





**ESQUEMA DIRECTOR DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR**

CRITERIOS PARA DEFINIR CONDICIONANTES AMBIENTALES Y URBANÍSTICAS EXIGIBLES A LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE USO DE SUELO		
CRITERIO	DEFINICIÓN	REQUERIMIENTOS DE CONDICIONANTES
AMBIENTALES	RUIDO	Actividades que generan impacto por la emisión de ruidos que afectan negativamente la habitabilidad en la zona (según la OMS los niveles de exposición al sonido de una persona no deben superar los 70 decibeles). <b>1)</b> horario de funcionamiento, <b>2)</b> distancia hacia zonas habitacionales <b>3)</b> mecanismos de insonorización <b>4)</b> disponer de una distancia x del equipo hacia la colindancia
	OLORES	Actividades que generan contaminación atmosférica a causa de emisiones de humos o gases producto de la función a desarrollar, por lo general con olores desagradables. <b>1)</b> disponer de equipos que mitiguen este impacto, tales como extractores de humo o gases, chimeneas, filtros, entre otros, que no afecten las colindancias (Art VI.26 del RLDOT-AMSS)
	DESECHOS / VERTIDOS	Actividades que generan residuos que requieran ser tratados de forma especial o que por sus volúmenes de producción podrían causar molestias a los vecinos. art VI.29
SUSTANCIAS PELIGROSAS	Actividades que manejen, almacenen o comercialicen sustancias peligrosas, ya sea tóxicas, corrosivas, explosivas o inflamables. <b>1)</b> Mantener 6 Mt. de distancia de la colindancia (Art. VI. 5 colindancias, RLDOT-AMSS)	
URBANOS	ESTACIONAMIENTO	Actividades que requieren disponer de plazas de estacionamiento adecuadas (dimensiones, accesos y circulaciones) para su funcionamiento, en relación al aforo que producen. <b>1)</b> Revisar nueva normativa de estacionamientos
	MOVILIDAD	Actividades que necesiten áreas de carga y descarga para su funcionamiento o de un área de espera y abordaje de personas. Para estas se requiere especial atención a los accesos y salidas, además de su afectación al tráfico existente, tomando en cuenta el dimensionamiento del tipo de transporte que se utilizará para este fin. <b>ÁREAS DE CARGA Y DESCARGA 1)</b> fijar un horario para la carga y descarga <b>2)</b> el área de carga y descarga deberá disponerse dentro del proyecto sin acceso directo considerando un área de maniobra interna <b>EDUCATIVOS - RELIGIOSOS 1)</b> El proyecto deberá tener un área de espera y abordaje interna, considerando entradas y salidas independientes <b>TRANSPORTE 1)</b> El proyecto deberá tener un área de espera y abordaje interna, considerando entradas y salidas independientes <b>2)</b> el área de carga y descarga deberá disponerse dentro del proyecto sin acceso directo considerando un área de maniobra interna
		CONFLICTO POR TIPO DE USO
	USO DEL ESPACIO PÚBLICO	Actividades que tienden a obstruir y hacer privativo el derecho de vía público afectando la circulación peatonal y la visibilidad en la zona. <b>1)</b> prohibir el uso de aceras para actividades comerciales o servicios <b>2)</b> prohibir el uso de acera para estacionamiento

**ESQUEMA DIRECTOR DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR**

CONDICIONES AMBIENTALES Y URBANÍSTICAS EXIGIBLES A LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE USO DE SUELO													
ACTIVIDAD	SUB-ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	TAMAÑO DE PARCELA (ÁREA m <sup>2</sup> )	REQUIERE CONDICIONES AMB Y URB.	CONDICIONANTES								
					RUIDO	OLORES	DESECHOS / VERTIDOS	SUSTANCIAS PELIGROSAS	ESTACIONAMIENTO	MOVILIDAD	CONFLICTO POR TIPO DE USO	USO DEL ESPACIO PÚBLICO	
Habitacional	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar/Condominio horizontal			0	0	0	0	0	0	0	0	
	Vivienda multifamiliar (en altura)	Condominio habitacional en altura/Apartamentos ≥ 3 niveles			0	0	0	0	0	0	0	0	
		Duplex (hasta 2 niveles)			0	0	0	0	0	0	0	0	
Industrial	Centros de bodegaje y distribución	Bodegas y deposito de bienes y productos	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	1	0	1	1	1	0	1	
			> 2,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	1	0	1	1	1	0	1	
			>300 ≤ 2,000 m <sup>2</sup>	X	0	1	0	1	1	1	1	0	1
			≤ 300 m <sup>2</sup>	X	0	1	0	1	1	0	0	0	1
	Industrias	Industria vecina	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			> 2,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			>300 ≤ 2,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Industria artesanal	≤ 300 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Industria aislada		X	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Comercio	Comercio y servicios múltiples	Mercados	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	
			> 5,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	1	1	
			>1,000 ≤ 5,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	1	1	0	1	
			≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	1	0	1	0	1	
		Supermercados	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	1	0	1
			> 5,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	1	0	1
			>1,000 ≤ 5,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	1	0	1
			≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	1	0	1
		Centros comerciales	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	0	0
			> 5,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	1	0
			>1,000 ≤ 5,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	1	0
			≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	1	0
	Estaciones de combustible		X	0	1	0	1	0	1	1	1	0	
	Venta o intercambio de productos	Bienes al por mayor		X	0	0	0	1	1	1	0	1	
		Comercio de barrio	≤ 35% de área construida	X	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		Bienes al por menor		X	0	0	0	0	1	0	0	1	
		Venta de artículos industriales y comerciales		X	0	0	0	1	1	1	0	1	
	Servicios 1	Financiero		X	0	0	0	0	1	0	0	1	
		Comunicación	≥ 2,000m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	1	
		Oficinas profesionales	> 2,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	1	1	1	
> 500 ≤ 2,000 m <sup>2</sup>			X	0	0	0	0	1	1	0	0	1	
>100 ≤ 500 m <sup>2</sup>			X	0	0	0	0	1	0	0	0	1	
≤ 100 m <sup>2</sup>			X	0	0	0	0	1	0	0	0	1	
Alojamiento			X	0	0	0	0	1	0	1	1		
Otros	Entretenimiento restringido		X	1	1	1	0	1	0	1	1		
	Entretenimiento		X	0	0	0	0	1	0	0	1		
	Centros de reunión		X	1	0	0	0	1	0	0	1		
	Reparación y mantenimiento		X	1	1	1	1	1	0	1	1		
	Médicos	> 2,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	1	0	0	1	
		> 500 ≤ 2,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	1	0	0	1	
		>100 ≤ 500 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	0	0	1	
		≤ 100 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	0	1	1	0	0	1	

CONDICIONES AMBIENTALES Y URBANÍSTICAS EXIGIBLES A LAS DIFERENTES SUBCATEGORIAS DE USO DE SUELO												
			TAMAÑO DE	REQUERIDO	CONDICIONANTES							
					1	1	1	0	1	0	0	1
	Servicios 2	Alimentos	> 1,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	0	1	0	0	1
			> 500 ≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	0	1	0	0	1
			> 250 ≤ 500 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	0	1	0	0	1
			>100 ≤ 250 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	0	1	0	0	1
			≤ 100 m <sup>2</sup>	X	1	1	1	0	1	0	0	1
		Personales	> 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	0	0	0
			> 500 ≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	0	0	0
			> 250 ≤ 500 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	0	0	0
			>100 ≤ 250 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	0	0	0
			≤ 100 m <sup>2</sup>	X	0	0	0	0	1	0	0	0
Equipamiento	Transporte	Terminales terrestres		X	1	1	1	0	1	1	1	1
		Aeropuertos		X	1	0	0	0	0	0	0	0
		Helipuertos		X	1	0	0	0	0	0	0	0
		Estacionamientos		X	0	0	0	0	0	1	0	0
	Institucional o Administración pública	Oficinas institucionales 1		X	0	0	0	0	1	0	0	1
		Oficinas institucionales 2		X	0	0	0	0	1	0	0	1
		Protección y seguridad (*)		X	0	0	0	0	1	0	1	1
		Penitenciario (*)		X	0	0	0	0	0	0	1	0
	Educativos	Educación parvularia		X	1	0	0	0	1	1	1	1
		Educación básica		X	1	0	0	0	1	1	1	1
		Educación superior		X	0	0	0	0	1	1	0	1
		Educación técnica o especializada		X	0	0	0	0	1	1	0	1
		Educación especial		X	0	0	0	0	1	1	0	1
	Culturales	Bibliotecas			0	0	0	0	0	0	0	0
		Centros de exposiciones		X	0	0	0	0	1	0	0	1
		Centro cultural		X	0	0	0	0	1	0	0	1
		casa de cultura			0	0	0	0	0	0	0	0
	Sanitarios y asistenciales	Hospitales	> 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	1	0	1
			> 5,000 ≤ 10,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	1	0	1
			≤ 5,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	1	0	1
		Centros de salud	> 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	0	0	1
			> 500 ≤ 1,000 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	0	0	1
			≤ 500 m <sup>2</sup>	X	0	0	1	1	1	0	0	1
	Asistencia social			0	0	0	0	0	0	0	0	
	Mortuario	Funerarias		X	1	0	1	1	1	0	1	1
		Cementerios		X	0	0	0	0	1	0	1	1
	Deportivo	Deportivo 1	> 5,000 m <sup>2</sup>	X	1	0	0	0	1	1	0	1
			> 1,000 ≤ 5,000 m <sup>2</sup>	X	1	0	0	0	1	1	0	1
≤ 1,000 m <sup>2</sup>			X	1	0	0	0	1	1	0	1	
Deportivo singular		X	0	0	0	0	1	0	0	0		
Religiosos	Religiosos 1		X	1	0	0	0	1	1	1	1	
	Religiosos 2		X	0	0	0	0	1	0	0	0	
Infraestructura	Comunicaciones/Publicidad		X	0	0	0	0	0	0	1	1	
	Infraestructura		X	1	1	1	1	0	0	0	0	
	Pasarela		X	0	0	0	0	0	1	1	1	
	Residuos		X	0	1	1	1	0	1	1	0	
Áreas Abiertas	Espacios abiertos	Comercial (vivero, huerto, etc)			0	0	0	0	0	0	0	
		Recreativo			0	0	0	0	0	0	0	
		Áreas de rehabilitación ambiental			0	0	0	0	0	0	0	