULO III. Definiciones.....</i>	<i>3</i>
TITULO PRIMERO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.....	8
<i>CAPITULO I. De los Planes Nacionales.....</i>	<i>8</i>
<i>CAPITULO II. De los Planes Regionales.....</i>	<i>8</i>
<i>CAPITULO III. De los Planes Parciales.....</i>	<i>9</i>
TITULO SEGUNDO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO.....	12
TITULO TERCERO. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ..	13
<i>CAPITULO I. De la clasificación general del suelo.....</i>	<i>13</i>
<i>CAPITULO II. De las zonas de protección.....</i>	<i>15</i>
<i>CAPITULO III. De los Equipamientos.....</i>	<i>16</i>
<i>CAPITULO IV. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbano.....</i>	<i>17</i>
<i>CAPITULO V. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbanizable.....</i>	<i>23</i>
<i>CAPITULO VI. Zonificación particularizada y Régimen del suelo no urbanizable....</i>	<i>36</i>
<i>CAPITULO VII. Zonificación particularizada y Régimen del Suelo Rural.....</i>	<i>39</i>
TITULO CUARTO. DEL SISTEMA DE CIUDADES.....	42
<i>CAPITULO I. De la jerarquización del Sistema de Ciudades.....</i>	<i>42</i>
<i>CAPITULO II. Consideraciones especiales para grandes áreas metropolitanas.</i>	<i>42</i>
<i>CAPITULO III. Consideraciones especiales para Ciudades Intermedias.....</i>	<i>42</i>
TITULO QUINTO. DE LAS PARCELACIONES.....	43
<i>CAPITULO I. Tipos de parcelaciones.....</i>	<i>43</i>
<i>CAPITULO II. De los lotes o parcelas.....</i>	<i>44</i>
<i>CAPITULO III. Del Sistema Vial.....</i>	<i>45</i>
TITULO SEXTO. DE LOS PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL.....	46
ANEXO No 1. MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.....	48

TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES

CAPITULO I. Objeto.

Art. 1.- El presente reglamento tiene por objeto el estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Política de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y la Política de Vivienda del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; en lo referente a los Instrumentos de Planificación, Régimen Urbanístico del Suelo y los requisitos que deberán cumplir las parcelaciones habitacionales, fraccionamientos, lotificaciones y urbanizaciones en cuanto a: Equipamiento Regional y urbano, Vialidad e infraestructura y servicios de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción.

CAPITULO II. Alcances y atribuciones

Art. 2.- Se regirá por este reglamento, cualquier tipo de división de suelo a realizar en el territorio nacional, que pueda dar origen a un núcleo de población; desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la obra.

Art. 3.- Se regirá por el presente reglamento todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional, que se realice en el territorio nacional.

Art. 4.- Corresponde al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, velar por el cumplimiento de las disposiciones y normas establecidas en el presente Reglamento y los municipios deberán prestar toda su colaboración para el desarrollo eficiente de sus funciones.

CAPITULO III. Definiciones

Art. 5.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

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

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

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

Área de equipamiento regional: Área de terreno que deberán ceder los Planes Parciales destinada a actividades de tipo social de alcance regional.

Área de equipamiento urbano: Área de terreno que deberán ceder los Planes Parciales, lotificaciones, parcelaciones o urbanizaciones destinada a actividades de tipo social de alcance urbano.

Área de equipamiento Complementario: Área de terreno destinada a usos

comerciales y/o institucionales.

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

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

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

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.

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.

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

Calificación de lugar: Instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos sobre las disposiciones de Ordenamiento Territorial que debe tener en cuenta en el diseño de los proyectos, para el desarrollo de urbanizaciones y construcciones en el país.

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

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

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

Desarrollo Territorial: Proceso de cambio progresivo que propicia la armonía entre: el bienestar de la población, el uso del territorio, la conservación y protección de los recursos naturales, y de la promoción de las actividades productivas; a efecto de lograr el mejoramiento en la calidad de vida de la población, bajo un enfoque de sostenibilidad.

Desarrollo Urbano: Proceso de crecimiento de los núcleos urbanos de acuerdo a las pautas del ordenamiento y del desarrollo territorial, y de los principios y determinaciones establecidos en la "Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo

Territorial”, para la concreción del derecho a la vivienda en un entorno saludable.

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

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

Factibilidad de Servicios Públicos: 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 deberá indicar al solicitante, el sitio y la forma de conexión a las redes existentes.

Índice de edificabilidad: es la cantidad de m² construidos por m² de una parcela.

Índice de Ocupación: es la proporción en porcentaje permitida de techado de una parcela.

Instalación de Obra: 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.

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

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

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

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

Longitud de Vía: Distancia medida desde el retorno de la vía hasta su intersección con la línea de verja 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.

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.

OPLAGEST: Oficina de Planificación y Gestión Territorial

Parcelación Habitacional: La destinada prioritariamente a la actividad residencial.

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

Pasaje de Paso: Vía destinada exclusivamente para la circulación de peatones, sin tener 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.

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

Plan de Desarrollo Territorial: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de las subregiones.

Planes Parciales: Los Planes de Desarrollo Territorial, delimitan el suelo urbanizable en Planes Parciales, cuyo objeto es definir la ordenación detallada de estos ámbitos, de acuerdo a los lineamientos generales establecidos por los Planes de Desarrollo Territorial de escala Regional.

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

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

Revisión vial y de zonificación: Instrumento mediante el cual la OPLAGEST podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del Plano de Zonificación Territorial y de Propuesta a nivel de Plan o Esquema de Desarrollo Urbano del Municipio.

Región: Aquella agrupación de municipios colindantes y de características similares o aquella porción de territorio que, por su vocación, ubicación topográfica, uso, etc., sea determinado por el Plan Nacional o para su efecto por Decreto Ejecutivo.

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

Senda vehicular: Vía de circulación vehicular de menor jerarquía en el Sistema de Vías de Circulación Menor. Se inicia en un Pasaje Vehicular y finaliza en un retorno.

Servidumbre: Franja que se establece a un terreno que se encuentra afectado por

tuberías de aguas lluvia o negras o cañerías de agua potable. Esta franja también se establece a líneas de conducción de energía eléctrica y a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública.

Sub-parcelación: Subdivisión de una parcela urbana, que cuenta con todos los servicios públicos, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.

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

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

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

Suelo no urbanizable: corresponde a la delimitación de zonas del territorio de usos protegidos, calificadas para tal fin por la legislación ambiental en lo relativo al Sistema de Áreas Naturales Protegidas; y retomadas por los Planes de Desarrollo Territorial a escala subregional (denominados regionales hasta antes de la presentación de la Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial) o municipal, y por los Planes de Desarrollo Urbano; caracterizándose por ser áreas excluidas de posibles procesos de transformación urbanística, en razón de la protección de los servicios ambientales que prestan dichas áreas, o reserva de infraestructura, o por ser susceptibles a riesgos.

Uso complementario: son los usos que complementan los usos predominantes.

Uso predominante: son los usos que ocupan la mayor porción de una zona.

VMVDU: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

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

Vía colectora: es la que tiene como función dar continuidad al tráfico local e integrar las vías de circulación mayor a las vías de menor jerarquía.

Vía de acceso: es la vía que tiene como función exclusiva dar acceso vehicular y/o peatonal a cada una de las parcelas resultantes de una parcelación.

TITULO PRIMERO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.

CAPITULO I. De los Planes Nacionales

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

CAPITULO II. De los Planes Regionales

Art. 6.- Para los efectos del presente Reglamento, se considerarán como parte integrante de esta disposición, los siguientes mapas y planos normativos contenidos en los Planes de Desarrollo territorial de escala regional:

- a) Mapa normativo de categorías de uso de suelo. Este contendrá la información de escala regional, en los ámbitos de suelo: urbano, urbanizable, no urbanizable y rural, con un nivel de precisión de 1:25,000; de acuerdo al nivel de detalle:

CATEGORÍA	SUB-CATEGORÍA	CLAVE
Suelo Urbano UR	Suelo Urbano Consolidado	URC
	Suelo Urbano No Consolidado	URN
Suelo Urbanizable SU	Suelo Urbanizable para actividades habitacionales. (incluye los planes parciales de uso habitacional)	UBH
	Suelo Urbanizable para actividades económicas. (incluye los planes parciales de uso industrial, logístico y de comercio-servicios-oficinas, y de uso turístico)	UBM
Suelo No Urbanizable UN	Suelos identificados como área natural protegida	PAN
	Suelos identificados como susceptibles a riesgos	PRI
	Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional o regional	PIF
Suelo Rural SR	Suelos para la agricultura intensiva.	RAI
	Suelos para la agricultura extensiva	RAE
	Suelos forestales	RFO

- b) Plano normativo de las funciones y equipamiento urbano. Este contendrá

la información de escala urbana, en los ámbitos de suelo: urbano y urbanizable, con un nivel de precisión de 1:5,000; de acuerdo al siguiente nivel de detalle:

CATEGORÍA	FUNCIONES URBANAS		CLAVE
Suelo Urbano UR	Uso habitacional	Densidad baja H1	HB
		Densidad media H2	HM
		Densidad alta H3	HA
	Uso Industrial		IN
	Uso logístico		LO
	Uso comercio-servicio-oficinas		CS
	Uso fuera de ordenación		FO
	Infraestructura		
	Centro Histórico		CH
Suelo Urbanizable SU	Plan parcial de uso habitacional	Densidad baja H1	PPHB
		Densidad media H2	PPHM
		Densidad alta H3	PPHA
	Plan parcial de actividad económica	Plan parcial de uso industrial (PPIN)	PPIN
		Plan parcial de uso logístico (PPLO)	PPLO
		Plan parcial de uso comercio-servicios-oficinas (PPCO)	PPCO
		Plan parcial de uso turístico (PPTU)	PPTU
	Suelo urbanizable sin plan parcial		

CAPITULO III. De los Planes Parciales

Art. 7.- De los planes parciales en suelo urbano. Son conocidos como Planes Parciales de Mejora Urbana, representan el instrumento de ordenación adecuado para la recuperación de áreas degradadas de las ciudades, puesta en valor de centros históricos y mejora urbana de las condiciones de vida de la población. Para tales fines, se clasifican en 2 tipos:

- a) Planes de Rehabilitación de Centros Históricos
- b) Planes de Renovación urbana.

En los Planes de Renovación Urbana se reconocen los siguientes sub-tipos:

- Planes de Densificación.
- Planes de Mejoramiento de Barrios.
- Planes de Intervención en espacio público e infraestructura.

Art. 8.- De los planes parciales de desarrollo en suelo urbanizable. Los suelos urbanizables, quedarán delimitados por los Planes de Desarrollo Territorial, en Planes Parciales, cuyo objeto es definir la ordenación detallada de estos ámbitos, de acuerdo a los lineamientos generales establecidos por los Planes de Desarrollo Territorial de escala Regional en sus respectivas fichas. De acuerdo a su **uso predominante**, los planes parciales se dividirán en 7 tipos:

	TIPO	USO PREDOMINANTE
En Suelo Urbanizable para actividad habitacional	Planes parciales de Uso Habitacional de baja densidad.	Menor a 125 hab/Ha
	Planes Parciales de uso Habitacional de media densidad.	de 125 a 250 hab/Ha
	Planes Parciales de uso habitacional de alta densidad.	Mayor a 250 y menor a 500 hab/Ha
En Suelo urbanizable para actividades económicas	Planes parciales de Uso Industrial.	Industria.
	Planes Parciales de Uso Logístico.	Logística.
	Planes Parciales de uso Comercio-servicios-oficinas.	Comercio-servicios-oficinas.
	Planes Parciales de uso Turístico.	Actividades turísticas

Art. 9.- De la formulación de los Planes Parciales en suelo urbano o urbanizable, pueden ser formulados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o por la Oficina de Planificación y Gestión Territorial correspondiente, ya sea por ejecución directa o por contratación de empresas consultoras idóneas.

Art. 10.- De la aprobación de los Planes Parciales. La aprobación de los Planes Parciales en suelo urbano o urbanizable, corresponderá al VMVDU como ente rector, quien resolverá sobre la base de la legislación vigente y sobre las disposiciones propuestas en la presente normativa.

Art. 11.- Del contenido de los Planes Parciales. Las determinaciones de los Planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa
- b) Planos de información
- c) Planos de Proyectos
- d) Normas técnicas
- e) Evaluación de impactos territoriales
- f) Programa de actuación
- g) Unidades de actuación.

Art. 12.- De la **Memoria Justificativa** deberá hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención del Plan Parcial y deberá contener de manera breve y concisa la siguiente información:

- a) Justificación del Plan parcial
- b) Información urbanística, que incluye: características naturales del territorio, usos de suelo existentes y estructura de la propiedad.
- c) Objetivos y criterios.
- d) Propuesta de zonificación de usos

Art. 13.- De los **Planos de información** deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, conteniendo la siguiente información cartográfica en

coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa, y deberá ser entregada en formato digital Arc:

- a) Plano de usos existentes
- b) Plano topográfico
- c) Plano de vegetación existente
- d) Plano de estructura de la propiedad.

Art. 14.- De los **Planos de proyectos** deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, conteniendo la siguiente información cartográfica, en coherencia con la información contenida en la Memoria Justificativa y deberá ser entregada en formato digital Arc:

- a) Zonificación de usos de suelos propuesta, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de vivienda y Desarrollo Urbano.
- b) Propuesta de red vial de acuerdo a la jerarquía. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la Red Vial del Sector y su conexión con las vías de circulación mayor previstas. Se determinarán las alineaciones de la red vial, incluida la peatonal, definiéndose su trazado en planta y rasantes definitivas, de acuerdo a criterios de clasificación proporcionados por el Viceministerio de vivienda y Desarrollo Urbano.
- c) Planos de detalle

Art. 15.- De las **Normas técnicas** que regulen las disposiciones del Plan Parcial deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, y deberán desarrollar en detalle, las determinaciones generales de los Planes de Desarrollo Territorial de escala Regional, contenidas en las fichas de los planes parciales conteniendo:

- a) Densidades
- b) Usos del suelo
- c) Altura de las edificaciones
- d) Derechos de vía
- e) Manejo de aguas lluvias
- f) Manejo de infraestructura de servicios
- g) Cesión de suelo para equipamiento regional.

Art. 16.- De la **Evaluación de impactos territoriales** deberán hacer referencia a la totalidad de la zona de intervención, y deberán desarrollar en base a la propuesta de usos de suelo, los siguientes contenidos:

- a) Impactos al transporte e infraestructura vial;
- b) Impactos al sistema de aguas superficiales y de drenajes;
- c) Impacto urbanístico;
- d) Impactos ambientales.

Art. 17.- De el **Programa de actuación**, deberá hacer referencia a la unidad de actuación a ser desarrollada en el corto plazo.

Art. 18.- De **las unidades de actuación**, El Plan parcial deberá identificar y desarrollarlas de manera detallada en este apartado, en coherencia a la propuesta general de la zona de intervención.

TITULO SEGUNDO. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO.¹

Art. 19.- De la Estrategia Nacional de Desarrollo Urbano.

Art. 20.- De los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

¹ El desarrollo de este tema corresponde a las atribuciones del VMVDU.

TITULO TERCERO. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. De la clasificación general del suelo.

Art. 21.- El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en coordinación con las Municipalidades velará porque el derecho de propiedad se ejerza dentro de los límites establecidos en la clasificación urbanística de los suelos; para tal efecto, el territorio se divide en cuatro categorías de suelo:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable
- d) Suelo Rural

De acuerdo a sus características estos suelos se subdividen en 10 sub-categorías, tal como se detalla en el Artículo 6 (Título Primero) y en los siguientes artículos.

Art. 22.- Suelo Urbano. Comprenden las áreas que los Planes de Desarrollo territorial de escala regional clasifiquen de esta forma por contar con las infraestructuras y servicios propios de los núcleos urbanos, tal como se indican en el título IV del presente Reglamento o se hallan ocupadas por la edificación en la forma prevista en este artículo.

Art. 23.- El suelo urbano, de acuerdo a su grado de dotación de servicios, se dividirá en las siguientes sub-categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado:** Tendrán esta naturaleza las zonas urbanas que cuenten con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas lluvias y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona, dando servicio a una proporción de su superficie no inferior al 66%; o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.
- b) **Suelo urbano no consolidado:** Tendrán esta naturaleza las que cuenten con edificación cuando, a pesar de no disponer de las infraestructuras y servicios a que se refiere el epígrafe anterior, los usos residenciales, industriales y de servicios sean claramente dominantes en el ámbito considerado, con un porcentaje de superficie edificada superior al 50. Se consideran como suelo urbano no consolidado las lotificaciones legales a medio ocupar o poco ocupadas contiguas a los núcleos urbanos.

Art. 24.- Suelo Urbanizable. Comprenden las áreas que los Planes de Desarrollo territorial de escala regional clasifiquen como susceptibles y apropiadas para

su transformación urbanística, en atención a las necesidades de desarrollo urbano de la población, aptitud constructiva de los suelos, de los valores y recursos naturales del territorio y de los riesgos ambientales.

Art. 25.- Del suelo no urbanizable. Están constituidas por aquellas áreas que los Planes de Desarrollo territorial de escala regional, excluyen de posibles procesos de urbanización o transformación territorial en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, de protección o reserva de infraestructuras, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por la ley o, justificadamente, por los instrumentos de planificación.

Art. 26.- El suelo no urbanizable, se dividirá en las siguientes sub-categorías:

- a) **Suelos identificados como Áreas Naturales Protegidas (ANP).** Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales como parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; así mismo, las áreas propuestas por el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para incluirse en el sistema de ANP, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de escala subregional identificase como área natural a proteger, incluyéndose dentro de esta categoría los bosques salados o manglares.
- b) **Suelos identificados como susceptibles a riesgo (SR).** Están constituidas por aquellas áreas identificadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales como susceptibles a riesgo, así mismo, aquellas áreas que derivadas del análisis más detallado del Plan de escala subregional identificase como susceptible a riesgo.
- c) **Suelos identificados como de reserva para infraestructura de interés nacional y regional.** Están constituidos por aquellos suelos identificados dentro de la planificación nacional o regional, en los cuáles se han de ubicar a corto, mediano o largo plazo, infraestructuras de interés nacional o regional.

Art. 27.- Del Suelo Rural. Comprenden los terrenos de carácter rural que los Planes de Desarrollo Territorial de escala regional, clasifiquen de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan.

Art. 28.- El suelo rural, se dividirá en las siguientes sub-categorías:

- a) **Suelos para la agricultura intensiva.** Comprenden las áreas que los Planes de Desarrollo Territorial a escala subregional clasifiquen de esta forma, y se entiende por tales los suelos que presentan mayor

productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable.

- b) **Suelos para la agricultura extensiva.** Comprenden las áreas que los Planes de Desarrollo Territorial a escala subregional clasifiquen de esta forma y se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.
- c) **Suelos forestales.** Comprenden las áreas que los Planes de Desarrollo Territorial a escala subregional clasifiquen de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícolas, correspondiendo a las pendientes superiores al 45%, o que aún presentando pendientes menores presenten dicha aptitud; así mismo, se excluyen las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.

CAPITULO II. De las zonas de protección

Art. 29.- Dentro de las zonas de protección se reconocerán dos tipos:

- a) Zona de Protección Arqueológica y cultural.
- b) Zona de Protección de los recursos hídricos.

Art. 30.- De la zona de protección arqueológica y cultural. Constituyen las zonas así identificadas, por el Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA)

Art. 31.- De la zona de protección de los recursos hídricos. De acuerdo al tipo de recursos hídricos que protegen, las zonas de protección se dividen en 5 tipos:

T1	Quebradas de invierno
T2	Ríos
T3	Lagos y lagunas
T4	Mar
T5	Zonas de recarga

- a) Las zonas de protección tipo T1 podrán ser destinados de manera adicional a los usos definidos en el literal anterior, como espacio público urbano, siempre y cuando se garanticen las obras de protección necesarias, este tipo de intervenciones, no podrá contabilizarse de

ninguna manera como parte de la zona verde reglamentaria o áreas de cesión para equipamiento regional; sin embargo, la normativa incentivara este tipo de adecuaciones a través del incremento en la intensidad del uso del suelo.

- b) Las zonas de protección tipo T2 y T3, solamente podrán destinarse a bosques, adecuaciones ambientales para protección urbana, obras de control de erosión y estabilización de taludes.
- c) Las zonas de protección tipo T5, solamente podrán ser destinadas al uso rural compatible con su ámbito geográfico (forestal, agricultura intensiva o extensiva). En el caso de estar localizadas en ámbito urbano sólo podrán destinarse a adecuaciones ambientales, y no podrán contabilizarse como parte de las áreas de cesión reglamentarias; sin embargo, la normativa incentivará este tipo de adecuaciones a través del incremento en la intensidad del uso del suelo.

CAPITULO III. De los Equipamientos

Art. 32.- Los equipamientos de acuerdo al rango de población atendida, se clasificarán en:

- a) Equipamiento Regional
- b) Equipamiento Urbano

Art. 33.- De acuerdo a su tipología se clasificarán en:

- a) Institucional
- b) Sanitarios y asistenciales
- c) Educativo
- d) Recreativo Urbano
- e) Áreas Abiertas
- f) Cultural y Religioso
- g) Funerarios
- h) Desechos Sólidos
- i) Transporte terrestre y abasto

Art. 34.- De los Equipamientos Regionales

Son las dotaciones necesarias de alcance Regional. Según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el Plan, el suelo para la localización de Equipamientos de nivel Regional, se obtendrá por compra, o a través de cesiones resultantes de aprovechamientos urbanísticos de los Planes Parciales. En este último caso se dirá que el suelo de los Equipamientos Regionales en cuestión está adscrito al desarrollo de determinados ámbitos de Planes Parciales en suelos urbanos o Planes Parciales en suelos urbanizables.

Art. 35.- De los Equipamientos Urbanos

Son las dotaciones al servicio de alcance local. Para los Equipamientos Urbanos localizados en ámbitos de suelos urbanos y urbanizables se plantea en general su adquisición por reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos de los proyectos en ámbitos de suelos urbanos y urbanizables funcionalmente relacionados.

CAPITULO IV. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbano

Art. 36.- De las funciones urbanas en suelo urbano. El suelo urbano, para fines reglamentarios se divide en usos de suelo, según la función que desempeña en la estructura de la ciudad. Dicha función es determinada por los usos prioritarios en cada una de las zonas y puede a su vez especializarse, según la escala urbana a que sirve, o caracterizarse según las peculiaridades del sitio.

Art. 37.- Dentro del suelo urbano, se reconocerán las siguientes funciones urbanas:

- a) Uso Habitacional.
- b) Uso Industrial.
- c) Uso logístico.
- d) Uso comercio-servicios-oficinas
- e) Uso fuera de ordenación.
- f) Infraestructura
- g) Centro histórico.

Art. 38.- De los suelos de uso habitacional. Comprenden las partes del área urbana, identificadas en los Planes de Desarrollo territorial de escala regional, en las que predominan los desarrollos de vivienda y sus dotaciones propias.

Las zonas de uso habitacional se dividen en 3 tipos, según su densidad habitacional neta:

HB	Habitacional de Baja densidad	Menor a 125 hab/Ha
HM	Habitacional de Media densidad	de 125 a 250 hab/Ha
HA	Habitacional de Alta densidad	Mayor a 250 y menor a 500 hab/Ha

Art. 39.- De los suelos de uso industrial
Se trata de zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales, o transformación de bienes. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.

Art. 40.- De los suelos de uso logístico.

Se trata de zonas que por su especial localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características territoriales, tienen singular aptitud para la localización de grandes instalaciones logísticas: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas; hoteles y áreas recreativas; servicios financieros, comerciales e institucionales al transporte; estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones; venta y reparación de vehículos de transporte; naves de almacenamiento y fraccionamiento; áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío; actividades de empaque, paquetería y distribución; etc.

Art. 41.- De los suelos de uso comercio-servicios-oficinas. Son zonas dedicadas como usos principales a las actividades de venta y distribución de bienes, así como a las actividades administrativas y de servicios, tales como tiendas, almacenes de departamento, centros comerciales, restaurantes, centros nocturnos, hoteles y albergues, oficinas privadas, servicios turísticos, actividades administrativas, así como, servicios públicos y privados al servicio de las actividades comerciales.

Art. 42.- De los usos fuera de ordenación. Tendrán la calificación de uso fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del vigente Plan, que resultaren disconformes con el mismo por ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

Art. 43.- De los usos de infraestructura.

Se trata de infraestructuras relacionadas con las redes de servicios públicos, como plantas eléctricas, plantas de tratamiento, plantas de bombeo o almacenamiento de agua.

Art. 44.- De los Centros Históricos.

La delimitación de los mismos, se hará de acuerdo a los límites definidos por Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA), y toda actuación urbanística dentro de estos límites deberá cumplir con el requisito de contar con el permiso emitido por CONCULTURA.

Art. 45.- Régimen de uso en suelo urbano consolidado.

Los usos de las edificaciones y construcciones a realizar en suelo urbano se han de adaptar a los usos característicos del entorno, que en general serán de tipo habitacional. Las intervenciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- i) El índice máximo de edificabilidad sobre parcela neta será de 2.00 m²/m². El índice de ocupación será del 60% del área total de la parcela.
- ii) Usos predominantes. Vivienda en edificación unifamiliar y plurifamiliar; mercados de abastecimiento local; comercio local y servicios personales; oficinas y servicios profesionales; restaurantes, bares y cafeterías; hoteles y demás alojamientos; centros de convenciones; embarcaderos e instalaciones complementarias; y todos los equipamientos salvo los hospitales, éstos condicionados a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función.
- iii) Usos complementarios. Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; pequeños talleres y almacenes de venta; venta de materiales de construcción; venta de vehículos y maquinaria; talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; usos de espectáculos y ocio; gasolineras e instalaciones complementarias. Estos usos serán condicionados a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias, insalubridad o peligros notorios para los habitantes del entorno. Los usos de conservación e interpretación de la naturaleza se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
- iv) Usos prohibidos. Las Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías, así como los Grandes Establecimientos Industriales y los Almacenes e Industrias en general; Centros Comerciales (grandes superficies y superficies medias); Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas); Usos turísticos autónomos de todo tipo; aeródromos e instalaciones complementarias; terminales de buses e instalaciones complementarias; usos agropecuarios y forestales de todo tipo.
- v) Las bodegas e industrias que se encuentren instalados en ámbitos urbanos con usos característicos habitacionales podrán acometer obras de renovación y mantenimiento. Las obras de ampliación que pudieran acometerse dentro de la parcela con usos industriales requerirán la presentación de estudios de tráfico que determinen la viabilidad de la implantación en lo que concierne a accesibilidad y transportes. La autorización de obras de ampliación de instalaciones y de superficie de parcela para usos de industrias y almacenes, en ámbitos de suelo urbano consolidado con uso habitacional característico, requiere la realización de Estudio de Detalle, a través del cual se ha de justificar y resolver la ordenación e integración urbana de los usos y construcciones cuya autorización se solicita.

- vi) Los usos y construcciones que se localicen en ámbitos urbanos o sobre parcelas o construcciones afectadas por legislación del patrimonio cultural habrán de cumplir con la regulación y procedimientos que se establezcan en la misma.
- vii) La altura y tipología de la nueva edificación se ajustará e integrará a las características y parámetros dominantes en su entorno de implantación. En todo caso, en las calles de anchura entre 8 y 11 metros entre fachadas la altura podrá ser hasta de tres plantas; en las calles de anchura mayor de 11 metros la altura podrá ser hasta de cuatro plantas.
- viii) La implantación de edificios singulares en relación a las características morfológicas del entorno, por su volumen, altura o posición en la parcela en relación a la alineación de fachada o al viario confrontante requiere documentación específica (Estudio de Detalle) justificativa de su integración paisajística y de las soluciones de accesibilidad y estacionamiento propuestas.

Art. 46.- Régimen de uso en suelo urbano no consolidado

Para algunos usos existe mayor permisividad en suelo urbano no consolidado que en suelo urbano consolidado, siempre y cuando los respectivos propietarios completen a su cargo los servicios urbanísticos que habiliten la correcta implantación de la edificación:

1. Las Lotificaciones Habitacionales, prohibidas en Suelo Urbano Consolidado, son usos permitidos en Suelo Urbano No Consolidado, habida cuenta de que son constitutivas de esta categoría del suelo urbano.
2. Estando prohibidos en Suelo Urbano Consolidado, algunos usos se permiten en Suelo Urbano No Consolidado, pero condicionados a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias, insalubridad o peligros notorios para los habitantes del entorno:
Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías; Almacenes e industria en general; Centros Comerciales con o sin oficinas: grandes superficies y superficies medias; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas); Terminales de buses e instalaciones complementarias.
3. Estando condicionados en Suelo Urbano Consolidado, algunos usos se permiten plenamente en Suelo Urbano No Consolidado: Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Pequeños talleres y almacenes de venta; Espectáculo y ocio (cines, discotecas).

El índice de edificabilidad no podrá ser mayor de 1.50 m²/m² sobre parcela neta y el índice de ocupación será del 60% del total de la parcela.

Art. 47.- Régimen de Planes Parciales en suelo urbano.

Las actuaciones de renovación, mejora, ordenación y conservación del espacio urbano y de sus elementos, que impliquen el ordenamiento de usos y la definición de los aprovechamientos urbanísticos en ámbitos más o menos extensos de la trama urbana, afectando a un conjunto de propietarios, se realizarán a través de la elaboración de planes parciales. Estos planes tendrán finalidades específicas, dependiendo del ámbito de intervención y de los objetivos que se persigan con su realización. Responderán no obstante, en general, a alguno de los siguientes tipos básicos:

a) Planes de rehabilitación de centros históricos.

A través de los cuales se han de regular, en aplicación de la normativa sectorial o específica correspondiente, los usos y las transformaciones urbanísticas en el ámbito del plan. El ámbito de estos planes será el que se determine por el Plan de Desarrollo Territorial, el que se establezca en aplicación o desarrollo de legislación específica, o el que justificadamente se determine por el propio plan. El índice global de edificabilidad no podrá superar 0.50 m²/m², sobre la superficie total del ámbito del plan. El índice de ocupación será el 30% del área total de la parcela.

b) Planes de renovación urbana.

A través de los cuales se han de ordenar las actuaciones de reforma, rehabilitación o renovación urbana que fuesen necesarias para mejorar la calidad de vida de la población y la funcionalidad urbanística de determinados ámbitos de la ciudad. El ámbito de estos planes será el que se establezca por el Plan de Desarrollo Territorial, o el que justificadamente se determine por el propio plan de renovación a partir de la extensión y localización de los tejidos urbanos a reformar, de acuerdo a criterios de oportunidad y conveniencia en orden a favorecer la viabilidad de la operación. Dentro de su ámbito estos planes habrán de resolver el ordenamiento detallado de usos, equipamientos e infraestructuras, con un índice global de ocupación del 30%.

Los planes de renovación urbana comprenden los siguientes sub-tipos:

i) *Planes de Densificación*, dirigidos a aumentar la densidad incluyendo las edificaciones en altura, en algunos sectores de la ciudad, que se consideren convenientes para concentrar población en

torno a zonas consolidadas y con adecuados servicios o dotaciones básicas.

Están previstos en suelos urbanos no consolidados, carentes de ordenamiento detallado de usos y de los equipamientos e infraestructuras urbanísticas. Estos planes podrán formularse para los ámbitos que justificadamente se establezcan. A través de los mismos se resolverá el ordenamiento detallado de usos, infraestructuras y equipamientos urbanísticos. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.50 m²/m², sobre la superficie total del ámbito del plan.

ii) *Planes de Mejoramiento de Barrios*, dirigidos a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población de algunos barrios o sectores de la ciudad, con adecuaciones de vivienda, infraestructura y/o servicios básicos. Estos planes se pueden desarrollar también para zonas no consolidadas ocupadas por lotificaciones escasamente ocupadas, que requieren consolidación u ordenamiento detallado de su estructura urbana. La nueva edificabilidad a ordenar no podrá superar 2.00 m²/m²s sobre la superficie total del ámbito del plan en suelo urbano consolidado y 1.50 m²/m² en suelo urbano no consolidado.

iii) *Planes de intervención en espacio público e infraestructuras*, a través de los cuales se ha de resolver la integración y funcionalidad urbanística de las infraestructuras o espacios públicos en cuestión. El ámbito y la edificabilidad de estos planes será el que justificadamente se establezca.

CAPITULO V. Zonificación particularizada y Régimen del suelo urbanizable

Art. 48.- El suelo urbanizable, se divide de acuerdo a su función en las siguientes sub-categorías:

- a) Suelo urbanizable para actividades habitacionales. Destinados a cubrir las necesidades de habitación, recreación y dotaciones básicas de la población.
- b) Suelo urbanizable para actividades económicas. Destinados a cubrir las necesidades productivas.

Los suelos urbanizables se desarrollarán de acuerdo a las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

Art. 49.- Funciones y categorías del suelo urbanizable, planes parciales.

El Plan zonifica los suelos urbanizables a fin de dar adecuada respuesta territorial y urbanística a las necesidades habitacionales y de desarrollo social y económico de la población.

Los suelos urbanizables principalmente destinados a cubrir las necesidades habitacionales, recreativas y de esparcimiento de la población, es decir suelos destinados a atender principalmente las necesidades de familias, se distinguen de los suelos destinados principalmente a cubrir las necesidades productivas de las empresas. En el marco de contextos urbanos la posibilidad y conveniencia de compatibilizar correctamente ambas finalidades resulta en ocasiones muy alta. Cuando ello así ocurre se expresa a través de la zonificación particularizada y se regula a través del régimen urbanístico del suelo correspondiente a las mismas.

Art. 50.- Tipología y zonificación de suelos para la actividad habitacional, Planes Parciales de uso habitacional.

El Plan zonifica suelos urbanizables a fines de dar adecuada respuesta a las necesidades habitacionales y de esparcimiento de la población. Por su localización, características y relación con las estructuras urbanas existentes estas zonas cumplirán alguna de las siguientes funciones:

- i) Completar, reforzar y desarrollar las estructuras urbanas existentes, a través de actuaciones urbanísticas orientadas a cubrir todos los segmentos del mercado habitacional, y a alcanzar niveles dotacionales apropiados al tamaño y función urbana del núcleo de población en el que se inscriben.
- ii) Desarrollar ofertas habitacionales enmarcadas en entornos rurales o semi-urbanos, con buena accesibilidad a centros urbanos, adaptadas a las circunstancias ambientales y urbanísticas del entorno territorial, y a los segmentos del mercado que procuran atender.

iii) Posibilitar el desarrollo de ofertas de vivienda vacacional.

Se deberán desarrollar Planes parciales de uso habitacional:

- i) Planes parciales habitacionales de densidad alta (incluye la vivienda social).
- ii) Planes parciales habitacionales de densidad media.
- iii) Planes parciales habitacionales de densidad baja.

2. Zonas para desarrollos habitacionales en el medio rural o semi-urbano.

Art. 51.- Tipología y zonificación de suelos para la actividad económica Planes parciales de uso industrial, Planes parciales de uso logístico, Planes parciales de uso comercio-servicios-oficinas, Planes Parciales de uso turístico.

A fin de atender correctamente las necesidades de suelos para la implantación de actividades económicas industriales y de servicios, y en atención al grado de compatibilidad de las mismas con las tramas y actividades habitacionales y urbanas, el Plan define Planes parciales para:

1. Usos industriales
2. Usos logísticos.
3. Uso comercio-servicios-oficinas.
4. Uso turístico. En donde se incluyen el desarrollo de ofertas turísticas, principalmente orientadas al mercado turístico nacional o internacional, y las zonas de servicios recreativos generalmente de nivel Regional.

Art. 52.- Índice de edificabilidad del suelo urbanizable.

El índice de edificabilidad del suelo urbanizable es el coeficiente que expresa la máxima edificabilidad permitida por el Plan por unidad de superficie bruta del sector o ámbito de planeamiento parcial.

En el caso de la edificación habitacional o de usos terciarios asimilables (oficinas, comercios minoristas, etc.), el índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados totales de techo edificado (m2t) sobre metros cuadrados totales de superficie bruta del sector (m2sb)².

El índice de edificabilidad máximo admitido por estas Normas para el suelo urbanizable destinado a tipologías habitacionales o asimilables es de un metro

² Así, por ejemplo, un índice de edificabilidad de 0,6 m2t/m2sb indicará que es posible construir 60,000 m2 de techo en un sector de 100,000 m2 de superficie bruta. Si dicha edificabilidad se concreta en su totalidad en una sola planta, la huella de la edificación supondrá un 60% de la superficie bruta del sector; si se concreta en promedio en dos plantas supondrá el 30% de la superficie bruta del sector, y así sucesivamente.

cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto del sector (1m²t/m²sb).

En el caso de sectores y edificación para la actividad económica (almacenes, naves industriales, etc.), el índice de edificabilidad se expresa en términos de metros cúbicos comprendidos por la superficie cubierta (m³sc) sobre metros cuadrados de suelo bruto del sector (m²sb)³.

El índice de edificabilidad máximo admitido por estas Normas para el suelo urbanizable destinado a tipologías edificatorias propias de la actividad de empresas (naves industriales o de almacenamiento; grandes centros y superficies comerciales, etc.) es de cinco metros cúbicos por metro cuadrado de suelo bruto (5 m³sc/m²sb).

Art. 53.- Regulación del índice de edificabilidad.

En atención a la localización, función urbanística, y características de la estructura urbana en la cual se inserta, las Normas del Plan establecen índices máximos de edificabilidad que se ajustan a las referidas características objetivas de los diversos sectores.

Art. 54.- Régimen de cada una de las zonas de suelo urbanizable.

Para cada una de las zonas de suelo urbanizable se establece por estas Normas:

- i) Concepto.
- ii) Usos predominantes.
- iii) Usos complementarios.
- iv) Usos prohibidos.
- v) Índice de edificabilidad.
- vi) Determinaciones particulares relativas a los usos.
- vii) Condiciones generales de integración de las zonas en su entorno territorial.

Art. 55.- Régimen de los planes parciales habitacionales de densidad alta.

Son de dos tipos:

³ En el caso de instalaciones industriales o infraestructurales singulares, que no resulten asimilables a las referidas tipologías edificatorias, se atenderá principalmente a las normas técnicas y de seguridad que regulen a nivel nacional, o internacional en su defecto, sus condiciones de implantación territorial y urbanística.

- a) Suelo habitacional de densidad alta para vivienda social.
- b) Suelo habitacional para vivienda de carácter estructurante:
 - a) Suelo habitacional de densidad alta para vivienda social.
 - i) Concepto.
Se trata de ámbitos que por sus condiciones y localización resultan apropiados para dar adecuada respuesta a las necesidades habitacionales de sectores de población con ingresos bajos y medio-bajos.
 - ii) Usos predominantes:
Usos Habitacionales, salvo Lotificaciones; Centros comerciales (superficies medias); Mercados de abastecimiento local; Comercio local y servicios personales; Otros Usos de Servicios propios del medio urbano, salvo centros de convenciones; Equipamientos de todo tipo, salvo Hospitales, Administración Pública, Funerarios y Defensa.
 - iii) Los siguientes usos son complementarios, dependiendo de exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias, insalubridad o peligros notorios para los habitantes del entorno:
Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Centros comerciales (grandes superficies); Pequeños talleres y almacenes de venta; Venta de materiales de construcción; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; Gasolineras e instalaciones complementarias; Servicios Funerarios.
Los usos de Alcaldía y administración local no se admiten salvo como usos condicionados a funciones especialmente justificadas en una nueva edificación cuyo diseño sea de calidad singular y justificadamente integrada con el entorno.
Las Lotificaciones Habitacionales serán admitidas en estas zonas siempre que las lotificaciones existentes en el suelo urbano no consolidado en (...) hayan alcanzado al menos un 70% de ocupación.
Los usos de conservación e interpretación de la naturaleza se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
 - iv) Usos prohibidos.
Usos Económico-Industriales de todo tipo salvo Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; usos comerciales de Venta de materiales de construcción y de Venta de vehículos y maquinaria; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas).
Tampoco se estiman procedentes: Centros de Convenciones; Usos turísticos autónomos de todo tipo; Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Hospitales;

Oficinas de Gobierno y de la Justicia; Cementerios; Defensa; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.

- v) Índice de Edificabilidad y de Ocupación.
Edificabilidad: 2.50 m²/m². Ocupación 60% del área total de la parcela.

- vi) Edificabilidad habitacional.
El porcentaje de edificabilidad habitacional no podrá superar el 60% del total.

- vii) Criterios de ordenación.
Han de resultar coherentes con el objetivo principal de estos sectores, que es la correcta solución de los problemas habitacionales de la población de bajos recursos, con adecuada integración de los mismos en entornos urbanos o semi-urbanos. Las dotaciones y equipamientos a desarrollar han de ser apropiados para la atención de las necesidades de la población local, sin que se contemple para estos sectores la adscripción de suelos para sistemas generales al servicio del conjunto de la ciudad.
En estos ámbitos, a través de las acciones de la Política de Vivienda y de los apoyos o ayudas que complementariamente puedan canalizarse, se favorecerá el desarrollo de promociones de viviendas económicas frente a la opción tradicional de las lotificaciones, así como el desarrollo de tipologías basadas en viviendas colectivas en altura (cuatro plantas) en edificación conformando manzanas, con dotación privada de equipamientos deportivos en los patios de manzana, y la utilización de las plantas bajas para locales comerciales y estacionamientos.
Para facilitar el desarrollo de la edificación en altura las plantas tercera y cuarta, así como los bajos comerciales sólo computarán el 50% de la edificabilidad real. En todo caso esta edificabilidad real no podrá ser superior a 1,2 m²t/m²s para el conjunto del sector de planeamiento.
El Plan de Desarrollo Territorial distingue dos modalidades de Planes Parciales para las promociones habitacionales de vivienda social, según se trate de *promociones urbanas situadas en la Ciudad (...)*, o de *promociones en entorno rural*, debiéndose atender a las especificaciones incluidas en las Fichas de estos Planes Parciales.

- b) Suelo habitacional para vivienda de carácter estructurante:
 - i) Concepto.
Se trata de ámbitos contiguos a tramas urbanas existentes que por sus características y localización constituyen espacios apropiados para la extensión y mejora de las mismas. Aportan suelos apropiados para la localización de usos urbanos de carácter predominantemente habitacional, así como equipamientos y espacios libres al servicio del conjunto de la población.

- ii) Usos predominantes:
Usos Habitacionales, salvo lotificaciones; Centros comerciales (superficies medias); Mercados de abastecimiento local; Comercio local y servicios personales; Otros Usos de Servicios propios del medio urbano, salvo centros de convenciones; Equipamientos de todo tipo, salvo Hospitales, Administración Pública, Cementerios y Defensa.

- iii) Los siguientes usos son complementarios dependiendo de exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias, insalubridad o peligros notorios para los habitantes del entorno:
Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Centros comerciales (grandes superficies); Pequeños talleres y almacenes de venta; Venta de materiales de construcción; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; Centros de Convenciones; Gasolineras e instalaciones complementarias; Hospitales.
Los usos de Alcaldía y administración local no se admiten salvo como usos condicionados a funciones especialmente justificadas en una nueva edificación cuyo diseño sea de calidad singular y justificadamente integrada con el entorno.
Las Lotificaciones Habitacionales se permiten únicamente en los casos de *extensiones de otros Núcleos Urbanos*, referidas a las cabeceras de los municipios de (...), pero no en las *extensiones habitacionales de carácter estructurante* situadas en (...).
Los usos de conservación e interpretación de la naturaleza se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.

- iv) Usos prohibidos:
Usos Económico-Industriales de todo tipo salvo Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; usos comerciales de venta de materiales de construcción y de venta de vehículos y maquinaria; talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; central de abastos y bodega de acopio (mayoristas).
No se estiman procedentes: Usos turísticos autónomos de todo tipo; Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Oficinas de Gobierno y de la Justicia; Cementerios; Defensa; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.

- v) Índice de edificabilidad.
0,8 m²t/m²s

- vi) Edificabilidad habitacional.
El porcentaje de edificabilidad habitacional sobre el conjunto de la edificabilidad lucrativa será igual o inferior al 75%.

- vii) Criterios de ordenación.
El protagonismo en la ordenación de estos sectores han de tenerlo la red vial, las zonas verdes y espacios libres, y las áreas comerciales y de servicios mixtas apoyadas sobre los viales de mayor importancia local.
La ordenación de la edificación y de los usos urbanos se ha de resolver mayoritariamente a través de fachadas al viario público, con predominio de edificación adosada conformando manzana.
Sobre los ejes principales del viario local se han de favorecer la localización de usos mixtos, principalmente orientados al comercio y los servicios de cercanías.
El Plan de Desarrollo Territorial distingue dos modalidades de Planes Parciales para las zonas de colmatación o extensión mixta de las tramas existentes, según se trate de *extensiones habitacionales de carácter estructurante* situadas en (...), o de *extensiones de otros Núcleos Urbanos*, en (...), debiéndose atender a las especificaciones incluidas en las Fichas de estos Planes Parciales.

Art. 56.- Régimen para los planes parciales habitacionales de densidad media y baja.

- i) Concepto.
Se trata de ámbitos que por sus características, localización y entorno ambiental resultan apropiados para la localización de promociones habitacionales para viviendas de calidad media y alta, con régimen de media y baja densidad.
- ii) Usos predominantes:
Vivienda en edificación unifamiliar; Comercio local y servicios personales; Otros Usos de Servicios propios del medio urbano, salvo centros de convenciones.
Además se permiten Equipamientos de todo tipo, salvo Estadios, Hospitales, Instituciones Religiosas, Locales de entretenimiento, Administración Pública, Funerarios y Defensa.
- iii) Usos complementarios:
La vivienda en edificación plurifamiliar, las Instituciones religiosas y los Locales de Entretenimiento se permiten solamente en (...), pero no en (...). Los usos de conservación e interpretación de la naturaleza se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
- iv) Usos prohibidos:
Lotificaciones habitacionales; todos los Usos Económico- Industriales; todos los usos comerciales salvo el Comercio local y servicios personales; Centros de Convenciones; Usos turísticos autónomos; Usos de transporte; Estadios; Hospitales; equipamientos de

Administración Pública, Funerarios y de Defensa; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.

- v) Índice de edificabilidad.
1.50 m²/m² para vivienda de media densidad, con un índice de ocupación del 60%. Y 0.50 m²/m² para vivienda de baja densidad con un índice de ocupación del 30% del área de parcela.
- vi) Edificabilidad habitacional.
El porcentaje de la edificabilidad habitacional podrá alcanzar el 100% de la edificabilidad lucrativa.
- vii) Criterios de Ordenación.
Deberán resolver correctamente la continuidad de la red vial, compatibilizando criterios de privacidad y seguridad con los objetivos de integración en el entorno.

Art. 57.- Régimen para los planes parciales de uso industrial.

- i) Concepto.
Se trata de zonas que por su localización en relación al sistema urbano y de transportes, y por sus propias características territoriales, resultan apropiadas para la localización de todo tipo de instalaciones industriales. Permiten asimismo integrar actividades logísticas y de transporte de mercancías.
- ii) Usos predominantes:
Grandes Establecimientos Industriales; Almacenes e industria en general; Pequeños talleres y almacenes de venta; Venta de materiales de construcción; Venta de vehículos y maquinaria; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas); Oficinas y servicios profesionales; Restaurantes, bares y cafeterías; Espectáculo y ocio; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Gasolineras e instalaciones complementarias; Emergencias; Locales de entretenimiento.
- iii) Usos complementarios:
Las Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías se condicionan a su compatibilidad funcional con los usos industriales ubicados en la zona.
Los Hospitales y Centros o Unidades de Salud están condicionados a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias y factores de insalubridad.

Los usos de Zonas verdes ecológicas y senderos, y de Conservación e interpretación de la naturaleza, se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.

- iv) Usos prohibidos:
Habitacionales, Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Centros comerciales, mercados de abastecimiento local, comercio local, hoteles y otros alojamientos, centros de convenciones, usos turísticos autónomos, Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Equipamientos deportivos, educativos y asistenciales; Bibliotecas y Centros de Exposiciones; Instituciones Religiosas; Centros Comunitarios y Culturales; Equipamientos de administración pública, funerarios y de Defensa; Grandes parques urbanos y Parques y zonas verdes locales; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.
- v) Índice de edificabilidad y de Ocupación.
1.00 m³/m² y un índice de ocupación del 60%.
- vi) Edificabilidad habitacional.
Ninguna, excepto la apropiada para resolver las necesidades laborales del personal al servicio del sector (vigilantes, etc...)
- vii) Criterios de ordenación.
La ordenación debe favorecer su aislamiento ambiental y paisajístico en relación a los núcleos habitacionales del entorno.
La ordenación, tamaño de las parcelas y tipologías constructivas serán las que se estimen en cada caso más apropiadas para la satisfacción de las necesidades de las empresas que se hayan de implantar.

Art. 58.- Régimen de los planes parciales de uso logístico.

- i) Concepto.
Se trata de zonas que por su especial localización en relación a las grandes infraestructuras y redes de transporte de mercancías, y por sus características territoriales, tienen singular aptitud para la localización de grandes instalaciones logísticas: áreas generales de servicios al transporte y a los transportistas; hoteles y áreas recreativas; servicios financieros, comerciales e institucionales al transporte; estacionamiento y vigilancia de cargas y camiones; venta y reparación de vehículos de transporte; naves de almacenamiento y fraccionamiento; áreas e instalaciones al servicio de cadenas de frío; actividades de empaque, paquetería y distribución; etc.
- ii) Usos predominantes:

Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías; Venta de materiales de construcción; Venta de vehículos y maquinaria; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de más de 1000 m²; Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas); Oficinas y servicios profesionales; Restaurantes, bares y cafeterías; Espectáculo y ocio; Hoteles y otros Alojamientos; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Gasolineras e instalaciones complementarias; Emergencias; Locales de entretenimiento.

- iii) Usos complementarios:
La admisión de Pequeños talleres y almacenes de venta está condicionada a su vinculación funcional con las Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías.
Los Hospitales y Centros o Unidades de Salud están condicionados a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos, molestias y factores de insalubridad.
Los usos de Zonas verdes ecológicas y senderos, y de Conservación e interpretación de la naturaleza, se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
- iv) Usos prohibidos:
Habitacionales, industriales, centros comerciales, mercados de abastecimiento local, comercio local, centros de convenciones, usos turísticos autónomos, Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Equipamientos deportivos, educativos y asistenciales; Bibliotecas y Centros de Exposiciones; Instituciones Religiosas; Centros Comunitarios y Culturales; Equipamientos de administración pública, funerarios y de Defensa; Grandes parques urbanos y Parques y zonas verdes locales; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.
- v) Índice de edificabilidad y de Ocupación.
1.00 m³/m² y un índice de ocupación del 50%.
- vi) Edificabilidad habitacional.
Ninguna, excepto la apropiada para resolver las necesidades laborales del personal al servicio del sector (vigilantes, etc...)
- vii) Criterios de ordenación.
La ordenación debe favorecer su aislamiento ambiental y paisajístico en relación a los núcleos habitacionales del entorno.
La ordenación, tamaño de las parcelas y tipologías constructivas serán las que se estimen en cada caso más apropiadas para la satisfacción de las necesidades de las empresas que se hayan de implantar.

Art. 59.- Régimen de los Planes parciales de uso comercio-servicios-oficinas.

- i) **Concepto.**
Se trata de zonas que por su localización y accesibilidad en relación al sistema urbano, y a las redes e infraestructuras de transportes de pasajeros, resultan particularmente apropiadas para la instalación de zonas comerciales y de servicios.
- ii) **Usos predominantes:**
Almacenes e industria en general; todos los Usos comerciales; Oficinas y servicios profesionales; Restaurantes, bares y cafeterías; Espectáculo y ocio; Hoteles y otros Alojamientos; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Gasolineras e instalaciones complementarias; Equipamientos deportivos, de emergencias, asistenciales, culturales y religiosos, funerarios, de Defensa, Grandes Parques Urbanos, Parques y zonas verdes locales.
- iii) **Usos complementarios:**
La admisión de Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías, y de Grandes establecimientos industriales, así como de Hospitales y de Centros o Unidades de Salud se condiciona a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función, así como a la ausencia de ruidos y molestias excesivas y factores de insalubridad.
Los usos de Zonas verdes ecológicas y senderos, y de Conservación e interpretación de la naturaleza, se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
- iv) **Usos prohibidos:**
Habitacionales; Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Centros de Convenciones; Usos turísticos autónomos; Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Equipamientos educativos; Usos agropecuarios de todo tipo.
- v) **Índice de edificabilidad y de Ocupación.**
2.00 m²/m² y un índice de ocupación del 70%.
- vi) **Edificabilidad habitacional.**
Ninguna, excepto la apropiada para resolver las necesidades laborales del personal al servicio del sector (vigilantes, etc...)
- vii) **Criterios de ordenación.**
La ordenación e implantación de los usos ha de realizarse con estándares de calidad ambiental y urbanística apropiados para los servicios a las empresas, instituciones y familias, y en condiciones que

permitan su correcta y estrecha articulación con la trama urbano-habitacional del entorno.

Se ha de prestar especial atención a la solución de las necesidades de movilidad, aparcamiento, carga y descarga.

Art. 60.- Régimen de los Planes parciales de uso turístico.

- i) **Concepto.**
Se entiende por tales a los desarrollos turístico-habitacionales que por su configuración resultan capaces de resolver de forma autónoma las necesidades de alojamiento y recreo de la población usuaria durante temporadas de duración variable: pocos días, algunas semanas o temporadas superiores.
Se integran en esta categoría desde urbanizaciones tipo quintas recreativas, mayoritariamente utilizadas como residencias de (...) fin de semana por poblaciones residentes en entornos relativamente próximos, hasta resort turístico-habitacionales que dan servicio al mercado turístico internacional, con creciente importancia del turismo residencial.
La autonomía y en ocasiones el aislamiento formal de estos complejos en relación a los núcleos tradicionales de población no supone la inexistencia de vinculaciones y relaciones de servicio. En particular los grandes *resort* turísticos suelen requerir un entorno de servicios a las personas, relativamente desarrollado como condición para su implantación, principalmente en materia de servicios sanitarios y asistenciales.
- ii) **Usos predominantes:**
Complejos turísticos; Usos habitacionales, salvo lotificaciones; Comercio local y servicios personales; Talleres de reparación de vehículos y maquinaria hasta 1000 m²; Otros Usos de Servicios propios del medio urbano (Oficinas y servicios profesionales; Restaurantes, bares y cafeterías; Espectáculos y ocio; Hoteles y otros alojamientos; Centros de convenciones); Embarcaderos e instalaciones complementarias; Aeródromos e instalaciones complementarias; Equipamientos deportivos y culturales y espacios libres de todo tipo.
- iii) **Usos complementarios.**
Los usos de conservación e interpretación de la naturaleza se admiten como usos condicionados a garantías de sostenibilidad.
- iv) **Usos prohibidos**
Lotificaciones habitacionales; todos los Usos Económico-industriales; todos los Usos Comerciales salvo los expresamente permitidos; Instalaciones para el turismo rural; Terminales de buses e instalaciones

complementarias; Gasolineras e instalaciones complementarias; Equipamientos educativos, sanitarios y asistenciales, religiosos, de administración pública, funerarios y de Defensa; Usos agropecuarios y forestales de todo tipo.

- v) Índice de edificabilidad y de Ocupación.
1.50 m²/m² y un índice de ocupación del 30%.
- vi) Edificabilidad habitacional.
Variable, según la naturaleza de la promoción.
- vii) Criterios de Ordenación.
Variables según la naturaleza de la promoción. Como acción inherente a la cualificación y mejora ambiental del entorno convendrá en general mantener y mejorar al menos un tercio de la superficie del sector como área específica de mejora ambiental y paisajística.

CAPITULO VI. Zonificación particularizada y Régimen del suelo no urbanizable

Art. 61.- Zonificación.

Los suelos no urbanizables comprenden aquellas áreas excluidas de eventuales procesos de urbanización en atención a sus valores o a sus riesgos ambientales. Se distinguen:

- i) Suelos identificados como área natural protegida.
- ii) Suelos susceptibles a riesgos ambientales.
- iii) Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional o regional.

Art. 62.- Suelos identificados como área natural protegida.

- i) **Concepto.**
Se han clasificado como tales un conjunto de espacios que incluyen la mejor representación de todos los tipos de ecosistemas presentes en la Región, y que tienen por tanto el máximo valor ecológico-ambiental dentro de la misma, lo cual justifica su protección frente a la eventual ocurrencia de procesos de transformación urbanística. Son las que cuentan con declaratoria de área natural protegida.
Estas áreas han sido seleccionadas y delimitadas siguiendo criterios de representatividad ecosistémica, de conservación de especies, de protección de zonas de recarga de acuíferos y de reducción de la vulnerabilidad ambiental.
- ii) **Usos predominantes:**
Conservación e interpretación de la naturaleza; Usos forestales; Zonas verdes ecológicas y senderos.
En la vecindad de los núcleos rurales son usos permitidos los Parques y zonas verdes locales.
- iii) **Usos complementarios:**
Determinados usos se admiten bajo condiciones de compatibilidad con la conservación de los valores ecológico-ambientales presentes, reguladas en su caso por el correspondiente plan de manejo o por evaluaciones de impacto ambiental. Son los siguientes: Usos agropecuarios intensivos y extensivos; Instalaciones aisladas al servicio de la producción agropecuaria; Instalaciones para el turismo rural (cabañas, campamentos turísticos, hoteles aislados, etc.).
En la vecindad de los núcleos rurales se admiten ciertos equipamientos igualmente sujetos a condiciones de compatibilidad con la conservación ambiental: Educación Parvularia y Primaria, Equipamientos sanitarios y asistenciales salvo hospitales; Instituciones Religiosas; Centros Comunitarios y Culturales.

- iv) Usos prohibidos:
Usos Habitacionales, Económico-Industriales, Comerciales y Otros Usos de Servicios; Complejos Turísticos; Usos de Transporte; Equipamientos de Educación Media, Superior y especial; Hospitales; Bibliotecas y Centros de Exposiciones; Locales de Entretenimiento; Equipamientos de Administración Pública, Funerarios y de Defensa; Grandes Parques Urbanos; y en general se prohíben las actividades de transformación de estos espacios, excepto las que pudieran contemplarse en planes de manejo ambiental aprobados por la administración competente.

Art. 63.- Suelos susceptibles a riesgos ambientales.

- i) Concepto.
Se han clasificado como tales aquellos ámbitos que por la naturaleza y entidad de sus riesgos ambientales han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.
- ii) Usos predominantes:
Conservación e interpretación de la naturaleza; Usos forestales; Zonas verdes ecológicas y senderos.
En la vecindad de los núcleos rurales y de los suelos urbanizables son usos permitidos los Parques y zonas verdes locales.
- iii) Usos complementarios:
Determinados usos se admiten bajo condiciones de compatibilidad con la prevención y mitigación de los riesgos detectados en la zona: Usos agropecuarios intensivos y extensivos e Instalaciones aisladas al servicio de la producción agropecuaria.
- iv) Usos prohibidos:
Usos Habitacionales, de Actividad Económica, de Transporte y casi todos los equipamientos salvo Zonas verdes ecológicas y senderos y Parques y zonas verdes locales.

En relación con las amenazas naturales habrán de considerarse las siguientes limitaciones:

- Zona de Amenaza por influencia de Falla (...):
- Amenaza de deslizamientos o de flujos de escombros (...):
- Amenaza por Inundaciones:

En relación a la prevención de inundaciones por desarrollos urbanos futuros deberán respetarse los drenajes naturales del terreno, no permitiéndose ningún tipo de lotificación o urbanización que ocasione la interrupción del cauce del drenaje ya que en los cauces bajos de las quebradas se generan problemas graves de inundaciones.

- Amenaza por Terremotos:
Se deberá observar el estricto cumplimiento de la Norma Técnica para el diseño sísmico (1994) para evitar daños estructurales por sismos en las nuevas edificaciones.

Art. 64.- Suelos de reserva para infraestructura de interés nacional o regional.

Son elementos especiales que para ser realizados se deberá reservar el suelo. Pueden ser vías de ferrocarril, embalses, by-pass, corredores de infraestructuras.

Art. 65.- Zonas de protección

Se mencionan la zona de protección arqueológica y cultural y la zona de protección de recursos hídricos.

Zona de protección arqueológica y cultural.

ii) Concepto.

Se han clasificado como tales aquellos ámbitos en los que por haberse identificado valores arqueológicos han de ser excluidos de procesos de urbanización o utilización habitacional.

v) Usos predominantes:

Conservación e interpretación del patrimonio cultural; Zonas verdes ecológicas y senderos; Parques culturales.

vi) Usos complementarios:

Determinados usos se admiten bajo condiciones de compatibilidad con la preservación de los sitios: Usos turísticos y recreación pasiva.

vii) Usos prohibidos:

Usos Habitacionales, de Actividad Económica, de Transporte y casi todos los equipamientos salvo Zonas verdes ecológicas y senderos y Parques y zonas verdes locales.

Las zonas de protección de los recursos hídricos es la establecida en las márgenes de los ríos y no se permitirá urbanizarlos.

CAPITULO VII. Zonificación particularizada y Régimen del Suelo Rural

Art. 66.- Zonificación.

El suelo rural comprende el espacio no urbanizado con aprovechamientos predominantemente primarios, para el que no se contempla por el Plan la necesidad o conveniencia de su transformación urbanística, sin que esta posibilidad se excluya de forma absoluta.

Dentro de estas zonas se distinguen:

- i) Suelos con aptitud para la agricultura intensiva.
- ii) Suelos con aptitud para la agricultura extensiva. Y
- iii) Suelos con aptitud forestal.

Art. 67.- Suelos con aptitud para la agricultura intensiva.

- i) Concepto.

Comprenden las áreas que los planes de desarrollo territorial clasifiquen de esta forma y se entienden por tales los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial, correspondiendo a las clases agrológicas II y III salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus altos valores agronómicos han de ser preservados frente a eventuales procesos de transformación urbanística.

- ii) Usos predominantes:

Usos agropecuarios intensivos e Instalaciones aisladas al servicio de la producción agropecuaria. Se admiten también los usos forestales, la Conservación e interpretación de la naturaleza y las Zonas verdes ecológicas y senderos.

Los usos agropecuarios extensivos no pueden prohibirse ni condicionarse aunque no correspondan al mejor aprovechamiento de los potenciales locales.

En la vecindad de los núcleos rurales incluidos en estas zonas son usos permitidos las Canchas y Centros deportivos, los Equipamientos educativos, los Equipamientos sanitarios y asistenciales (salvo los Hospitales), las Instituciones religiosas, los Centros comunitarios y culturales, y los Parques y zonas verdes locales.

- iii) Usos complementarios:

Condicionados a evaluación de impacto ambiental: Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías; Aeródromos e instalaciones complementarias; Gasolineras e instalaciones complementarias.

- iv) Usos prohibidos:
Habitacionales, salvo el caso indicado en el párrafo siguiente. Actividades industriales, comerciales y de servicios no directamente vinculadas al sector primario. Usos turísticos autónomos; Embarcaderos e instalaciones complementarias; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Estadios; Albercas; Hospitales; Bibliotecas y Centros de Exposiciones; Locales de Entretenimiento; Equipamientos de Administración Pública, funerarios y de Defensa; Grandes Parques Urbanos.
- v) Edificabilidad habitacional.
Se autorizarán construcciones habitacionales al servicio de las explotaciones agrarias, con régimen de parcela mínima ajustada al tamaño de las explotaciones.

Art. 68.- Suelos con aptitud para la agricultura extensiva.

- i) Concepto.
Se entienden por tales los suelos rurales con aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en régimen extensivo.
- ii) Usos predominantes:
Agropecuarios y forestales. Conservación e interpretación de la naturaleza. Zonas verdes ecológicas y senderos. Instalaciones para el turismo rural (cabañas, campamentos turísticos, hoteles aislados, etc.). En la vecindad de los núcleos rurales son usos permitidos las Canchas y Centros deportivos, los Equipamientos educativos, los Equipamientos sanitarios y asistenciales (salvo los Hospitales), las Instituciones religiosas, los Centros comunitarios y culturales, y los Parques y zonas verdes locales.
En estos mismos lugares y junto a las carreteras se permiten también: las Gasolineras e instalaciones complementarias; los Embarcaderos e instalaciones complementarias; las Albercas; y los demás Equipamientos Culturales.
- iii) Usos complementarios:
Vivienda en edificación unifamiliar, en los casos del párrafo v).
Usos condicionados a evaluación de impacto ambiental: Instalaciones logísticas y al servicio del transporte de mercancías; Aeródromos e instalaciones complementarias; Hospitales; Almacenes e industria en general si están vinculados a la actividad agropecuaria.
En la vecindad de los núcleos rurales los usos de Comercio local y servicios personales; Pequeños talleres y almacenes de venta; Venta de materiales de construcción; y Cementerios, se condicionan a exigencias de accesibilidad y estacionamiento apropiadas a su función,

así como a la ausencia de ruidos y molestias excesivas y factores de insalubridad.

Bajo condiciones análogas, junto a las carreteras principales se permiten también: Restaurantes, bares y cafeterías; Hoteles y otros Alojamientos; y Equipamientos de Defensa.

- iv) Usos prohibidos:
Vivienda en edificación plurifamiliar y Lotificación habitacional.
Grandes establecimientos industriales; Talleres domésticos en vivienda unifamiliar; Todos los Usos Comerciales y de Servicios salvo los citados en el párrafo anterior; Complejos turísticos; Terminales de buses e instalaciones complementarias; Estadios; Equipamientos de Administración Pública; Servicios Funerarios; Grandes Parques Urbanos.
- v) Edificabilidad habitacional.
Se autorizará la edificación habitacional ligada a la explotación, con régimen de parcela mínima ajustada al tamaño de las explotaciones.

Podrán autorizarse promociones habitacionales de baja densidad, con edificabilidad no superior a 0,25 m²t/m²s, de acuerdo a proyectos que aseguren impacto ambiental favorable, y en todo caso un incremento significativo de la cobertura arbórea en el ámbito del proyecto. En el correspondiente estudio de impacto ambiental deberán definirse las acciones de preservación, mitigación, control, corrección y compensación de los riesgos generados por la obra y las nuevas edificaciones.

La eventual realización de promociones habitacionales de media y alta densidad habrá de requerir para su autorización la modificación puntual del Plan. Se desarrollarán por tanto, en todo caso, sobre Suelos Urbanizables.

Art. 69.- Suelos con aptitud forestal.

- i) Concepto.
Se entienden por tales los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales y silvícolas, correspondiendo a las pendientes superiores al 15% salvo las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio.
- ii) Usos predominantes:

Usos forestales; Conservación e interpretación de la naturaleza; Zonas verdes ecológicas y senderos.

En la vecindad de los núcleos rurales son usos permitidos las Canchas y Centros deportivos, los Equipamientos educativos, los Equipamientos sanitarios y asistenciales (salvo los Hospitales), las Instituciones religiosas, los Centros comunitarios y culturales, y los Parques y zonas verdes locales.

- iii) Usos complementarios:
Usos agropecuarios intensivos y extensivos, compatibles con la estabilidad de las pendientes. Instalaciones aisladas al servicio de la producción silvícola, e Instalaciones para el turismo rural (cabañas, campamentos turísticos, hoteles aislados, etc.), condicionadas a evaluación de impacto ambiental. Viviendas ligadas a la explotación y promociones habitacionales de muy baja densidad en las condiciones indicadas en el párrafo v).
- iv) Usos prohibidos:
Usos habitacionales, salvo las excepciones indicadas en el párrafo anterior. Todos los usos económico-industriales, comerciales y de otros servicios propios del medio urbano, así como complejos turísticos. Todos los usos de transporte; estadios; albercas; hospitales; Bibliotecas y Centros de Exposiciones; Locales de Entretenimiento; Equipamientos de Administración Pública, funerarios y de Defensa; Grandes Parques Urbanos.
- v) Edificabilidad habitacional.
Vivienda ligada a la explotación, con régimen de parcela mínima ajustada al tamaño de la misma.
Promociones habitacionales de muy baja densidad, con edificabilidad no superior a 0,1 m²/m². Para la autorización de estas actuaciones el proyecto ha de incorporar actuaciones de mejora ambiental que garanticen un impacto global favorable, y en todo caso un significativo incremento de la cobertura forestal sostenible en el ámbito del proyecto.

TITULO CUARTO. DEL SISTEMA DE CIUDADES ⁴

CAPITULO I. De la jerarquización del Sistema de Ciudades.

CAPITULO II. Consideraciones especiales para grandes áreas metropolitanas.

CAPITULO III. Consideraciones especiales para Ciudades Intermedias.

⁴ El desarrollo de este tema, corresponde a las atribuciones del VMVDU.

TITULO QUINTO. DE LAS PARCELACIONES.

CAPITULO I. Tipos de parcelaciones

Art. 70.- Parcelación Habitacional

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

Toda parcelación deberá contar con la infraestructura y el equipamiento social básico que aseguren la salud y el bienestar de sus habitantes.

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

Art. 71.- Localización

Localización L1, En poblados mayores de 50,000 hab. o en suelos de alta presión urbana.

Localización L2, En poblados menores de 50,000 hab. o en suelos de baja presión urbana.

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

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

Los planes de desarrollo territorial establecerán los suelos urbanos, urbanizables y rurales.

Las parcelaciones habitacionales ubicadas fuera de los radios urbanos o de aquellos suelos declarados urbanos o urbanizables por un Plan de Desarrollo Territorial, deberán cumplir con los requerimientos de localización siguiente:

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado, a una distancia no mayor de 500 m.
- b) Contar con Centro de Educación Básica de I y II ciclo a una distancia no mayor de 2,000 mts. o Lote de Escuela en la parcelación.
- c) Contar con Puesto de Salud a una distancia no mayor de 5,000 m.
- d) Contar con Unidad o Centro de Salud a una distancia no mayor de 15,000 m.

Art. 72.- Densidad

Los rangos de densidad se expresan en el cuadro siguiente:

DENSIDADES		
Densidades	Rangos (hab/ha)	Área de Lote
Densidad baja	Menores a 125 hab/ha.	Más de 200 m ² a 500 m ²
Densidad media	Entre 125 y 250 hab/ha.	Más de 100 m ² a 200 m ²
Densidad alta	Mayor a 250 y menor a 500 hab/ha.	Hasta 100 m ²

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

Art. 73.- Infraestructura

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

CAPITULO II. De los lotes o parcelas

Art. 74.- Nivel de los lotes

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

Art. 75.- Protección de los lotes

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

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

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

En todos los casos, los taludes tendrán una inclinación máxima cuya relación será el 1.5 horizontal por 1.00 vertical convenientemente engramados y protegidos contra erosión. Podrá aceptarse otra alternativa si el interesado prueba con estudios de suelo la estabilidad para dicha alternativa.

CAPITULO III. Del Sistema Vial

Art. 76.- De la Jerarquización del Sistema Vial. Las vías urbanas se clasifican en:

- a) Vías Especiales
- b) Vías colectoras
- c) Vías locales
- d) Vías de acceso
- e) Vías de servicio

Art. 77.- De las Vías Especiales. La Vía Especial tiene un derecho de vía de 50 m., contando con cuatro carriles con rodaje de 3.75 m. de ancho, en cada sentido, un hombro lateral a cada lado de las secciones laterales de 3.00 m. y un camellón central de 8.00 m. de ancho, que cuenta con dos arriates laterales y una canaleta central, haciendo una sección de rodaje total de 50.00 m. Se considera una zona de retiro de 20.00 m. a ambos lados de la vía.

Art. 78.- De las Vías colectoras. Las vías colectoras se dividen en dos tipos:

a) Vía colectora Tipo "A":

La Vía Colectora Tipo "A" tiene un derecho de vía de 40 m., contando con tres carriles con rodaje de 3.50 m. de ancho, en cada sentido y un camellón central de 11.00 m. que cuenta con dos arriates laterales de 3.00 m. y una acera central de 5 m. de ancho; haciendo una sección de rodaje total de 32.00 m., una acera lateral de 4 m. Se considera una zona de retiro de 20.00 m. a ambos lados de la vía.

b) Vía colectora Tipo "B":

La Vía Colectora Tipo "B" tiene un derecho de vía de 35 m., contando con tres carriles con rodaje de 3.50 m. de ancho, en cada sentido y un camellón central de 6.00 m. que cuenta con dos arriates laterales de 1.00 m. y una acera central de 4 m. de ancho; haciendo una sección de rodaje total de 27.00 m., una acera lateral de 4 m. Se considera una zona de retiro de 20.00 m. a ambos lados de la vía.

Art. 79.- De las Vías locales. La Vía Local tiene un derecho de vía de 20 m., contando con dos carriles de rodaje de 3.50 m. de ancho, en cada sentido, haciendo un rodaje total de 14 m., una acera de 2 m. y un arriate de 1 m. Se considera una zona de retiro de 10.00 m. a ambos lados de la vía.

Art. 80.- De las Vías de Acceso. La Vía de Acceso tiene un derecho de vía de 16 m., contando con dos carriles de rodaje de 3.50 m. de ancho, uno en cada sentido y otro para estacionamiento de 2.50 m. haciendo un rodaje total de 12 m., una acera de 1 metro y un arriate de 1 m. Se considera una zona de retiro de 5.00 m. a ambos lados de la vía.

Art. 81.- De las Vías de Servicio. La Vía de Servicio tiene un derecho de vía de 17 m., contando con cuatro carriles, dos en cada sentido, uno de rodaje de 3.50 m. y otro para rodaje o estacionamiento de 3.00 m. haciendo un rodaje total de 13 m., una acera de 1 metro y un arriate de 1 m.

TITULO SEXTO. DE LOS PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL

Art. 82.- Asentamientos de Interés Social

Los Asentamientos de Interés Social son aquellos originados por programas específicos impulsados por las Municipalidades o el Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y/o las instituciones gubernamentales de interés social.

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

Art. 83.- Requisitos a cumplir

Las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo se permitirán en los casos siguientes:

- a) Cuando vayan dirigidas a los grupos mas vulnerables de la población;
- b) Cuando se ubiquen en localizaciones L2, y L3;
- c) Cuando se ubiquen en suelos de mayor presión urbana, siempre que el Municipio o el Estado a través del VMVDU declare que dichos proyectos son de necesidad e interés social;

Cuando sea el Municipio el que declare el Interés Social del Proyecto, deberá dar aviso por escrito al VMVDU.

SÍNTESIS DE INDICES			
Categoría de Suelo	Funciones Urbanas	Índice de Ocupación	Índice de Edificabilidad
Suelo Urbanizable	Plan Parcial Habitacional de Densidad Alta (PPHA).	60% del área total de la parcela.	2.50 m ² /m ² de suelo bruto sector (max. 60% habitacional).
	Plan Parcial Habitacional de Densidad Media (PPHM).	60% del área total de la parcela.	1.50 m ² /m ² de suelo bruto sector (permitido 75% habitacional)
	Plan Parcial Habitacional de Densidad Baja (PPHB).	30% del área total de la parcela.	0.50 m ² /m ² de suelo bruto sector (permitido 100% habitacional). Era 0.40
	Plan Parcial de Uso Industrial (PPIN).	60% del área total de la parcela.	1.00 m ³ /m ² (sin uso habitacional).
	Plan Parcial de Uso Logístico (PPLO).	50% del área total de la parcela.	1.00 m ³ /m ² (sin uso habitacional).
	Plan Parcial de Uso comercio-servicios-oficinas (PPCO).	70% del área total de la parcela.	2.00 m ² /m ² (sin uso habitacional).
	Plan Parcial de Uso Turístico (PPTU).	30% del área total de la parcela.	1.50 m ² /m ² (aprovechamiento variable). Era 0.25
	Vivienda de Interés Social.	80% del área total de la parcela.	2.00 m ² /m ² (máx. 90% habitacional). Era 1.0
Suelo Urbano	Consolidado.	60% del área total de la parcela.	2.00 m ² /m ² sobre parcela neta .
	No Consolidado	60% del área total de la parcela.	1.50 m ² /m ² sobre parcela neta.
	Plan Parcial de Rehabilitación de Centros Históricos (PPCH).	30% del área total de la parcela.	0.50 m ² /m ² de suelo bruto sector
	Plan Parcial de Renovación Urbana: Densificación (PPRU).	60% del área total de la parcela.	2.50 m ² /m ² .
	Plan Parcial de Renovación Urbana: Mejoramiento de Barrios (PPRU).	60% del área total de la parcela.	2.00 m ² /m ² en Suelo Urbano Consolidado. 1.50 m ² /m ² en Suelo Urbano No Consolidado.

ANEXO No 1. MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los _____ días del mes de _____ de dos mil _____.

Don Elías Antonio Saca
Presidente de la República

Lic. Jorge Isidoro Nieto
Ministro de Obras Públicas

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

7.2 PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL (OPLAGEST)⁵

(REFERENCIAS RELACIONADAS CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN)

Comentarios Iniciales

Iniciativas que son noticias

En los últimos meses, la población salvadoreña ha sido testigo de dos acontecimientos importantes relacionados con el ordenamiento y desarrollo territorial, y especialmente con los instrumentos necesarios para la implementación de acciones de planificación territorial de escala Regional.

El primero de estos acontecimientos se llevó a cabo el 28 de enero del año en curso, cuando el Presidente de la República, Sr. Elías Antonio Saca, presentó a la Nación la Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que “contiene los lineamientos para impulsar el ordenamiento y el desarrollo territorial sostenible, la competitividad del país y el desarrollo humano, con el objetivo primordial de asegurar el pleno aprovechamiento del territorio y sus recursos y mejorar así la calidad de vida de la población salvadoreña...es un instrumento de orientación estratégica para la acción institucional pública y privada, de naturaleza técnico-política y de carácter integral... busca el uso sostenible de los recursos naturales; tomando en cuenta que el desarrollo de El Salvador enfrenta enormes desafíos por la falta, en primer lugar, de más territorio y por la falta de un adecuado ordenamiento y desarrollo del que actualmente tenemos. Problemática que se expresa en tres grandes áreas: resolver la inequidad territorial, reducir la vulnerabilidad y mejorar la competitividad territorial”⁶.

A este hecho, se suma la designación de seis municipios del departamento de la Unión (La Unión, Conchagua, Meanguera del Golfo, Intipucá, San Alejo y Pasaquina) como un ÁREA BAJO RÉGIMEN ESPECIAL (ABRE)⁷, con la cual se podrá regular el desarrollo y el ordenamiento de todos estos municipios, tomando como prioridad la coordinación entre la Administración Central y la Local, así como el involucramiento

⁵ Las propuestas de Fortalecimiento Institucional para la Implementación de los Planes de Desarrollo Territorial no se limitan a la creación de Oficinas de Planificación y Gestión Territorial; sin embargo, por las implicaciones y el consenso que éstas exigen (que van más allá de lo puramente técnico), las últimas directrices del VMVDU nos acercan más a la parte operativa de toda la estructura institucional. El contenido propuesto en este apartado se basa en el análisis de diferentes documentos que sobre el tema han formulado el VMVDU y el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT), así como en experiencias operativas recientes.

⁶ Discurso del Presidente de la República, Sr. Elías Antonio Saca, en la presentación de la Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, 28 de enero de 2008.

⁷ El lanzamiento del Área Bajo Régimen Especial para la Región de La Unión se realizó el 4 de febrero del 2008, en la playa Punta Gorda de La Unión.

de otros sectores privados. Con esta medida se da vida a todas las propuestas plasmadas en el Plan de Desarrollo Territorial que se elaboró para la Región de la Unión.

Se hace referencia a estas iniciativas del Ejecutivo, porque aunque en El Salvador aún no se cuenta con una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, es evidente que cada día se reconoce la necesidad de aprobar una normativa en esta área, con la que se pueda regular todas las actividades que se ejercen sobre en el territorio nacional, de las cuales no todas respetan la sostenibilidad de los recursos naturales.

A nivel institucional, estas acciones nos muestran que existe una dinámica de adaptación a las necesidades socio-territoriales que va más allá de propuestas institucionales individualizadas. La propuesta institucional que en este capítulo se describe, aunque pretende ser integral, puede verse reformada -en un futuro no muy lejano- por las nuevas iniciativas que se marquen en materia de ordenamiento y desarrollo territorial (Ej. aprobación de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial). En su conjunto estas nuevas iniciativas pueden concretar, con mayor precisión, todas las piezas claves para construir una institucionalidad nacional y regional que garantice la eficiente implementación de los Planes de Desarrollo Territorial Regionales.

Antecedentes en la Región de Sonsonate

La planificación territorial en esta Región tiene como antecedentes el Plan Maestro de Desarrollo Urbano para el Área Metropolitana de Sonsonate (AMSO) y la reciente elaboración de un Plan de Desarrollo Territorial para la Micro-región de Juayúa. De estos dos estudios, se presenta a continuación una breve reflexión que puede ser útil en el momento de evaluar la puesta en marcha de la Oficina de Planificación y Gestión Territorial (OPLAGEST).

Como punto central, abordaremos de forma general la situación actual⁸ de la Oficina de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Sonsonate (ODUAMSO) con el fin de proponer algunos cambios que fortalezcan su trabajo y, sobre todo, que su experiencia de trabajo se integre a una visión regional.

Esta propuesta surge porque en el organigrama institucional que se perfila para la OPLAGEST, se plantea la creación de una Unidad de Permisos y Licencias de Construcción, cuyas funciones mantienen cierta relación con las desempeñadas por la ODUAMSO, pero que son limitadas por la falta de planificación integral del territorio, el escaso acompañamiento municipal y la carencia de las herramientas útiles para ofrecer servicios de calidad

⁸ En el Segundo Informe (Diagnóstico) del Plan de Desarrollo Territorial para la Región de Sonsonate, volumen tercero, numeral 8.2.1, se presenta un diagnóstico más pormenorizado de los antecedentes y condiciones actuales de la ODUAMSO.

De acuerdo con el Diagnóstico realizado sobre la condiciones de la ODUAMSO, se observa que aunque esta entidad fue creada en 1993⁹, con la finalidad de vigilar, controlar y autorizar las actividades relativas al desarrollo urbano, su desempeño ha avanzado con tropiezos.

Por ejemplo, aunque el personal, los servicios que presta y toda la estructura de la ODUAMSO forman parte de una estrategia de desarrollo de Sonsonate, Nahulingo, Sonzacate y San Antonio del Monte, en la práctica su direccionamiento tiene una fuerte dependencia de la municipalidad de Sonsonate.

El jefe, la secretaria y los cuatros inspectores de la ODUAMSO son considerados empleados de la alcaldía; el alcalde de Sonsonate firma las resoluciones de todos los trámites, independientemente de que hagan referencia a cualquiera de los otros tres municipios; asimismo, el local donde está instalada esta entidad, pertenece a la municipalidad de Sonsonate.

A esta realidad hay que agregar que ninguna de las otras municipalidades aporta recursos económicos ni humanos para el funcionamiento de la ODUAMSO; que las instalaciones y el equipo técnico de la Oficina están al límite de su vida útil; que la organización intermunicipal del AMSO sólo existe a través de la Oficina de Desarrollo Urbano, ya que no se registran reuniones de alcaldes o de concejos municipales para discutir los avances en la implementación de su PLAMADUR.

Esta condición de marginación en la que ha caído la ODUAMSO irónicamente contrasta con las utilidades que otorga a las municipalidades del AMSO, porque sólo en el año 2006 registró un ingreso de USD \$109,808.46, de los cuales menos de la mitad se gastaron para funcionamiento (pago de salario, aguinaldos, papelería, electricidad, etc.).

A partir de esta situación, se considera oportuno:

- a) Que las municipalidades del Área Metropolitana de Sonsonate evalúen el nivel de participación que han tenido en todo el quehacer de la ODUAMSO. El ideal es que asuman conjuntamente sus derechos y obligaciones, y que logren el acuerdo de apostarle decididamente a su organización y fortalecimiento de sus capacidades; reconociendo su importancia para el ordenado desarrollo de sus territorios. En este proceso puede involucrarse a otras instituciones competentes, entre ellas el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
- b) El VMVDU, las municipalidades del AMSO y la gerencia de la Oficina de Desarrollo Urbano pueden desarrollar un proceso de evaluación del trabajo desempeñado por la ODUAMSO con el fin de mejorar las condiciones de

⁹ La ordenanza de Control de Desarrollo Urbano que da vida a la ODUAMSO fue publicada en el Diario Oficial en enero de 1993.

prestación de sus servicios, sin olvidar los acuerdos que dieron vida a esta entidad y los futuros desafíos a enfrentar.

- c) Que una reestructuración administrativa de la ODUAMSO puede realizarse partiendo de una estrategia regional en la que se retome la presente propuesta de institucionalidad (OPLAGEST), y el papel que puede asignarse a esta entidad técnica.

OPLAGEST

Marco conceptual del diseño de la OPLAGEST

La creación de las Oficinas de Planificación y Gestión Territorial es una apuesta importante del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), puesto que se conciben como uno de los pilares institucionales a través del cual podrá garantizar la permanencia y la eficiente implementación de cada uno de los Planes de Desarrollo Territorial que hasta la fecha se han impulsado en diferentes Regiones de El Salvador; como en este caso es el PDT de la Región de Sonsonate.

Su definición, funcionamiento y desarrollo se enmarcan dentro un escenario puramente técnico, con miras a apoyar eficiente y oportunamente a la Administración Central y a los Gobiernos Locales en la promoción del desarrollo sostenible del territorio.

Esta Oficina de Planificación y Gestión Territorial, de escala regional, dependerá del Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU), a través del VMVDU. Esta competencia atribuida al VMVDU se fundamenta en la Ley de Urbanismo y Construcción, la cual en su Art.1 señala que:

“El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. será el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano: así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República”.

En este sentido, el VMVDU velará porque esta Oficina regional diseñe una estrategia de trabajo técnico coherente con la realidad regional y nacional; y supervisará que la Oficina Regional gestione la ejecución o implementación del Plan de Desarrollo Territorial Regional (PDT), y la formulación/ejecución de otros programas y proyectos que se definan como necesarios para maximizar el aprovechamiento de los recursos territoriales. Asimismo, el VMVDU podrá implementar procesos de cooperación interinstitucional que contribuyan al fortalecimiento institucional de la Oficina de Planificación y Gestión Territorial.

A partir de los anteriores lineamientos, se puede decir que con la creación de la Oficina regional se busca cumplir los siguientes objetivos:

- Asegurar el cumplimiento de las competencias nacionales y locales, con una visión integral, basada en el enfoque del desarrollo territorial.

- Garantizar el desarrollo de las funciones de Planificación, Gestión y Control del territorio, en el ámbito de la Región.
- Apoyar en la formulación, seguimiento y evaluación de los planes, programas y proyectos territoriales o sectoriales de la Región.
- Promover la participación de los municipios en sus procesos de desarrollo territorial local y regional, e integrarlos con las políticas del nivel Nacional.
- Crear e implementar los mecanismos e instrumentos necesarios para la sostenibilidad financiera del proceso.

Con relación a su perfil y denominación, se plantea que esta entidad tendrá un carácter técnico y será conocida como “Oficina de Planificación y Gestión Territorial” (OPLAGEST) u Oficina Regional de manera genérica. En concordancia con su nombre desarrollará las funciones de planificar, gestionar y controlar todas las acciones en materia de desarrollo territorial; atribuciones que se detallan a continuación:

- Será la institución responsable de dar cumplimiento a las disposiciones estipuladas en los instrumentos de planificación regional vigentes, y/o podrá actualizarlos o reformarlos si así se asegura mayor efectividad de la planificación. También, podrá formular y/o supervisar la elaboración de Planes Parciales de ámbitos específicos y Planes Especiales para sectores de incidencia territorial; así como los Planes de Desarrollo Urbano y Rural de carácter local.
- Supervisará que cualquier acción o programa de incidencia territorial esté en armonía con el PDT o, en todo caso, que sus planteamientos sumen -y no resten- al aprovechamiento sostenible de los recursos territoriales. Además, actualizará y ampliará -si así es necesario- la base de datos de los instrumentos de Planificación y Control del Desarrollo Territorial, en lo referente a los datos técnicos y jurídicos de los permisos de construcción, urbanización y parcelación extendidos por la Oficina, y otros relevantes a la planificación y gestión del Plan de Desarrollo Territorial para la Región en base a los desarrollos autorizados. Controlará que toda planificación u ordenanza local relacionada con el uso del suelo, respete las directrices establecidas por la OPLAGEST, y que todo proyecto urbanístico cumpla con todos los requerimientos técnicos y legales.
- Diseñará e implementará los mecanismos necesarios para la apropiada implementación del PDT, y de todas las actividades o programas formulados por la Oficina Regional. Trabjará en la construcción de un escenario en el que diferentes actores (públicos y privados) aúnen esfuerzos y recursos en beneficio del desarrollo territorial.

- La Oficina atenderá los aspectos de desarrollo territorial para toda la Región, y deberá establecer mecanismos de coordinación de trabajo con sus homólogas (Oficinas Regionales).
- Podrá proponer a las municipalidades instrumentos de gestión de desarrollo territorial y operativizar la implementación de los mismos.
- Apoyará a los municipios en el control territorial y la divulgación de las condiciones de competitividad regional.
- Dará asistencia a las municipalidades, ante situaciones de emergencia por catástrofes naturales, por medio de programas especiales de rehabilitación, mitigación de riesgos, mejoramiento y reconstrucción en las áreas afectadas, o cuando aquellas lo soliciten.
- Elaborará informes de trabajo mensuales que entregará a la Gerencia de Desarrollo Territorial y de Licencias y Estándares de la Construcción, ambas del VMVDU.
- La OPLAGEST, como Oficina adscrita al VMVDU, deberá velar porque todas sus actuaciones se enmarquen dentro de las normas y estándares establecidos por el Gobierno Nacional en sus planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial a nivel Nacional y Regional y por el Código Municipal.

Marco de la Inversión del VMVDU en la OPLAGEST

Retomando nuevamente lo estipulado en el Artículo 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción, y todo el marco conceptual de este apartado, reiteramos el postulado que la OPLAGEST se distinguirá como una Oficina Regional competitiva, profesional, innovadora de procesos de planificación territorial, capaz de propiciar su autosostenibilidad, y que su funcionamiento se regirá por el direccionamiento del VMVDU.

En este sentido, y considerando su proceso de instalación, es indispensable que se den lineamientos para la relación entre el VMVDU y la OPLAGEST.

En principio, el VMVDU brindará -permanentemente- acompañamiento técnico a la OPLAGEST; empero, a nivel financiero, su participación sería gradual. Las limitantes presupuestarias del Viceministerio impiden que de manera indefinida se destinen recursos al mantenimiento de la Oficina.

Se espera que la OPLAGEST asegure progresivamente su autosostenibilidad, con el fin de que no requiera recursos financieros directos del VMVDU (que aportaría

salario de personal y equipo técnico en fase inicial), ni de ninguna organización externa.

Este enunciado permite describir de forma resumida (en dos etapas) la contribución del VMVDU a favor de la creación y funcionamiento de la OPLAGEST.

Fase inicial

El VMVDU promoverá todo el proceso de instalación de la Oficina: apoyar legalmente, facilitar el Sistema de Información Territorial, ofrecer asistencia técnica (al personal contratado), entregar equipo informático, e impulsar la firma de convenios de cooperación para la implementación del PDT con las municipalidades y otras instituciones públicas con incidencia territorial, tales como el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y otras dependencias ministeriales, como lo es el Ministerio de Turismo (MITUR).

El Viceministerio asumiría (hasta que la OPLAGEST sea autosostenible) la contratación del Gerente General de la Oficina, más el técnico responsable de recibir las solicitudes de trámites de permisos o licencias de construcción. También, podrá evaluar la posibilidad de incorporar en su grupo de trabajo a personal especializado que pueda desempeñar tareas relacionadas con la planificación y gestión del PDT, quienes en esta etapa podrían tener presencia parcial en la OPLAGEST (2 ó 3 veces por semana). En todo caso, toda contratación/ o desplazamiento de personal (del VMVDU a una Oficina Regional) deberán apegarse a las normas de contratación que posee el MOPTVDU, Ministerio de Hacienda (para la aprobación de plazas).

Esta propuesta se plantea a partir de la experiencia del VMVDU con la creación de la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés (OPVSA) y la Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Asociación de Municipios de la Región La Libertad (AMUSDELI)¹⁰; Oficinas que aunque en la actualidad se diferencian en la dirección de su quehacer (OPVSA limitada a la tramitación de permisos de construcción; y AMUSDELI, motivada por implementar integralmente su planificación territorial), coinciden en que el VMVDU ha estado presente en su funcionamiento.

A partir de lo anterior, y considerando los ajustes oportunos del engranaje operativo de la OPLAGEST en el caso de la Región de Sonsonate, para el VMVDU es prioritario que las municipalidades se apropien de este proyecto cuyos resultados apuntan a una Región competitiva, donde cada uno de los municipios muestre un alto nivel de desarrollo territorial.

Para evitar que el proyecto de implementación del PDT se retrase por falta de financiamiento o de una entidad técnica que lo gestione, las municipalidades deberán convertirse en socios estratégicos, dispuestos a invertir recursos y tiempo en la

¹⁰ Ver en Anexo de este Volumen la reseña general de antecedentes, funcionamiento y estructura de la OPVSA y la Oficina de AMUSDELI.

instalación de la OPLAGEST, especialmente en la fase de “arranque”, pues su contrapartida compensaría algunas limitaciones presupuestarias. Por otra parte su participación garantizará su representación en las grandes decisiones territoriales. (Los lineamientos para el establecimiento de alianzas estratégicas entre el VMVDU y las municipalidades se describirán en otro apartado de este documento).

Segunda Etapa

Una vez consolidado el trabajo y la autosostenibilidad de la OPLAGEST, el VMVDU no asumiría el pago de salario de personal destinado a la Oficina, ni tampoco participaría en gastos de mantenimiento. En esta etapa su participación se limitaría al rol técnico, ejerciendo un papel director de la planificación territorial regional y deberá orientar a la OPLAGEST en todo el proceso de tramitación de permisos que lo requieran (podrían relacionarse con los grandes proyectos urbanísticos). En esta etapa mantendrá las relaciones de coordinación de trabajo con las municipalidades.

La matriz técnica que se presenta a continuación resume el papel del VMVDU en la OPLAGEST.

Institución rectora de la OPLAGEST:	MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE, VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (MOPTVDU), A TRAVÉS DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU).
Base legal/ directrices que amparan la creación de la OPLAGEST:	La Constitución de la República, y las distintas leyes sectoriales otorgan competencia al Gobierno Nacional, para impulsar la creación legal de las Oficinas Regionales. La Ley Urbanismo y Construcción. El Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT) y la experiencia adquirida como supervisores de los trabajos de planificación regional.
Funciones generales dentro de la OPLAGEST:	- Asegurar que la OPLAGEST enfoque su trabajo en fiel cumplimiento de las disposiciones/programas planteados por el PDT y todas las disposiciones que en materia de planificación territorial se dicten en la Región. - Trabajar coordinadamente con las municipalidades en la implementación del PDT y en todo lo relacionado con el quehacer de la Oficina.
Personal asignado a la Oficina (representación del VMVDU):	El VMVDU estará representado en la OPLAGEST por personal técnico del más alto nivel especializado, capacitado que laborara de forma permanente en la sede de la OPLAGEST.
Mecanismo de control:	La OPLAGEST respetará los manuales de procedimientos internos del MOPTVDU y toda la normativa institucional y operativa de la Administración Nacional (y la Administración Local). La VMVDU exigirá a la OPLAGEST la elaboración de informes técnicos, administrativos y financieros que den cuenta del funcionamiento de dicha entidad técnica.

Las municipalidades y la OPLAGEST

Como se ha venido perfilando, la configuración y desempeño de la Oficina Regional demanda un sólido trabajo articulado; en el cual, tanto el VMVDU -por medio de la OPLAGEST- como las municipalidades son los principales protagonistas.

Por ello, de todas las entidades que pudiesen enunciarse como claves y necesarias para la exitosa implementación del PDT, esta propuesta resalta la coordinación que pueda tejerse entre estos dos actores.

Como punto de partida, se debe mencionar que las municipalidades tendrían representación en la estructura organizativa y funcional de la OPLAGEST.

Sus derechos se enmarcarán dentro de una visión regional que beneficie a todos y a cada uno de los municipios de ese territorio, y dentro de este contexto, deberán identificarse como socios estratégicos del desarrollo regional. En cuanto a sus deberes, las municipalidades deberán respetar las decisiones y proyectos que se impulsen desde la OPLAGEST; también, será indispensable que asuman el compromiso de contribuir a su mantenimiento y fortalecimiento institucional.

Asimismo, previo acuerdo de sus respectivos concejos municipales, todos los Gobiernos Locales podrán delegar en la OPLAGEST algunas de las competencias que dicta el Código Municipal, con el objetivo de asegurar una mayor efectividad técnica en su tratamiento. De todas las atribuciones que se asignan a las municipalidades, algunas pueden abordarse desde la Oficina, como se muestra en el siguiente Cuadro No. 3.2:

COMPETENCIAS QUE LAS MUNICIPALIDADES PODRÁN DELEGAR EN LA OPLAGEST		
N° COMPETENCIA (CÓDIGO MUNICIPAL)	ÁREA DE COORDINACIÓN	COMPETENCIAS QUE PUEDEN GESTIONARSE EN LA PARTE INICIAL DE FUNCIONAMIENTO DE LA OPLAGEST
1/25/10/26	Planificación de Desarrollo local, Ambientales, servicios básicos y vivienda.	X
2	Supervisión de precios, pesas medidas y calidades	
3/6/18	Regulación y control de Ornato, espectáculos y publicidad y festividades populares.	
4/5	Promoción social	X
7/9/10/11	Promoción económica	X
8	Promoción de la Participación Ciudadana	X
12/13/14/24	Regulación de establecimientos comerciales, industriales, servicios y casas de juego	X
15	Registro de personas	
17	Impulso y regulación de servicios para el comercio	
19	Servicios municipales en aseo	
20	Prestación de servicios públicos y privados de cementerio	X
21	Prestación de servicios de policía municipal (actualmente se le llama Cuerpo de Agentes Metropolitanos o Municipales – CAM)	
22/23	Regulación del espacio público	X
27	Autorización y fiscalización de obras	X

Sobre este punto es necesario aclarar que aunque en el cuadro se indican las competencias municipales que podrían atenderse desde la OPLAGEST, su tratamiento dependerá del avance que se logre con la instalación y fortalecimiento institucional de dicha Oficina.

Inicialmente la OPLAGEST podría encargarse de un grupo reducido de competencias (ver tercera columna del cuadro); por supuesto, esto no desestima la

posibilidad de que este conjunto de atribuciones también pueda verse afectado/disminuido por la valoración de prioridades regionales.

Por ejemplo, en los primeros meses de su funcionamiento, la Oficina podría dedicarse a la prestación de servicios de tramitación de licencias y permisos de obras de construcción, los cuales podrían convertirse en el origen de la fuente de ingresos propios, útil para financiar el crecimiento de la institucionalidad de la Oficina Regional y el avance en la ejecución de obras.

Independientemente de cuál sea el ajuste que pueda darse con respecto a las posibles competencias que las municipalidades puedan depositar en la OPLAGEST, debe privar el fundamento de que su tratamiento se efectuará con profesionalismo y responsabilidad, respondiendo íntegramente a la confianza depositada en su gestión.

Delegar competencias a una entidad supramunicipal o estrechar lazos de cooperación para un fin común no son fenómenos nuevos en El Salvador, ya que en diferentes Regiones se identifican importantes movimientos asociativos que, aunque con diferentes matices de consolidación institucional, representan la voluntad de las municipalidades por encontrar solución a problemas comunes (desechos sólidos, servicios básicos, conservación del medio ambiente, promoción turística, etc.).

Algunos de estos agrupamientos tienen vasta experiencia en el desarrollo de proyectos mancomunados, relaciones con cooperantes e instituciones internacionales; han logrado tener reconocimiento local y nacional, y dependiendo del caso, canalizan su trabajo en una Oficina/Unidad Técnica Municipal. En cambio otros, por años se han mantenido en la fase de organización inicial.

Todo este planteamiento descriptivo de los procesos asociativos de la Región de Sonsonate tiene de fondo el exaltar que la OPLAGEST urge de una organización municipal diferente a los movimientos mancomunados existentes, puesto que se persigue el permanente respaldo a su gestión; con la diferencia que la estructura asociativa requerida trascenderá el interés por proyectos particulares carentes de proyección integral territorial; buscará la permanencia en el tiempo y el espacio; y trabajará porque la OPLAGEST se consolide técnica y financieramente, logrando con esto la ejecución de importantes proyectos de beneficio común.

Asociación Regional de Municipalidades

Esta representación de los Gobiernos Locales al interior de la OPLAGEST se expresa a través de una Asociación Regional de Municipalidades (ARM) que tendrá como prioridad la custodia de los intereses territoriales de cada municipio en la implementación del PDT. Con su nacimiento y evolución organizativa se pretende hacer partícipe a la Administración Local de todas las grandes decisiones, programas e inversiones que se enmarcan en su territorio.

Es decir, se propone que los 19 municipios de la Región Sonsonate formen parte de una nueva estructura asociativa que acompañe todo el proceso de implementación del PDT, cuyo alcance territorial comprende a los 19 municipios de la Región de Sonsonate. En la naturaleza de esta nueva estructura se promueve la independencia (técnica, política, financiera y administrativa) de cualquier otro tipo de organismo mancomunado existente en la Región, puesto que en la esencia de la Asociación y de la OPLAGEST privan objetivos específicos relacionados con el desarrollo territorial.

La ARM responderá a la autonomía económica, técnica y administrativa que le confiere a los municipios la Constitución de la República; así como también lo dispuesto en los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 del Código Municipal, en los que se habla de la asociatividad de municipios (ver a continuación).

CÓDIGO MUNICIPAL

Artículos del Código Municipal que se toman de referencia para la creación de la Asociación Regional de Municipalidades:

Art. 11.- Los Municipios podrán asociarse para mejorar, defender y proyectar sus intereses o concretar entre ellos convenios cooperativos a fin de colaborar en la realización de obras o prestación de servicios que sean de interés común para dos o más municipios.

Art. 12.- Los municipios individuales o asociados con otros, podrán crear entidades descentralizadas, asociaciones con participación de la sociedad civil y del sector privado, fundaciones, empresas de servicios municipales o de aprovechamiento o industrialización de recursos naturales, centros de análisis, investigación e intercambio de ideas, informaciones y experiencias, para la realización de determinados fines municipales.

Art. 13.- Las asociaciones o entidades creadas de conformidad a este Código, gozarán de personalidad jurídica otorgada por el o los municipios, en la respectiva acta de constitución. En dicha acta se incluirán sus estatutos, los cuales se inscribirán en un registro público especial que llevará la Corporación de Municipalidades de la República de El Salvador, y deberá publicarse en el Diario Oficial, a costa de las asociaciones o entidades creadas.

La participación en este tipo de entidades obligarán y comprometerán patrimonialmente a las municipalidades que hubieren concurrido a su constitución en la medida y aportes señalados en los estatutos respectivos.

Art. 14.- Los Estatutos de las asociaciones o entidades municipales deberán contener como mínimo:

- a) El nombre, objeto y domicilio de la entidad que se constituye;
- b) Los fines para los cuales se crea;
- c) El tiempo de su vigencia;
- d) Los aportes a que se obligan los municipios que la constituyan;
- e) La composición de su organismo directivo, la forma de designarlo, sus facultades y responsabilidades;
- f) El procedimiento para reformar o disolver la entidad y la manera de resolver las divergencias que puedan surgir, en relación a su gestión y a sus bienes;
- g) La determinación del control fiscal de la entidad por parte de los municipios creadores y de la Corte de Cuentas de la República.

Art. 15.- Todas las instituciones del Estado y entes autónomos, están obligados a colaborar con el municipio en la gestión de las materias y servicios de su competencia.

Por supuesto, la existencia de esta base legal no es suficiente para conformar la ARM, es indispensable que el VMVDU lidere un proceso de diálogo y consenso con todos los Gobiernos Locales. Esta propuesta implica lo siguiente:

1. Como primer paso, el VMVDU debe impulsar una estrategia de comunicación con los Gobiernos Locales para informarles sobre el diseño de modelo de Oficina Regional, sus objetivos, alcances; propuesta de ubicación, y -principalmente- qué compromisos y derechos tendrán que asumir las partes involucradas.
2. Consensuado dicho diseño, se procederá a agilizar la constitución de la Asociación Regional de Municipalidades y la firma del Convenio de implementación del PDT para la Región entre la ARM y el VMVDU.

En este Convenio deberá quedar establecido:

- Naturaleza de la relación de cooperación (asistencia técnica).
 - Derechos y deberes de las partes involucradas.
 - Objetivos y alcances.
 - Vigencia del convenio.
 - Estructura institucional de la alianza.
 - Aportes financieros o materiales a pactar.
 - Competencias de los asociados
 - Referencia de los mecanismos de contraloría del cumplimiento de los acuerdos.
 - Posibles circunstancias que pueden considerarse como inconformidades
 - Entre otros elementos.
3. Adicional a los aportes que brindará el VMVDU para la creación de la OPLAGEST, los alcaldes deberán asumir el compromiso de aportar recursos para el mantenimiento de la Oficina y para la contratación de algunos técnicos.
 4. Se sugiere que el esfuerzo original del VMVDU y la ARM se enfoque en la instalación de la Oficina Regional. Esto permitirá capacitar, organizar y preparar todos los procedimientos específicos (manual de trabajo, descripción de puestos, revisión de tarifas, instalación física de la oficina, etc.) a implementar en dicho territorio.

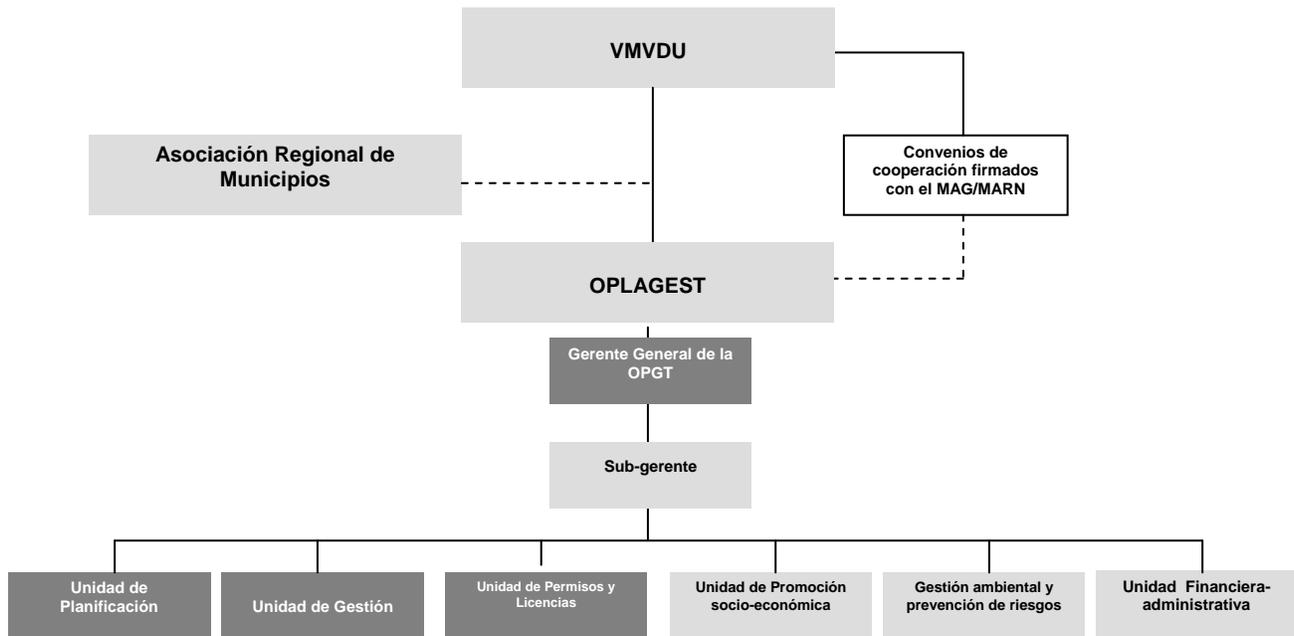
En consideración al numeral 3, se sugiere que la ARM asuma la responsabilidad de proveer un local para instalar la OPLAGEST. Asimismo, la ARM podrá contratar a un sub-gerente (para la OPLAGEST) que gestione técnicamente las proyecciones de los municipios dentro de la Región; y podrá nombrar una Junta Directiva que dirija su quehacer asociativo regional.

Nombre	ASOCIACIÓN REGIONAL DE MUNICIPALIDADES (ARM)		
Organización de la ARM :	Los alcaldes representados en la ARM podrán nombrar una Junta Directiva integrada por. Un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero, un Síndico, y 4 vocales. (Las funciones de cada uno de estos cargos deberán estar explícitas en los Estatutos aprobados de esta nueva Asociación Regional de Municipalidades.	Instituciones que pueden asesorar a las municipalidades en la creación de la ARM:	COMURES e ISDEM.
Algunas funciones de la ARM:	Junto con el VMVDU trabajará en la promoción de la implementación del PDT de la Región. Representará los intereses de cada municipio. Podrá tener voz y voto en las grandes decisiones territoriales, siempre y cuando estas no contradigan la autonomía municipal y respeten el desarrollo territorial. Deberá velar por el cumplimiento de los acuerdos adoptados con el VMVDU.		
Seguimiento a la implementación del PDT:	Sus reuniones ordinarias las realizarán cada 15 días con el fin de conocer los avances de la gestión de la OPLAGEST. Los encuentros extraordinarios serán efectuados a solicitud del VMVDU y el Gerente.	Vigencia de la Junta Directiva	Coincidirá con el tiempo de mandato de los gobiernos locales elegidos democráticamente. Podrá modificarse -por causas justificadas- a petición de la mayoría calificada de sus representados.
Evaluación de logros:	Cada seis meses la Asociación Regional de Municipalidades y el VMVDU evaluarán el procedimiento implementado por la OPLAGEST, los resultados alcanzados, las nuevas proyecciones de trabajo y los grandes desafíos a enfrentar. Además, promoverán acuerdos en función de definir las prioridades municipales a incorporar en la Agenda de Trabajo (semestral) de la OPLAGEST. Su agenda de trabajo no deberá confundirse con el programa de acciones de su micro-región u otro tipo de entidades gremiales.		
Beneficios:	Todos los municipios asociados en la ARM serán beneficiados equitativamente por la gestión de la OPLAGEST. Toda su gestión será dictada por un enfoque de desarrollo Regional.		

Estructura Institucional de la OPLAGEST

Hasta el momento se ha descrito el mandato que tiene el VMVDU en materia de planificación territorial regional, y cómo a través de la OPLAGEST intenta propiciar que dicha planificación se transforme en obras/proyectos ejecutados. También, se ha expuesto la participación que deben tener las municipalidades en la implementación del PDT. En esta parte se describe la estructura institucional de la Oficina Regional, en la cual se hace referencia al convenio de colaboración que el VMVDU gestiona con el MAG y el MARN para agilizar el desarrollo del PDT.

Organigrama institucional de la OPLAGEST



Tomando como guía el presente organigrama, en esta sección se profundizará en el perfil de profesionales que requiere la OPLAGEST, en sus características y sus responsabilidades laborales, y cómo se acoplan en las determinadas unidades técnicas.

Algunas unidades de esta estructura se resaltan con un tono diferente, considerando la evolución que puede sufrir la OPLAGEST, ya que como hemos explicado, en sus inicios puede resultar muy difícil contar con una estructura completa como esta que se presenta. Por esta razón, y considerando la disposición de recursos (técnicos y económicos), se han resaltado con gris más oscuro las unidades que originalmente pueden ser asumidas por el VMVDU hasta que la OPLAGEST logre completar su maduración institucional. Esta responsabilidad se adoptaría con el fin de evitar que la OPLAGEST se limite a la tramitación de permisos y licencias, sino que se integre con el trabajo de planificación territorial que realiza el VMVDU.

Se trata aquí de un organigrama ideal, más no imposible de alcanzar; todo dependerá de la disposición y entrega que ofrezcan los involucrados. A continuación se presenta la descripción organizativa:

Gerente General de la OPLAGEST

Sus tareas iniciales tendrán que enmarcarse en la organización de la Oficina: compra de equipo, papelería, identificar posibles necesidades de recursos humanos y materiales, bosquejo de los diferentes manuales de operaciones que posteriormente podrán ser desarrollados por los responsables administrativos y por las otras jefaturas de la OPLAGEST. (En esta fase de instalación deberá compaginar sus funciones propias con las administrativas de la OPLAGEST).

También, deberá montar una estrategia de trabajo con todos los gobiernos locales de la Región para que se apropien del tema territorial y de los principales contenidos del Plan Regional. Asimismo, con el apoyo de las municipalidades deberá identificar y contactar a los principales actores locales para informar sobre las nuevas gestiones y servicios a ofrecer la OPLAGEST, y sondear los lazos de cooperación que se pueden establecer con esos actores.

A partir del ejemplo de la Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Región La Libertad, tomamos a bien la iniciativa de trabajo que su Gerente está ejecutando con los jefes de catastro de las diferentes municipalidades de la Región, quienes de forma individual están formulando un diagnóstico municipal, del cual se podrá obtener una diversidad de información valiosa, factible de cruzar con los contenidos del Plan Regional. También, esta estrategia podrá ser útil para empezar a capacitar al personal técnico municipal y explicarles con detalles cómo coinciden sus labores técnicas y el valor (no necesariamente monetario) a impregnar al uso del suelo.

El profesional que asuma este cargo será el principal responsable de dirigir, supervisar y controlar todo el trabajo y personal de la OPLAGEST.

Cargo	GERENTE GENERAL DE LA OPLAGEST		
Perfil del profesional:	No se especifica una profesión en particular, más bien se le da prioridad a la experiencia (mínimo 10 años) en el manejo de grupos multidisciplinares, conocimiento de planificación territorial y de la Región en cuestión, antecedentes laborales relacionados con Oficinas Técnicas, Agencias de Cooperación o entidades privadas de incidencia territorial.	Contratado por:	Su candidatura deberá tomarse de los CV recibidos por anuncios de ofertas públicas de empleo. El VMVDU (previa consulta de la Asociación Regional de Municipalidades) podrá seleccionar al profesional.
Principales Funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar el aprovechamiento sostenible de los recursos humanos y financieros de la Oficina. - Mantener liderazgo en su trabajo y capacidad para interrelacionarse con sus empleados, Administración Nacional, Gobiernos Locales, empresa privada y todo tipo de entidades relacionadas, con la finalidad de asegurar la presencia de más socios estratégicos en la gestión de la implementación del PDT y todas las nuevas actividades - Representar a la OPLAGEST en todos los temas relacionados con la planificación territorial. - Mantener informados a los gobiernos locales y estar a su disposición para cualquier consulta técnica sobre el funcionamiento de la Oficina o las acciones que desde está se ejecuten. - Trabajará coordinadamente con el Sub-gerente y todo el personal de la OPLAGEST. - Presentar semestralmente un informe a las autoridades del VMVDU 		
Lugar de Trabajo:	La sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Contrato anual prorrogable, en base a la evaluación de los resultados obtenidos bajo su administración.
Supervisión de su trabajo:	Mantendrá una relación directa con la Gerencia de Desarrollo Territorial de la ONDET/VMVDU. También deberá mantener informados a todas las municipalidades de la Región.		
Rango Salarial:	Será determinado por el VMVDU.		

Sub-gerente de la OPLAGEST

El Sub-gerente podrá ser contratado y pagado por las municipalidades, impulsando para ello un proceso de selección profesional y transparente, en el cual prive la capacidad profesional del candidato más que intereses políticos. COMURES, ISDEM y el Gerente de la Oficina podrán asesorar este proceso, y todo lo relacionado con las futuras contrataciones del personal de la OPLAGEST.

En principio, a través del Sub-gerente las municipalidades podrán tener una representación más técnica en la OPLAGEST, ya que una de sus funciones principales será la de asistir al Gerente General en la dirección gerencial de la Oficina.

Cargo	SUB-GERENTE DE LA OPLAGEST		
Perfil del profesional:	No se especifica una profesión en particular. Tiene prioridad su experiencia (mínimo 5 años) en temas relacionados con el desarrollo local y planificación territorial.	Elegido por:	Las municipalidades, representadas en la Asociación Regional de Municipalidades, con la consulta del VMVDU, más la asesoría del COMURES e ISDEM, deberán implementar mecanismos públicos de contratación.
Funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Coordinará con el Gerente General todo lo relacionado con la planificación y desarrollo territorial. - Representará los intereses técnicos de todas las municipalidades. - A petición de las municipalidades podrá presentar nuevas iniciativas de gestión técnica a implementar en la Región. - Sustituirá al Gerente en los casos que este se ausente previa autorización. 		
Lugar de Trabajo:	Permanencia diaria en la sede de la Oficina.	Permanencia en el cargo:	Anual con posibilidad de prórroga si así lo estipula la mayoría calificada de los gobiernos locales.
Supervisión de su trabajo:	La Gerencia General de la OPLAGEST y las municipalidades de la Región representadas en la Asociación Regional de Municipalidades.		
Rango Salarial:	Su sueldo saldrá de las aportaciones de las municipalidades hasta que la OPLAGEST sea auto-sostenible, luego esta entidad técnica tomará la responsabilidad. El monto a estipular no podrá ser mayor que el definido para el Gerente General.		

Unidades Operativas

Es importante resaltar que el perfil de la OPLAGEST que estas páginas describen es lo que podríamos considerar como el ideal de estructura operativa, que -de acuerdo con los últimos lineamientos del VMVDU- debería estar presente en cada una de las Regiones de El Salvador; sin embargo, esta propuesta podría ser flexible ante la idea de que la misma Región pueda tener su propia estructura.

La dinámica de trabajo de las unidades puede variar de Región a Región (Ej. la de permisos y licencias podría quedar condicionada por el nivel del desarrollo urbanístico o de construcción de la zona), quizá haya diferencias en las prioridades de contratación de personal por la falta de recursos económicos; el trabajo de la OPLAGEST puede verse opacado por la falta de colaboración de los actores locales, entre otras razones.

Por ello, sin ánimos de redundancia, no se debe perder de vista que sólo la realidad regional podrá moldear efectivamente su figura. Por supuesto, esto no debe tomarse como un descontrol organizativo de cada una de las OPLAGEST, ya que desde el VMVDU se dirigirá un proceso de instalación ordenado y consensuado.

En este sentido, y considerando que en los últimos años se han propuesto¹¹ más de una fórmula de creación de Oficina Territorial, esta iniciativa intenta conseguir un equilibrio de esos esfuerzos. Este cruce de variables arroja como resultado la creación de una Oficina que cuenta con seis Unidades operativas.

Estas unidades son:

1. Unidad de planificación territorial.
2. Unidad de gestión territorial.
3. Unidad de permisos y licencias.
4. Unidad de promoción socio-económica.
5. Unidad de gestión ambiental y prevención de riesgos.
6. Unidad financiera- administrativa.

En cada una de ella habrá personal capacitado para realizar sus funciones. Estos empleados estarán bajo la dirección de un coordinador de la Unidad, quien a su vez dependerá del Gerente General de la OPLAGEST.

Aprovechando los convenios de cooperación que el VMVDU está gestionando con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), es deseable que dentro de cada OPLAGEST haya de forma permanente un técnico especializado en los temas relacionados a dichos ministerios.

¹¹ El Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT) formuló una propuesta de creación de la Oficina Micro-regional de Desarrollo Territorial (OMDET) y la Oficina Nacional de Desarrollo Territorial (ONDET/VMVDU), también ha avanzado en ese tema.

Además, aunque para cada Unidad se destine una “x” cantidad de personal especializado, este no solamente atenderá las tareas de su Unidad, sino que deberá acatar las demandas de colaboración que surjan de las otras Unidades para abordar tópicos de su especialidad (ej. el responsable de SIG deberá atender las necesidades de información cartográfica de toda la Oficina).

Se presenta a continuación un pequeño bosquejo de los elementos básicos a considerar en cada Unidad, así como una breve descripción del perfil de su respectivo coordinador/a.¹²

➤ **Unidad de planificación territorial**

Funciones:

Supervisar la implementación del Plan de Desarrollo Territorial Regional (PDT), velar porque los proyectos territoriales de entidades privadas y públicas no atenten contra las disposiciones aprobadas en los PDT. Además, deberá desarrollar la capacidad de evaluar la vigencia de los modelos de planificación territorial implementados, o en su caso, sugerir nuevas alternativas, sin excluir -por supuesto- la proyección de resultados que beneficien al conjunto de la Región.

Recurso humano sugerido:

- Un coordinador/ jefe con formación académica de arquitecto.
- Un técnico auxiliar, de preferencia arquitecto.
- Un especialista en sistemas de información cartográfica.

¹² Los Coordinadores o jefes de cada unidad deberán elaborar la descripción del perfil técnico del personal auxiliar a laborar en su área de trabajo, tomando y consideración lineamientos del VMVDU, la Asociación Regional de Municipalidades y de la misma realidad Regional.

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL PARA LA REGIÓN DE SONSONATE

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		
Perfil profesional:	Arquitecto(a)		
De preferencia con especialidad en:	Urbanismo, planificación urbana o planificación regional.		
Experiencia:	Mínimo 5 años de experiencia laboral relacionada con la formulación de proyectos, diseño arquitectónico y/o urbano. Temas de planificación, relación de documentos/ planes/ proyectos, etc.		
Conocimientos básicos:	<ul style="list-style-type: none"> - Interpretación cartográfica. - Conocimientos de computación en programas de edición de textos y dibujo. - Conocimiento de la legislación vigente referida al urbanismo y construcción, y otras normativas relacionadas con su cargo. 		
Principales funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Coordinar todas las actividades de su competencia. - Manejar al personal bajo su cargo. - Elaborar informes técnicos. - Colaborar, si así se requiere, con las otras unidades de la OPLAGEST. - Administrar eficientemente los recursos materiales, técnicos y humanos asignados a su unidad. - Promover acciones que desarrollen los direccionamientos que marca el Plan de Desarrollo Territorial Regional. - Revisar la vigencia de las herramientas de planificación desarrolladas en la OPLAGEST (actualizar conocimientos). 		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Anual, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Deberá elaborar informes técnicos de las gestiones de su unidad, tanto al Gerente y Sub-gerente.		
Salario:	Será determinado por el VMVDU previa valoración de su presupuesto institucional y/o de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

➤ **Unidad de gestión territorial**

Funciones

Su trabajo estará centralizado en la búsqueda de fuentes de financiamiento que sostengan el desarrollo de los componentes que estipula su Plan de Desarrollo Territorial y los nuevos proyectos territoriales que puedan formularse desde la OPLAGEST en beneficio del conjunto regional o del ámbito municipal (sin alterar la equidad inversora). Se encargará de la identificación de socios estratégicos (agencias cooperantes, empresarios, actores locales, ONG, etc.) que puedan apoyar todas las actividades que se programen desde la OPLAGEST. Desde esta unidad se gestionará el fortalecimiento institucional de la OPLAGEST y de todos sus asociados (las municipalidades); además, se supervisarán y/o producirán todos los materiales informativos de la gestión institucional.

Recurso humano sugerido

- Un administrador/a de empresas o economista (coordinador/a).
- Un comunicador institucional o periodista.
- Especialista en Desarrollo Local.

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL		
Perfil profesional:	Existe flexibilidad en el perfil del coordinador de esta unidad, prevalecerá sus antecedentes laborales y su capacidad administrativa, de planificación y la habilidad de preparar cualitativa y cuantitativamente proyectos que puedan ser atractivos para agentes externos.		
De preferencia con especialidad en:	Administración de empresas o en economía.		
Experiencia:	Mínimo 5 años en la especialidad solicitada.		
Conocimientos básicos:	<ul style="list-style-type: none"> - Programas informáticos, capacidad para relacionarse con diferentes interlocutores y conocimientos de técnicas para la resolución de problemas. Experiencia en elaboración de proyectos. - Capacidad administrativa y presupuestaria. 		
Principales funciones:	Están ligadas con la definición de esta unidad.		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Anual, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Deberá elaborar informes técnicos de las gestiones de su unidad, tanto al Gerente y Sub-gerente.		
Salario:	Será determinado por el VMVDU previa valoración de su presupuesto institucional y/o de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

➤ **Unidad de permisos y licencias**

Finalidad

Desde esta unidad podrá regularse las principales actuaciones urbanísticas que se den en el territorio regional. A partir de esta finalidad, será responsable de vigilar, controlar y autorizar todo género de obras sean éstas públicas o privadas (autorización de permisos de construcción y urbanización). Deberá trabajar por el cumplimiento de las normativas relacionadas con el uso y control del suelo.

Recurso humano sugerido

- Arquitecto, (coordinador/a).
- Un abogado.
- Ingeniero.

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE PERMISOS Y LICENCIAS		
Perfil profesional:	Arquitecto/a		
De preferencia con especialidad en:	Urbanismo/ planificación.		
Experiencia:	Mínimo 5 años en la especialidad solicitada.		
Conocimientos básicos:	<ul style="list-style-type: none"> - Normativas nacionales y sectoriales vigentes en El Salvador. - Interpretación de información cartográfica. - Gestión de proyectos. - Capacidad de análisis e interpretación de solicitud de trámites. 		
Principales funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Todas las relacionadas con el perfil de esta Unidad. - Administrar eficientemente el personal bajo su cargo y todos los materiales entregados para la realización de su trabajo. - Mantener constante comunicación con sus homólogos en VMVDU. - Ejercer su trabajo con responsabilidad socio-territorial. - Convertirse en el contacto institucional ante los grandes desarrolladores. - Controlar el cumplimiento de los dictámenes de la OPLAGEST. - Gestionar las inspecciones técnicas de las obras de construcción. 		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Anual, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Deberá elaborar informes técnicos de las gestiones de su unidad, tanto al Gerente y Sub-gerente.		
Salario:	Será determinado por el VMVDU previa valoración de su presupuesto institucional y/o de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

➤ **Unidad de promoción socio-económica**

Funciones

Gestionar, apoyar y promover actividades socio-productivas de gran impacto regional. Desde esta unidad podrá organizarse cadenas productivas que promuevan el desarrollo local y mejoren las capacidades organizativas de las pequeñas y medianas empresas agro-productivas. A partir de su fuerte trabajo de campo se podrá generar información relevante sobre las condiciones de vida de los habitantes de la Región y de las alternativas necesarias para mejorar las oportunidades laborales, educativas, sanitarias, etc. de la zona

Recurso humano sugerido

- Economista regional, (coordinador/a).
- Sociólogo.
- Un Ingeniero Agrónomo.

Por la importancia que posee el aspecto social en el desarrollo regional, puntualizamos algunos aspectos que deben requerirse del técnico que apoyará el trabajo de esta Unidad. Por esta razón el sociólogo deberá cumplir el siguiente perfil:

- Graduado en sociología o economía con especialización (experiencia o académica) en temática social.
- Conocimientos sobre la problemática social en la región en temas como: educación, salud, género, grupos vulnerables, delincuencia juvenil y crimen, migración, et.al.
- Experiencia en la formulación proyectos sociales.
- Experiencia con ONG's u otras instancias en el desarrollo comunitario o atención de grupos vulnerables.
- Conocimientos sobre iniciativas institucionales (internacionales, nacionales y locales, públicas y privadas) aplicables a la problemática social del territorio.

Y al igual que el coordinador de la Unidad, deberá tener capacidad de redactar informes técnicos cuantitativos y cualitativos; manejo de programas estadísticos, capacidad investigativa y de observación de la realidad regional.

Con relación al ingeniero agrónomo que se propone para esta Unidad, este deberá tener vasta experiencia en temas de desarrollo rural y conocer la realidad agro-productiva de la Región. Su contratación y permanencia en OPLAGEST podrá partir de los convenios que el VMVDU firme con el MAG.

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE PROMOCIÓN SOCIO-ECONÓMICA		
Perfil profesional:	Economista.		
De preferencia con especialización en:	Economía regional, urbana o desarrollo local.		
Experiencia:	Mínimo 5 años en la especialidad solicitada. De preferencia con experiencia en: la administración o ejecución de proyectos financiados con fondos de cooperación internacional; la formulación de alianzas y gestión de fondos para proyectos; técnicas de investigación, recolección de información primaria, manejo de encuestas, etc.; habilidades cuantitativas sólidas (e.g. tabulación y proyección de variables (económicas o sociales); con conocimiento de técnicas estadísticas o econométricas básicas. En el manejo de software para: procesamiento de palabras, hojas electrónicas, elaboración de tabulados y análisis estadístico.		
Conocimientos básicos:	<ul style="list-style-type: none"> - Experiencia demostrada en la aplicación de teorías económicas a problemas de desarrollo regional. - Sólidos conocimientos sobre la problemática regional e iniciativas existentes en temas relacionados con la: pobreza, desarrollo empresarial, entorno agropecuario, y aspectos generales sobre la economía regional, rural y urbana. - Conocimiento de iniciativas nacionales con impactos locales 		
Principales funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Formulación del componente económico (diagnósticos, estrategias y proyectos) de planes para el desarrollo urbano, regional o local). - Elaborar, coordinar o supervisar planes estratégicos de desarrollo económico (urbano, local, municipal o regional). - Coordinar su trabajo con grupos multidisciplinarios. 		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Anual, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Deberá elaborar informes técnicos de las gestiones de su unidad, tanto al Gerente y Sub-gerente.		
Salario:	Será determinado por el VMVDU previa valoración de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

➤ **Unidad de gestión ambiental y prevención de riesgos.**

Funciones

Abordar la problemática ambiental, buscar soluciones adecuadas para la ejecución de planes de gestión ambiental con miras a un desarrollo sostenible. Deberá trabajar apegada a toda la normativa ambiental y trabajar coordinadamente con las unidades ambientales de las municipalidades. Deberá ejecutar acciones de coordinación con las autoridades competentes (nacionales, agencias de cooperación, comités locales de emergencias, ONG, etc.) que trabajan en la gestión de riesgos; le dará prioridad a la organización de una red inter-institucional para aprovechar los esfuerzos y recursos destinados para proyectos preventivos.

Otras funciones¹³:

- Aportar soluciones técnicas para un manejo integral de los desechos sólidos.
- Recuperar espacios degradados.
- Diseño y abordaje de proyectos que conlleven la protección de los recursos naturales.
- Evaluación del impacto ambiental de proyectos urbanos
- Análisis de agua potable, aguas residuales y de composición de desechos
- Asistencia técnica a los municipios para la elaboración de Ordenanzas de Medio Ambiente.
- Levantamiento de un registro de las principales actividades peligrosas, molestas o insalubres, que incluya información periódica de los niveles de contaminación atmosférica, y de aguas, tratamiento de desechos y otros riesgos ambientales generados por este tipo de actividades
- Respuesta a emergencias ambientales.

Recurso humano sugerido:

- Biólogo, Ecólogo o Ingeniero agrónomo (coordinación).
- Un hidrólogo.

¹³ Fuente PNOTD.

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL Y PREVENCIÓN DE RIESGOS		
Perfil profesional:	Biólogo, Ecólogo o Ingeniero agrónomo.		
De preferencia con especialización en:	Maestría en Gestión Ambiental.		
Experiencia:	5 años mínimos desempeñando cargos similares.		
Conocimientos básicos:	<ul style="list-style-type: none"> - Conocimientos en conservación biológica, áreas protegidas, identificación de recursos ambientales estratégicos. Se requiere que este familiarizado con las distintas clasificaciones botánicas existentes, así como sobre conceptos y metodologías de uso del suelo, ecosistemas y vegetación. Sistemas de Información Geográfica. 		
Principales funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborar planes de desarrollo territorial. - Gestionar la elaboración de programas de prevención de riesgos. - Organizar y conducir talleres y reuniones de grupos multidisciplinarios. - Velar porque en todos los programas, proyectos o acciones que se impulsen desde la OPLAGEST se incorpore la preocupación por el desarrollo sostenible y la protección de los recursos naturales. - Elaborar informes técnicos temáticos. - Aplicar la normativa ambiental nacional. - Promover la gestión ambiental y la prevención de riesgos en diferentes escenarios nacionales e internacionales. - Publicar los resultados de investigaciones que se impulsen desde la Unidad, a fin de mantener informados a todos los sectores sociales. 		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	Anual, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Deberá elaborar informes técnicos de las gestiones de su unidad, tanto al Gerente y Sub-gerente.		
Salario:\$	Será determinado por el VMVDU previa valoración de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

➤ **Unidad financiera- administrativa**

Funciones

Responsable de que todas las actividades financieras y administrativas de la OPLAGEST aseguren el eficientemente aprovechamiento de los recursos (materiales y humanos), de manera que puede mantenerse una estructura solvente y permanente en el tiempo. Desde esta Unidad se podrán elaborar/ajustar todos los manuales de funcionamiento de la Oficina (contratación de personal, despido, amonestaciones, informes contables, solicitud de servicios externos, facturación etc.); además, como sus socios son exclusivamente entidades públicas, deberá mantener una administración transparente y respetuosa de todos los mecanismos de fiscalización/contraloría pública, ante la Corte de Cuentas y el Ministerio de Hacienda.

Recurso humano sugerido

- Un administrador de empresas (coordinador/a)
- Un auxiliar de contaduría

Esta área tendrá que supervisar el trabajo de otros empleados cuyas funciones dan atención a toda la Oficina: Una secretaria, un ordenanza, un motorista.

Cargo	COORDINADOR/A DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL Y PREVENCIÓN DE RIESGOS		
Perfil profesional:	Administrador de empresas		
De preferencia con especialidad en:	Financiera administrativa		
Experiencia:	5 años de experiencia.		
Conocimientos básicos:	- Computación; conocimientos en administración pública, elaboración de informes contables y administrativos. Capacidad para resolver problemas, habilidad para trabajar con grupos multidisciplinarios.		
Principales funciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Manejo de personal de la Oficina. - Responsable de la elaboración/supervisión de los manuales operativos y contables de la OPLAGEST. - Administrar todos los recursos de la oficina. 		
Lugar de Trabajo:	Sede de la OPLAGEST	Permanencia en el cargo:	2 años, prorrogable.
Supervisión de su trabajo:	Ante la Gerencia/ Sub-gerencia y ante la Asociación Regional de Municipalidades y el VMVDU.		
Salario:	Será determinado por el VMVDU y la ARM previa valoración de la capacidad financiera de la OPLAGEST.		

Finalmente, para asegurar que todo el personal contratado cumpla eficientemente con las funciones encomendadas deberá estipularse que:

- Aunque los plazos de contratación sean anuales, esto no implica que tendrá que iniciarse un proceso de relevo profesional, porque sin causa alguna esto implicaría una interrupción en la continuidad/estabilidad del trabajo; más bien, en base a resultados de la planificación de la OPLAGEST, deberá diseñarse un mecanismo de evaluación profesional individual a partir de cual se pueda analizar en qué se está fallando y cómo ese profesional puede mejorar su rendimiento.
- Sumado a lo anterior, es importante que la Gerencia de la OPLAGEST, el VMVDU y la ARM elaboren conjuntamente un plan de trabajo anual que sirva de guía de todas las grandes acciones a ejecutar desde la Oficina y cómo puede aprovecharse los recursos humanos y técnicos. Los contenidos de esta planificación podrá fundamentarse en el banco de proyectos que el Plan de Desarrollo Territorial Regional definió como prioritarios.
- Todo profesional a contratar para el cargo de coordinador deberá ser sometido a un riguroso proceso de selección pública (ej. oferta de empleo anunciada en los medios de comunicación) y su evaluación deberá ser discutida entre el VMVDU, la ARM, la Gerencia y el Administrador. Puede desarrollarse filtros internos para que este proceso no sea engorroso (presentación y depuración de ternas).
- Aunque habrá personal contratado por el VMVDU, este deberá contar con el visto bueno de la ARM; asimismo, a partir de estos casos, la administración de la OPLAGEST y el VMVDU deben unificar los procedimientos administrativos.
- El rango salarial no deberá descartar que para cubrir algunas plazas de la Oficinas (especialmente de Coordinación y Gerencia), se tendrá que “exportar” profesionales desde la capital. Se debe ofrecer un competitivo salario para garantizar la permanencia en el cargo. Los salarios y la cantidad de profesionales irá evolucionando en la medida que la Oficina se fortalezca financieramente.
- Todos los coordinadores deberán preparar informes técnicos trimestrales del funcionamiento de su Unidad para corregir errores o para repetir modelos de trabajo. Estos serán presentados al nivel Gerencial.
- Al interior de la Oficina deberá prevalecer el trabajo en grupo, y cada profesional deberá mostrar cordialidad pública y transparencia en sus gestiones.
- La OPLAGEST deberá implementar jornadas de capacitaciones técnicas y administrativas que ayuden a mantener actualizados los conocimientos de los profesionales, para mejorar la calidad en la prestación de servicios y la atención a los habitantes de la Región. Dependiendo del tema, podrá firmar convenios con diferentes entidades públicas o privadas de formación profesional. Esta propuesta debe ser considerada como prioritaria.

Sostenibilidad financiera

Etapa inicial:

En esta etapa, la Asociación Regional de Municipalidades y el VMVDU darán el capital semilla para que la oficina empiece a operar. En alusión a la participación del VMVDU, y considerando cuál ha sido su inserción en la instalación de la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés (OPVSA) y la OPLAGEST de la Asociación de Municipios de la Región La Libertad (AMUSDELI), es posible que su cooperación se fundamente en lo técnico más que en lo económico. (Su financiamiento lo invertirá en el posible pago de técnicos que el VMVDU transfiera a la Oficina y en la donación o comodato de equipo técnico u programas informáticos).

En este sentido las aportaciones de las municipalidades serán fundamentales para lograr avanzar en la implementación del PDT, la cual dará beneficios a todos los municipios de la Región. Ante las limitantes económicas de las municipalidades y las obligaciones presupuestarias que cargan, tendrán que analizar cómo combinan su inversión en la OPLAGEST y las actuales cuotas que pagan en sus respectivas asociaciones municipales. Esta situación no deja de preocupar pues los diagnósticos realizados para los diferentes Planes de Desarrollo Regional reflejan que hay socios que se mantienen en mora con sus respectivos agrupamientos mancomunados.

Esta es una decisión de cierta complejidad pues se desconoce en que grado las municipalidades están dispuestos a pagar su cuota como agremiados de COMURES, su cuota de la asociación y lo que pudiesen invertir en la OPLAGEST. (Cada concejo municipal deberá aprobar el posible pago por esta nueva “membresía” y las implicaciones que esta genera en sus arcas municipales, y en lo que dispone la Ley FODES con alusión a las inversiones asociativas. El monto será consensuado por las municipalidades y definido en el acuerdo a firmar con el VMVDU).

Este panorama obliga a pensar y sugerir la posibilidad de incorporar nuevos socios. Por ejemplo, en la Región Sonsonate, la Agencia Española de Cooperación Internacional, la Cooperación Canadiense o Italiana han invertido importantes sumas de dinero en el desarrollo de diferentes componentes que son liderados por las mismas asociaciones o sus municipios.

En la etapa inicial, la OPLAGEST contará con los recursos (humanos y técnicos) necesarios para comenzar con sus operaciones, pero podrá ir completándose en la medida en que su trabajo y la prestación de servicios vayan tomando protagonismo. Será importante el acompañamiento de otras instituciones para agilizar la superación de esta fase.

Segunda etapa:

Superada la fase anterior, se esperaría que la OPLAGEST siga los pasos financieros de sus antecesoras (OPVSA y AMUSDELI); es decir, ser una entidad autosostenible por la realización de trabajos técnicos.

La OPLAGEST, si así lo establece el VMVDU, podría cobrar tasas por la prestación inicial de los siguientes servicios:

1. Prefactibilidad, factibilidad, línea y calificación de lugar, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación.
2. Permisos de urbanizaciones, parcelación y construcción.
3. Recepciones de urbanizaciones y construcción.
4. Planificación, gestión y control territorial.

Para que esto sea posible, será indispensable proveerla con adecuadas herramientas tecnológicas de trabajo: Sistema de Información Geográfica (entregado por el VMVDU), cartografía base (con la que cuentan las municipalidades o la que se pueda obtener de convenios con el Centro Nacional de Registro, CNR) y otros aparatos básicos como puede ser cámara fotográfica, GPS, etc.

Además, la Oficina deberá tener acceso a toda la información en línea que se publicará/divulgará en la página web Regional, que como producto han entregado al VMVDU algunas empresas consultoras en el marco de elaboración de Planes de Desarrollo Regional; pero además, deberá tener un espacio disponible en línea para promocionar la prestación de sus servicios, el avance de su trabajo, sus proyecciones, etc.

Empero a lo anterior, su trabajo no debe “estancarse” en la tramitación sino que debe desarrollar un intenso trabajo de planificación territorial, valorando las propuestas de proyectos que se establecieron en su Plan de Desarrollo Territorial Regional y otros lineamientos que especifique la Unidad de Planificación Territorial. Su objetivo deberá ser el de construir una Región competitiva.

Además deberá mostrar creatividad en la búsqueda de nuevas fuentes de ingresos que permitan la ejecución de más proyectos de beneficio regional. En esta línea, puede diversificar la prestación de servicios explorando otras áreas empresariales como pueden ser:

- Asesoría técnica destinada a las municipalidades (en temas de ingeniería, legales, urbanos, catastrales etc.), ya que estas por carecer de personal capacitado subcontratan a consultores independientes; en cambio, si la OPLAGEST ofrece estos servicios, las ganancias regresarían a la Región.
- Elaboración de perfiles de proyectos que puedan necesitar las municipalidades.
- Asesoría territorial a entidades privadas (servicios relacionados con el mapeo de usos de suelo).

- Si se avanzara en la programación informática, se podría vender a las municipalidades programas a emplear en áreas como la de catastro.
- Con su experiencia territorial acumulada y por convertirse en una generadora de datos regionales, podrá prestar servicios como la venta de información sea esta documental o catastral.
- Se podrá estipular acuerdos de cooperación entre la Oficina y el CNR a fin de mantener actualizada la base cartográfica regional.
- La OPLAGEST estudiará la posibilidad de invertir en el establecimiento de empresas municipales (Ej. de terracería, de prestación de servicios, de supervisión de obras, etc.) esta actividad comercial la podrá tomar si existe acompañamiento municipal.
- En base al banco de proyectos socio-productivos que describe el Plan de Desarrollo Territorial podrá impulsar la creación o fortalecimiento de pequeñas cooperativas que involucren a sectores vulnerables de la Región (productores de hortalizas, cooperativas de mujeres que se dedican a la producción de dulces artesanales, apicultores, etc.).
- Podrá participar con contrapartida en la ejecución de proyectos sociales, impulsados por las municipalidades u otras entidades interesadas por el bienestar de la población.
- Entre otros.

Finalmente, en la constitución de la OPLAGEST deberá quedar establecido que toda ganancia obtenida, NO podrá ser “repartida” directamente (en efectivo) entre las municipalidades de la Región tal cual ocurre en la OPVSA; sino que será sometida a un proceso de reinversión Regional, siguiendo las directrices de los Planes de Desarrollo Territorial u otras acciones consensuadas entre los principales socios de la Oficina.

Esto sugiere que desde la OPLAGEST se podrá proponer y supervisar las obras que beneficien al conjunto de la Región o que representen una inversión equitativa en cada una de las Unidades Territoriales (definidas en cada Plan de Desarrollo Territorial). También, podrá evaluar qué obras municipales (proyectos individuales) son requeridas para mejorar la calidad de vida de su población.

A nivel técnico, estas iniciativas de inversiones deberán ser controladas y aprobadas por el VMVDU y la Asociación de Municipios Regional, quienes supervisarán que los fondos obtenidos en todas las negociaciones de la Oficina, mantengan los parámetros financieros pactados para el mantenimiento y crecimiento de la OPLAGEST.

Por lo anterior, desde el momento en que la Oficina empiece a percibir algún tipo de ingreso por la prestación de sus servicios técnicos, se propone que este sea distribuido de la siguiente manera:

Porcentaje a asignar	Destino de la inversión	Detalle
20%	Mantenimiento del funcionamiento de la Oficina. Este porcentaje podrá ser estudiado y modificado por los supervisores de la gestión de la OPLAGEST (VMVDU y ARM), con el objetivo de maximizar la administración y trabajo de la Oficina.	Pago de salarios, servicios básicos, papelería, alquiler de local (si aplica), combustible, mantenimiento técnico de las herramientas de trabajo (vehículo, computadoras, etc.) compra de equipo, etc.
10%	Fondo de reserva	A utilizar en caso de emergencia administrativa, o para afrontar los costos de algún proyecto regional no planificado, pero sí necesario.
70%	Proyectos de Inversión Regional.	Podrán implementarse para: el conjunto de la Región; unidades territoriales o de forma tal que garantice la equidad inversora en los ámbitos locales.

El VMVDU, la Asociación Regional de Municipalidades y la Gerencia de la OPLAGEST determinarán los criterios para invertir el 70% de los fondos, de acuerdo con un análisis previo de los objetivos propuestos en la planificación anual o semestral (esta última será la más determinante porque en un corto periodo se podrá tener un mayor control de los ingresos percibidos).

Un punto importante es que sólo las personas debidamente autorizadas por el VMVDU y la Asociación Regional de Municipalidades podrán ser las responsables de efectuar movimientos financieros en nombre de la OPLAGEST.

Al interior de la OPLAGEST, a excepción de un fondo de caja chica mensual, no se podrá tener dinero en efectivo. Todo pago que hagan los usuarios por los servicios prestados por la Oficina, deberán ser programados a través de cuenta bancaria que estará a nombre de la Oficina, y cuyas firmas autorizadas serán determinadas por la Asociación, y la supervisión de VMVDU.

La Corte de Cuentas será la entidad responsable de auditar los fondos de la Oficina. Como serán las municipalidades las autorizadas a cobrar tasas por la prestación de los servicios de la OPLAGEST, deberá efectuar los procesos de auditoría interna y externa que dictan las normativas nacionales.

Instalación de capacidad técnica para la autosostenibilidad

Por la importancia que merece el proveer servicios de calidad para asegurar la autosostenibilidad de la OPLAGEST, es importante que la Oficina cuente con las herramientas técnicas y el personal apropiado para realizar eficientemente sus actividades; por esta razón, tomando en consideración los lineamientos y experiencia del VMVDU, en seguida presentamos algunas especificaciones del Sistema de Información.

La Oficina de Planificación y Gestión Territorial a nivel regional, deberá estar equipada de acuerdo a los esquemas de un Sistema Básico de Información Territorial –SIT-, enmarcado a responder a las necesidades que demanda la planificación y gestión del desarrollo territorial de las regiones.

El Sistema de Información SIT deberá manejar bases de datos georeferenciales (uso de suelo, clima, contaminación, inversiones estratégicas, etc.); información geográfica visual (cartografía, fotografías, etc.); e información obtenida por medio de la teledetección y el campo; y lograr su vinculación con el Catastro Nacional y los Catastros Municipales; con el fin de brindar un instrumento eficaz y eficiente para tomar decisiones en la gestión de proyectos y la supervisión de los mismos.

Para cumplir este objetivo será necesario contar con equipo humano capacitado y una infraestructura informática adecuada, conforme evolucionen las necesidades y demandas de la región.

La Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Región, será la encargada de gestionar técnicamente, los proyectos e iniciativas propuestas por el Plan Regional; actualizando y proporcionando información geográfica; brindar información sobre el Plan, entre otras funciones. Además será la encargada de emitir los permisos de construcción.

A continuación se listan los requerimientos de equipo y software, de acuerdo a las actividades y/o funciones específicas de la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio.

1. La Oficina de Planificación y Gestión Territorial demandará para la toma de decisiones en cuanto a conflicto de intereses de la tierra, información geográfica de la situación actual del territorio; propuestas y normativas del uso de suelo.
2. La infraestructura mínima del Sistema de Información Territorial, se estima en disponer de dos computadoras con características adecuadas para el SIG, demandando componentes superiores a los comerciales en ese momento, ya que los software para los SIG evolucionan a la misma velocidad que cambian los equipos, demandado cada día mas recursos.

- Software de Sistemas de Información Geográfico, adecuado para el análisis de información geográfica, y para la visualización de datos entregados por otras empresas e instituciones. Es preciso indicar que los SIG Regionales no estarán dotados de equipo y software capaz de generar masivamente información ya que no es ese su rol.
 - El SIG debe contar con equipo de impresión a colores en formatos medianos no tradicionales (tamaños 11 x 17; 13x19; A1, A2), lo que permitirá visualizar en papel datos importantes para la toma de decisiones.
 - Equipo para la toma de datos en campo, basados en la tecnología satelital de posicionamiento global (GPS). Dicho equipo debe tener presiones adecuadas a los fines y datos que se quieren recopilar, y no necesariamente deberán ser de alta precisión.
3. La Oficina de Planificación y Gestión Territorial tendrá a su cargo la recopilación y recepción de datos alfanuméricos, estadísticos, etc., por lo que se vuelve necesario contar con un computador para este tipo de fines.
 4. Para efectos de investigaciones de campo con el sistema de GPS, para la geo-referenciación del territorio, y además promover las Agendas de la Región ante organismos nacionales e internacionales; es importante que la Oficina de Planificación y Gestión Territorial esté equipada con un computador portátil.
 5. Para los equipos anteriormente especificados, se hace necesario contar con un impresor de usos múltiples de tipo láser; el cual deberá estar compartido por red, al igual que el impresor de inyección a color.
 6. La funcionalidad de la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio, dependerá en gran medida de la comunicación de los equipos; por lo que se hace necesario contar con una red informática, y una concesión dedicada por cable a Internet, el cual servirá para una comunicación rápida y oportuna.

**A MODO DE ANEXO:
RESEÑA DE EXPERIENCIAS ORGANIZATIVAS DE OFICINAS
REGIONALES: CASOS OPVSA Y AMUSDELI**

La preocupación por agilizar la implementación de los diferentes Planes de Desarrollo Territorial (Regionales) exige la organización de una entidad responsable de velar por el fiel cumplimiento de los mismos y por el apropiado desarrollo territorial.

Como reflejo de lo anterior, desde la Oficina Nacional de Desarrollo Territorial (ONDET) se han y se están suscribiendo importantes convenios entre la Administración Central y los Gobiernos Locales para lograr una planificación territorial coordinada.

En este contexto, en el pasado se instaló la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés (OPVSA); en el mes de agosto del año en curso, se inauguró la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad y en un futuro inmediato comenzará a funcionar la oficina de la Región de La Unión.

Son precisamente las primeras dos experiencias las que servirán de hilo conductor en las siguientes páginas; casos con los que se pretende identificar importantes aspectos a considerar, o no, en nuestra propuesta de creación de OPLAGEST.

Vale la pena resaltar que su estudio nos dejó dos grandes conclusiones. La primera está relacionada con el funcionamiento de la OPVSA, ya que aunque su Región cuenta con un PDT lastimosamente poco se ha avanzado en su implementación. Sus actividades técnicas se han limitado a la tramitación de permisos y licencias, sin lograr de forma constante el desarrollo integral de su territorio. Además, al estar sujetas sus “ganancias” a una distribución directa a las municipalidades donde se realizarán los proyectos presentados para su aprobación técnica, las obras o proyectos que impulsan los Gobiernos Locales de forma particular corren el peligro de alejarse de una visión de desarrollo más integral dentro de su Región.

Por otra parte, AMUSDELI cuenta con una Oficina de Planificación y Gestión Territorial que intenta aprender de las lecciones dictadas por sus homólogas antecesoras; sin embargo, con su concepción, proceso de formación y esfuerzos realizados intenta cambiar la visión local y fomentar una visión regional, que sirva a las nuevas Oficinas Regionales como un referente actualizado e innovador que responde ágilmente a la implementación del PDT.

A) Oficina de Planificación del Valle de San Andrés¹⁴

La Asociación de Municipios del Valle de San Andrés (AMUVASAN) se constituyó el 27 de septiembre del 2002, con el objeto de “lograr un desarrollo ordenado del uso del suelo y recursos naturales y arqueológico en el territorio que conforman la planicie del Valle de San Andrés”. Inicialmente, tenía como asociados a las municipalidades de Ciudad Arce, Colón, Sacacoyo y San Juan Opico; y en el 2005 se unió Armenia.

Con su organización pretendían dar seguimiento al Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés cuyo campo de estudio eran los 12 municipios delimitados por la Cuenca del Río Sucio, para seis de los cuales se dieron como producto Planes Locales.

De este último número, y por razones -supuestamente- políticas, sólo cuatro participaron en el agrupamiento asociativo dedicado a implementar esos Planes Locales; para lograrlo, estipularon la creación de una Oficina de Planificación del Valle de San Andrés (OPVSA).

Entre el 2002 y el 2003, el VMVDU acompañó el proceso de creación de la OPVSA, ofreciendo dos técnicos (un ingeniero y un arquitecto), un vehículo, equipo técnico y mobiliario. Este apoyo se consideró como un “traslado” de dicho Viceministerio al Valle de San Andrés, pues desde allí se empezaron a atender todos los expedientes y ya no era necesario que los usuarios se desplazaran hasta San Salvador a tramitar sus solicitudes de permisos.

Además, el gerente del VMVDU de la Región Centro llegaba a la Oficina dos a tres veces por semana -dependiendo de la carga de trabajo- a revisar expedientes; asimismo, los técnicos que estaban destacados en la zona ya no iban al VMVDU, y todas sus resoluciones las “firmaban” como VMVDU; dichas gestiones no implicaban ningún cobro monetario.

Esta situación cambió cuando se empezaron a publicar en el Diario Oficial las ordenanzas de las diferentes municipalidades de la AMUVASAN (modelos que estaban incluidos en el Plan de Desarrollo Territorial) y se le dio vida jurídica a la Oficina, (aproximadamente en el 2003). A partir de este periodo, fue la OPVSA quien empezó a dar respuesta a los trámites y a cobrar aranceles, puesto que en base a estos ingresos se pretendía garantizar la sostenibilidad de la Oficina.

Estos servicios son los mismos que ofrece el VMVDU, y se sustentan como fiel cumplimiento a la Ley de Urbanismo y Construcción, y a las ordenanzas contempladas para su creación, más todos los contenidos de Plan de Desarrollo Territorial. Para algunos, el traslado de competencias no fue traumático, pues ya se

¹⁴ Fuente: Arq. Oscar Mancía, Gerente AMUVASAN y Grupo Gestor/ Ing. Clara de Rivera, Coordinadora OPVSA.

conocía el tema y se contaba con información territorial, además, el VMVDU les dio seguimiento.

Por supuesto, en esta fase de transición de competencias del VMVDU a la OPVSA, no dejaron de percibirse algunos inconvenientes. Uno de ellos -y quizá el más fuerte- fue la resistencia de la población a pagar por un servicio que en el pasado no le generaba ningún gasto. Sin embargo, desde la OPVSA se empezó a transmitir la idea que su oficina estaba más cerca de la gente (de forma territorial y en la calidad de atención), y que prestaban los mismos servicios que el VMVDU con una capacidad de respuesta más ágil.

Por supuesto, el respeto a los compromisos adquiridos por parte de los alcaldes fue decisivo en esta consolidación; por ejemplo en cuanto a que cumplieron con su responsabilidad de aportar una mensualidad para el mantenimiento de la Oficina.

Este esfuerzo se combinó muy bien con el interés territorial del **Grupo Gestor**¹⁵ (del cual AMUVASAN forma parte), ya que como producto de su unión, remodelaron una casa rentada por la alcaldía de Colón que se utilizaba como centro de acopio en casos de emergencia, y la convirtieron en la instalación oficial de la OPVSA.

Los alcaldes, FUSAI y FEPADE, pagaban el salario del Gerente, el ordenanza y una secretaria; también, se encargaban de cancelar los servicios básicos de la oficina, sus obras de remodelación y arrendamiento. En la misma línea, el VMVDU era responsable del salario de los técnicos asignados a esa oficina, la gasolina del vehículo, papelería, elaboración de sellos distintivos.

Cuando la OPVSA ya estuvo organizada, el VMVDU dejó sólo un técnico y fue AMUVASAN quien empezó a contratar a su personal (técnicos, arquitectos) para que trabajara con el lineamiento establecido.

Un punto importante a resaltar es que a pesar de que el VMVDU trasladó ciertas competencias, aún sigue supervisando y asesorando el trabajo que se impulsa en la OPVSA. Se le solicita acompañamiento (o lineamientos) en los procesos complicados que pueden superar las capacidades de la Oficina.

En todo este escenario, resulta difícil determinar hasta qué punto se ha avanzado en el cumplimiento del Plan de Desarrollo Territorial para el Valle de San Andrés; lo que sí queda claro -según la coordinadora de la OPVSA- es que con el funcionamiento de la entidad ha disminuido la ilegalidad. Están pendientes de monitorear el territorio. Por otra parte, se considera que los alcaldes asociados se sienten acompañados técnicamente, pues todo proceso debe pasar por la revisión de la OPVSA.

¹⁵ El Grupo Gestor estaba integrado por representantes de diferentes sectores de la zona: empresarios, fundaciones, las municipalidades, FUSAI, FEPADE, ADESCOS, ONG, Gobierno Central, actores locales, entre otros, que apuestan por el desarrollo sostenible del Valle de San Andrés.

Estructura institucional (actual)

En el presente, el **personal técnico** de la OPVSA ha afinado su capacidad analítica y los casos atendidos les han dejado valiosas lecciones. El número de empleados también ha incrementado:

El trabajo técnico es realizado por cinco profesionales:

- Una Coordinadora (Fue uno de los técnicos que en el pasado asignó el VMVDU).
- Un Receptor (En su experiencia laboral aparecen varios años de servicio en el VMVDU).
- Tres técnicos (Atienden todas las áreas: monitoreo, asistencia técnica a las alcaldías para evaluar proyectos denunciados, suspensión de obras, etc.).

A este equipo se integrará un especialista en medio ambiente que trabajará de la mano con sus homólogos municipales y el MARN. (Se gestiona la apertura de una Unidad Ambiental de la AMUVASAN).

Consideran que necesitan más recurso humano en las áreas de monitoreo y asesoría legal. Años anteriores, el servicio de este último fue suplido por la relación directa que existía con los abogados del VMVDU/MOP. Después, con la experiencia adquirida, por sí solos han tratado de resolver sus casos o se han apoyado en los abogados de Colón, San Juan Opico y Armenia; sin embargo, consideran prioritario en reforzar sus labores con un experto de planta.

En la parte “administrativa”, labora el siguiente personal:

- Un Gerente que representa a la AMUVASAN y al Grupo Gestor. (Es el encargado de lo administrativo).
- Un contador
- Un ordenanza
- Una recepcionista.
- Secretaria del Gerente.

El salario de estos empleados se financia con lo que genera la OPVSA, fondos que se depositan en una cuenta bancaria a nombre de AMUVASAN (en la Oficina no se maneja dinero en efectivo). En el caso del salario del Gerente, sus honorarios los pagan FUSAI y AMUVASAN.

En cuanto a **las actividades gremiales y políticas de AMUVASAN, parece ser que estas son manejadas por las mismas municipalidades**, con la asistencia de su Gerente. De hecho, desde la coordinación de la OPVSA no se posee información concreta sobre la situación actual del Grupo Gestor, cuáles son las proyecciones de la Asociación, en qué proyectos comunales se invierte el dinero que recauda la OPVSA, entre otros datos propios de la Asociación.

Retomando el tema del Grupo Gestor y su intervención activa en la conformación inicial de AMUVASAN, se teme que su dinamismo ha bajado debido a la

imposibilidad de conseguir su personería jurídica. Empero, aún está presente y mantiene su relación con AMUVASAN, pero algunos empresarios de la zona están más motivados en crear una Fundación externa que promueva las obras sociales del sector privado del Valle de San Andrés. (Se contabiliza un total de 80 empresas privadas de reconocida importancia que podrían convertirse en socios estratégicos). Lo que se pretende es evitar la pérdida de la interacción con otros actores sociales, públicos, y privados de la zona.

Sostenibilidad financiera

La **sostenibilidad** de la OPVSA depende de los ingresos percibidos por la prestación de servicios relacionados con la aprobación de proyectos. El **procedimiento** que sigue para su tramitación se agrupa en tres pasos¹⁶:

- Paso 1. Factibilidad de Proyectos: Que incluye la calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, revisión vial y zonificación del proyecto.
- Paso 2. Permiso de Proyectos: Que lo constituye el permiso de parcelación y/o permiso de construcción del proyecto.
- Paso 3. Recepción de Obra y/o Permiso de Funcionamiento.

El precio de los trámites cobrados por la OPVSA se describen en el presente cuadro:

¹⁶ Fuente: VMVDU.

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL PARA LA REGIÓN DE SONSONATE

TRÁMITES COBRADOS POR LA OPVSA ¹⁷					
Tipo de Trámite	Valor del trámite en dólares y colones				Unidad de medida
	Para todo tipo de Desarrollo		Para desarrollos habitacionales área de lotes hasta 250 m2 y área de construcción de hasta 150m2		
Factibilidad de Proyectos					
Calificación de Lugar	\$ 0.01	¢ 0.09	\$ 0.01	¢ 0.09	Por M ² Área Total del Terreno
Línea de Construcción	\$ 0.01	¢ 0.09	\$ 0.01	¢ 0.09	Por M ² Área Total del Terreno
Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias	\$ 0.01	¢ 0.09	\$ 0.01	¢ 0.09	Por M ² Área Total del Terreno
Revisión Vial y Zonificación	\$0.02	¢ 0.18	\$ 0.01	¢ 0.09	Por M ² Área Total del Terreno
Permiso de Proyectos					
Permiso de Parcelación	\$0.11	¢0.96	\$0.08	¢ 0.70	Por M ² Área Total del Terreno
Permiso de Construcción	\$0.20	¢1.75	\$0.17	¢ 1.49	Por M ² Área Total del Terreno
Recepción de Obras de Proyectos					
Recepción de Obras de Parcelación	\$0.05	¢0.44	\$0.02	¢0.18	Por M ² Área Total del Terreno
Recepción de Obras de Construcción	\$0.20	¢1.75	\$0.17	¢ 1.49	Por M ² Área Total del Terreno
Tramites Misceláneos					
Reconsideración Trámites Previos	50%		50%		De la tasa vigente para cada trámite
Modificación Revisión Vial y Zonificación	50%		50%		De la tasa vigente para cada trámite
Modificación de Permisos de Parcelación	50%		50%		De la tasa vigente para cada trámite
Modificación de Permisos de Construcción	50%		50%		De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación tramites previos	50%		50%		De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación Revisión Vial y Zonificación	5%		5%		De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación de Permiso de Parcelación	5%		5%		De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación de Permiso de Construcción	5%		5%		De la tasa vigente para cada trámite
Certificación de Tramites Previos	\$11.43	¢100.00	\$11.43	¢100.00	Por Unidad
Certificación de Permisos	\$57.14	¢500.00	\$57.14	¢500.00	Por Unidad
Reposición de Tramites Previos	\$11.43	¢100.00	\$11.43	¢100.00	Por Unidad
Reposición de Permisos	\$57.14	¢500.00	\$57.14	¢500.00	Por Unidad
Constancia de No-Afectación Vial	\$11.43	¢100.00	\$11.43	¢100.00	Por Unidad
Constancia de Compatibilidad de Uso (Pre-calificación)	\$11.43	¢100.00	\$11.43	¢100.00	Por Unidad
Permiso de Funcionamiento Construcción Existente	\$0.17	¢1.49	\$0.11	¢0.96	Por Unidad
Permiso Provisional de Construcción	\$57.14	¢500.00	\$57.14	¢500.00	Por Unidad

¹⁷ El Ministerio de Hacienda supervisa el establecimiento de las tarifas.

El monto de ingreso por cobros es variado. Pueden percibir USD \$2,000 o \$4,000 al mes; o puede darse el caso que en 30 días pueden obtener los fondos suficientes para cubrir seis meses. Aunque existen estas diferencias se mantienen con un ingreso promedio de USD \$8,000 a \$10,000 mensuales.

El **destino de los recursos monetarios** se distribuye de la siguiente manera: queda un porcentaje para un fondo común (puede utilizarse para emergencias de mantenimiento de la OPVSA); otra parte se deja para el funcionamiento de la Oficina y del total restante hay un porcentaje que se le entrega a la municipalidad que representa el territorio donde se efectuará el proyecto tramitado.

En cuanto a la distribución de los aranceles percibidos entre las municipalidades, priva la relación porcentual. El territorio con más actividad de gestiones es el que más porcentaje recibe. Colón y San Juan Opico son los principales municipios de los que se presentan proyectos. Colón puede presentar el 50%, San Juan Opico el 30%, un 20% entre Armenia, Ciudad Arce y Sacacoyo.

A nivel de **trámites recibidos en la OPVSA**, se contabiliza una cantidad entre 40 a 50 mensuales, que tienen que ser atendidos por tres técnicos, aunque existen meses que han recibido hasta 80 trámites. Justamente estas variantes es lo que impide que se contrate un nuevo técnico (no es una cantidad estable como para modificar su presupuesto administrativo).

La **capacidad de respuesta** de la OPVSA por trámite ronda los 20 días hábiles, aunque los proyectos grandes pueden requerir un mes para completar su evaluación.

Inversión individualizada

Como se ha mencionado, el dinero recaudado sirve para el pago de salarios, mantenimiento de oficina, equipo, servicios, etc. Sí **se reconoce la ausencia de la inversión en proyectos regionales** pues priva más la inversión local. Es la municipalidad quien decide en qué invertir, esto es una limitante para la OPVSA pues al ser una oficina de apoyo técnico de AMUVASAN debería consolidar su papel de planificación, pero por los recursos con los que cuenta se han limitado a la tramitación de permisos.

Se **estipula necesario un equipo de profesionales directores de la planificación**, aunque de todas formas se presta asesoría a los alcaldes en caso de ser solicitada; muestra de esto, es la asistencia brindada para la elaboración de los diagnósticos ambientales a ser presentados al MARN ante el inminente cierre de los botaderos a cielo abierto.

Asimismo, otra **necesidad identificada como “prioritaria y urgente”** es disponer de un Sistema de Información Geográfica (SIG), que no tienen; aunque según parece el Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés lo incluyó como producto.

Están haciendo la gestión para obtenerlo, pues consideran que al poseerlo podrán ir actualizando sus trabajos y su catastro¹⁸ y podrán mejorar la calidad de su servicio. La OPVSA está consciente de que al poseer esta herramienta informática, demandará equipo técnico especializado y personal técnico dedicado a su mantenimiento. En definitiva, buscan actualizar y modernizar sus servicios.

FODA técnico (desde la óptica de la OPVSA)

Consideran como fortaleza de la OPVSA el reconocimiento de su trabajo por parte de los ediles. No dudan de su capacidad técnica.

Como oportunidad identifican la cercanía con la población y la apertura que muestran con las resoluciones, explican con detalle la justificación de sus acciones.

Leyes débiles (o la falta de las mismas, como la Ley de Aguas) es una de las debilidades con las que se enfrentan en la OPVSA, ya que pueden llegar a parar una obra porque no cumple con las normas establecidas, y a pesar de esto siguen trabajando.

Ante esta situación, saben que como Oficina Técnica pueden acudir a diferentes instancias públicas, pero se encuentran con el problema de falta de recursos técnicos, por ejemplo, si presentan una denuncia ante el MARN pueden pasar tres meses hasta que envían un técnico a monitorear el proyecto denunciado; cuando eso sucede quizá el daño sea irreversible. Lo mismo puede ocurrir con CONCULTURA y el saqueo de piezas arqueológicas en el territorio; o el Ministerio de Economía y los permisos para la apertura de gasolineras). En definitiva, perciben que no tienen un adecuado acompañamiento interinstitucional.

Finalmente, como amenazas sostienen que si desde su trabajo no sientan precedentes sólidos, pueden llegar a perder a futuro la credibilidad de su gestión.

¹⁸ A nivel municipal. Sobre la actualización del catastro, se evidencia un retraso a nivel municipal, por lo que algunas alcaldías, como San Juan Opico y Sacacoyo, han firmado convenios con el CNR.

INFORMACIÓN DE AMUVASAN

La Asociación del Valle de San Andrés fue constituida en el año 2002, por iniciativa de las municipalidades de Ciudad Arce, Colón, Sacacoyo y San Juan Opico.

Estructura de la Asociación:

- Presidente: Alcalde de Sacacoyo. (Representante de un municipio que percibe menos ingreso por los proyectos tramitados en la OPVSA).
 - Vicepresidente: Alcaldesa de Ciudad Arce
 - Tesorero: Alcalde de San Juan Opico
 - Secretario: Alcalde de Colón.
 - Miembro asociado: Alcalde de Armenia (su municipalidad fue la última en integrarse en AMUVASAN, año 2005).
- Como resultado de la actualización del Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés (proyecto en ejecución), se espera incrementar el número de asociados a AMUVASAN. En este caso, serían seis municipalidades* las que pasarían a formar parte de este agrupamiento. Esto implicaría la contratación de más personal para fortalecer a la OPVSA; por ello, desde ya se está promoviendo un acercamiento con dichas municipalidades para que conozcan el trabajo de la OPVSA y AMUVASAN.
 - La Unión Europea ha apoyado a AMUVASAN en el pasado, específicamente, brindando uniformes para los empleados de la OPVSA, equipo técnico, así como una motocicleta. Se cree que estos aportes van encaminados a fortalecer la Unidad Ambiental que se está formando dentro de la Oficina.
 - Es la máxima autoridad dentro de la estructura de la OPVSA, es quien contrata a su Gerente y Coordinadora.
 - Su fortaleza es la unión de sus alcaldes.
 - Están interesados en desarrollar proyectos comunes en los siguientes temas:
 - Desechos sólidos (Han cerrado los botaderos a cielo abierto y no descartan la posibilidad de construir un relleno sanitario en Tacachico.
 - Aguas Negras.
 - Generación de empleo.Además, buscan:
 - Fortalecer a la OPVSA con la instalación del SIG y lograr que otras instituciones ayuden a su alimentación.
 - Consolidar las relaciones intermunicipales y promover la ejecución de los proyectos comunes.
 - Generar capacidad empresarial (se intentaría impulsar la organización de una empresa de terracería).
 - FODA institucional:
Fortaleza: El Concejo Directivo está concentrado en el trabajo asociativo.
Oportunidades: La generación de economía de escala (búsqueda de soluciones conjuntas).
Debilidades: Se necesita convencer a los alcaldes que en lugar de “repartir” lo que se percibe en la OPVSA, que lo ideal sería invertir más en proyectos gestionados desde la Oficina.
Amenaza: Los resultados electorales y la falta de continuidad del trabajo asociado.

B) Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Asociación de Municipios de la Región La Libertad (AMUSDELI)

La reforma a los estatutos de la Asociación de Municipios del Sur de la Libertad¹⁹ permitió la creación de la Asociación de Municipios de la Región La Libertad (AMUSDELI)²⁰. Esta transformación fue motivada por el deseo de **implementar el Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Libertad**, lo cual no sólo era muestra de unos cuantos asociados, sino la decisión de un total de 12 municipalidades dispuestas a cumplir con lo pactado.

Estas municipalidades son:

1. ZARAGOZA.
2. NUEVO CUSCATLÁN.
3. HUIZÚCAR.
4. CHILTIUPÁN.
5. TAMANIQUE.
6. JICALAPA
7. SAN JOSÉ VILLANUEVA.
8. COMASAGUA.
9. TEOTEPEQUE.
10. LA LIBERTAD.
11. PANCHIMALCO
12. ROSARIO DE MORA.

En este contexto asociativo, **el 27 de agosto del año en curso, los gobiernos locales firmaron un convenio de cooperación y asistencia técnica con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes, Vivienda y Desarrollo, a través del VMVDU, para ejecutar el Plan de Desarrollo Territorial de dicha Región.**

En este convenio se establece que es de vital importancia el dotar a las municipalidades de instrumentos de planificación de desarrollo territorial, por lo que su objetivo es:

“Establecer el Marco Institucional, Técnico y Jurídico para la Cooperación y Asistencia Técnica en cuanto a la Planificación, Gestión y Control del Desarrollo Territorial, de la Región de La Libertad, con base en el Art. 1

¹⁹ Municipalidades registradas como asociadas: Nuevo Cuscatlán, Huizúcar, San José Villanueva, La Libertad, Tamanique, Zaragoza.

²⁰ El acuerdo de creación se firmó el 23 de noviembre del 2006, y fue publicado en el Diario Oficial No. 68 del 17 de abril del 2007.

de la Ley de Urbanismo y Construcción; Artículo 4 numerales 1 y 27 y Artículos 5 ,11 y 12 del Código Municipal.

Las Municipalidades de la Región La Libertad a tal efecto emitirán y aplicarán las Ordenanzas Municipales Regulatoras del Uso del Suelo correspondientes a cada municipio, formuladas con la finalidad de desarrollar y concretar las propuestas del “Plan de Desarrollo Territorial para la Región de La Libertad”.

Por lo anterior, una de las áreas prioritarias de la cooperación es la creación y funcionamiento de la Oficina de Planificación y Gestión Territorial para la Región La Libertad²¹. Esta oficina tendría como funciones²²:

- 1. Coordinar y controlar el cumplimiento de las disposiciones técnicas y jurídicas del Plan de Desarrollo Territorial para la Región de La Libertad, de los Planes de Desarrollo Local, y de las Ordenanzas Municipales** de cada uno de los municipios, mediante la aplicación del marco normativo, el señalamiento de afectación de usos de suelo y alineamientos viales.
- 2. Otorgar los permisos de parcelación, urbanización y construcción y/o reconstrucción, ampliación, modificación, reparación y otros, de todo proyecto a realizarse en los municipios firmantes** de este convenio dentro del ámbito territorial de la AMUSDELI y de aquellos municipios que en el futuro llegaren a formar parte de la Asociación.
- 3. Supervisar, controlar y verificar el cumplimiento de las condiciones prescritas en los permisos de parcelación, urbanización y construcción y/o reconstrucción, ampliación, modificación, reparación y otros, que hayan sido otorgados.**
- 4. Proponer y/o supervisar la formulación de Planes Parciales de Desarrollo Territorial** de ámbitos específicos y Planes Especiales para sectores de incidencia territorial.
- 5. Formular y ejecutar Planes de Desarrollo Urbano y Rural de carácter local.**
- 6. Actualizar y ampliar en lo necesario, la base de datos de los instrumentos de Planificación y Control del Desarrollo Territorial**, en lo referente a los datos técnicos y jurídicos de los permisos de construcción, urbanización y parcelación, extendidos por la Oficina y otros relevantes a la planificación y gestión, del Plan de Desarrollo Territorial para la Región de La Libertad.

²¹ Base legal para su funcionamiento: Ley de Urbanismo y Construcción (inciso 2º del Art. 1, Art. 4 numeral 1 y 27. Art. 5 y 12 del Código Municipal; normativas según el Plan de Desarrollo Territorial para la Región de La Libertad; Ordenanzas Municipales; Reglamento de Seguridad Estructural y su Normativa Técnica.

²² Fuente: VMVDU.

7. **Entregar un informe mensual al VMVDU, a través de la Gerencia de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción, de la información descrita en el párrafo anterior.**
8. **Proponer a la AMUSDELI, instrumentos de gestión de desarrollo territorial y operativizar la implementación de los mismos.**
9. **Apoyar a los municipios de la Región** en el control territorial y la divulgación de las condiciones de competitividad regional.
10. **Dar asistencia a las municipalidades de la AMUSDELI**, ante situaciones de emergencia por desastres naturales, por medio de programas especiales de rehabilitación, mitigación de riesgos, mejoramiento y reconstrucción, en las áreas afectadas, o cuando ellos lo soliciten.
11. **La Oficina de Planificación y Gestión Territorial para la Región La Libertad, funcionará con los recursos que le asigne la Asociación de Municipios de la Región La Libertad (AMUSDELI) y las tarifas provenientes de los trámites a realizarse en esta oficina y cualquier otro recurso proveniente de la gestión de la AMUSDELI.**

Hasta el momento se ha avanzado bastante en la apertura de esta oficina. En el mismo local de la alcaldía del municipio de Zaragoza se ha habilitado un espacio para que funcione dicha Oficina; además, desde el mes de julio **los alcaldes contrataron a su Gerente**, han comprado mobiliario, fax, impresora de mesa; y el VMVDU les ha entregado en comodato (por un periodo de cinco años) dos computadoras, un plotter y el software necesario, como lo es el Sistema de Información Geográfica de la Región. En cuanto al personal técnico, en los próximos días, **el VMVDU delegará de forma permanente a un representante de su institución para que asista en el proceso de tramitación de permisos.**

Sin embargo, dichos servicios aún no se están ofreciendo (estos posiblemente estén disponibles en unos seis meses). Al interior de la oficina aún están en fase de organización interna. Su Gerente está elaborando la descripción de puestos que podrán requerirse, se está estudiando los modelos de ordenanzas a aprobar por los concejos municipales, posibles aranceles a cobrar, identificación de socios estratégicos, entre otras tareas.

Entre **los alcaldes se declara un alto nivel de entusiasmo por el trabajo a implementar desde la Oficina de Planificación**; razón por la cual han permitido que sus respectivos responsables del catastro municipal formen parte del Comité Técnico que ha propuesto el Gerente de AMUSDELI.

Este **Comité Técnico** que ha sido formado a partir de la experiencia y conocimiento de sus integrantes, se reúne una vez por semana, y como primera misión tiene la elaboración de un diagnóstico de su respectivo territorio.

Es decir, se espera que preparen un documento que incluya información sobre:

- Un mapeo catastral, descripción de su funcionamiento. (Algunas municipalidades ya tienen convenios firmados con el CNR, otras municipalidades han conseguido su cartografía por otras fuentes).
- Inventario de centros turísticos.
- Identificación de prioridades de infraestructura vial (caminos no pavimentados).
- Tratamiento de desechos sólidos.
- Problemas de abastecimiento de agua. (Proyectos necesarios).
- Medio ambiente (contaminación de ríos).

Cuatro municipalidades ya presentaron este requerimiento, queda esperar el esfuerzo de los demás. Una vez concluido este ejercicio, la Oficina de Planificación procederá a cruzar los resultados con lo planteado en el Plan de Desarrollo Territorial con el propósito de definir las prioridades de la Región. No descartan preparar perfiles de proyectos para presentarlos a diferentes cooperantes (AECI, JICA, Diakonía, UNICEF, CARE, BID, BCIE, COSUDE, entre otras entidades).

Sobre la necesidad de involucrar a otros sectores en la administración y desarrollo sostenible de la Región, en el municipio de Zaragoza **implementarán un plan piloto participativo** que de ser exitoso, podrá replicarse en los otros municipios (como primer paso se han reunido con empresarios de la zona para explicar cuál será el papel de AMUSDELI en el territorio). Asimismo, para hablar de la proyección regional han establecido contacto con el Ministerio de Turismo, MOP, CNR, MARN, y FISDL.

Proyecciones de Sostenibilidad Financiera

Como se mencionó antes, AMUSDELI todavía no está tramitando permisos y por ende, aún no percibe ningún tipo de ingreso; sin embargo, cuando ese momento llegue, AMUSDELI tendrá la responsabilidad de:

1. **Invertir los recursos financieros** que se recauden por la Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Región La Libertad, **en la formulación y ejecución de proyectos favorables a la Región La Libertad** y en el mejoramiento y mantenimiento de la misma.
2. **Sostenimiento de la Oficina de Planificación y Gestión Territorial de la Región La Libertad.**
3. **Propiciar la implementación** del Sistema de Áreas y Proyectos de carácter regional, identificados en el Plan.
4. **Garantizar el control territorial** en cada uno de los municipios que conforman la Región a fin de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo Territorial de la Región La Libertad.

En referencia al numeral primero, preocupa el interés que muestran los gobiernos locales al considerar que los ingresos de AMUSDELI serán repartidos de forma

municipal, el municipio que más genere trámites más percibirá de la distribución de los fondos. (Se estipula que aproximadamente el 70% de lo percibido en concepto de aranceles se devolverá a las municipalidades).

En este sentido, existe una clara desventaja territorial, pues Zaragoza y Huizúcar son algunos de los municipios que tienen o tendrán más proyección; en ventaja respecto a otros más pequeños.

Por otra parte, **las municipalidades también pagarán una cuota mensual para el mantenimiento de AMUSDELI**, la cuota pactada es de USD \$250.18, pero es una cantidad flexible pues algunos sólo dan USD \$200, mientras otros pueden dar cien dólares más. En el municipio de La Libertad, sus representantes expresan cierto escepticismo del trabajo de AMUSDELI.

Finalmente, a nivel técnico se reconoce que antes de que la Oficina empiece a laborar, es necesario haber propiciado entre los asociados un cambio de mentalidad en el que prive las proyecciones de la Región en su Conjunto y que se fortalezca más el trabajo técnico, antes de gestionar la repartición de los fondos.

Desde la Gerencia Técnica se esperarí que todo el trabajo técnico mancomunado lleve a la integración del desarrollo social y económico, a las proyecciones de desarrollo y planificación (delegadas por el VMVDU) y al desarrollo sostenible. Si se alcanza este engranaje, AMUSDELI podrá presumir de haber logrado grandes avances en el desarrollo local.

INFORMACIÓN DE AMUSDELI

Estructura de AMUSDELI:

- Presidente: Alcalde de Zaragoza.
- Vicepresidente: Alcaldesa de Huizúcar.
- Tesorero: Alcalde de Tamanique.
- Secretario: Alcalde de Nuevo Cuscatlán.
- 1er Director: Alcalde de San José Villanueva.