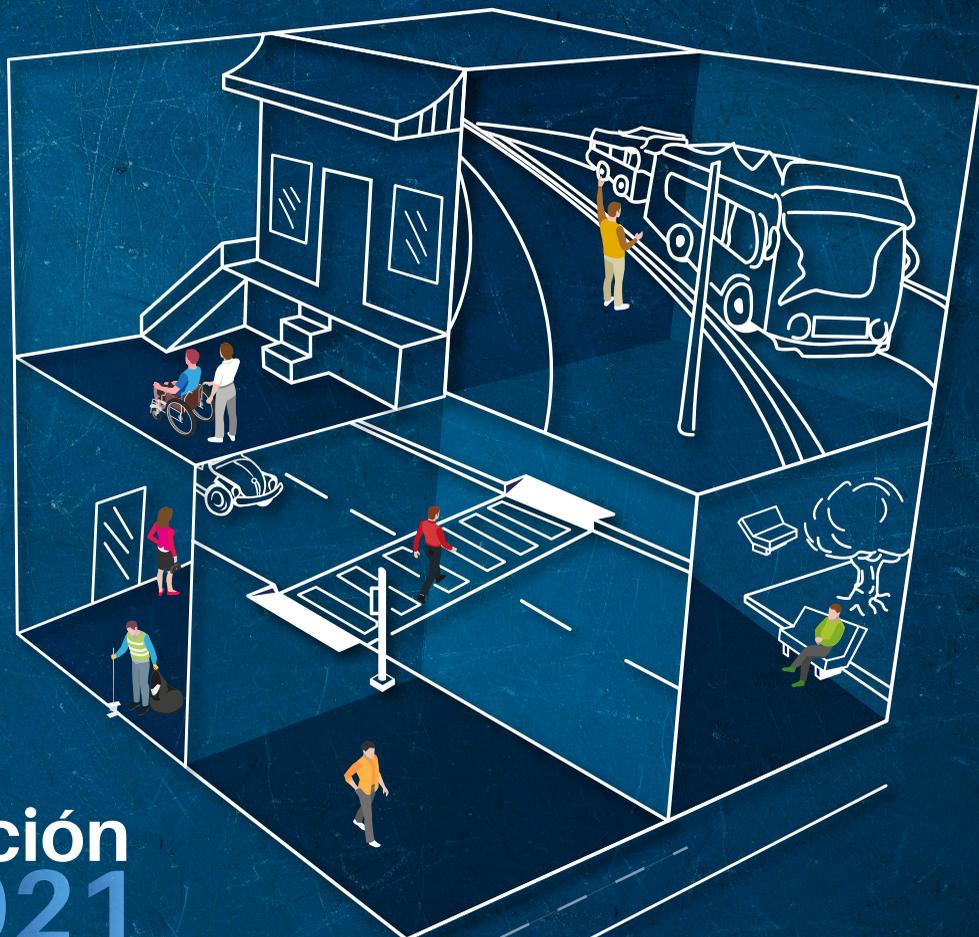


CARTILLA URBANÍSTICA

para el Municipio de Managua



1^{ra}
Edición
2021



PROGRAMA
EDUCACIÓN
URBANA



La Alcaldía del Municipio de Managua, en aras de brindar a la comunidad un mejor servicio y calidad en la información técnica especializada que aporte al desarrollo económico, social y cultural de la población y con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de todos nuestros ciudadanos, ha elaborado a través de la Dirección de Urbanismo, la Primera Edición de la **“Cartilla Urbanística para el Municipio de Managua”**, la que recopila toda la información urbana vigente, relevante y básica que servirá de guía a los protagonistas para el desarrollo adecuado de cualquier proyecto de construcción que se ejecute o construya dentro del Municipio.

Estamos comprometidos a desarrollar una ciudad más segura, sostenible y resiliente, estando convencidos que esta herramienta facilitará a los usuarios el entendimiento, uso y cumplimiento de las normas que rigen el desarrollo urbano de la ciudad, lo que permitirá que todas y todos seamos partícipes de este objetivo en común.

Esta Cartilla Urbanística representa el compromiso que se plantea el Gobierno Central en el ordenamiento, mejoramiento y el adecuado uso del suelo que permita la construcción de una ciudad más ordenada y amigable con el medio ambiente, proyectando de esta manera el desarrollo de la Managua que todos queremos.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'R. Rueda Alvarado'. The signature is stylized and written over a horizontal line.

Lic. Reyna Juanita Rueda Alvarado.
Alcaldesa del Municipio de Managua



Alcaldía de Managua



Uno de los principios del Urbanismo es que cada espacio interno destinado a una familia tenga correspondencia con otro exterior de iguales dimensiones.

Este principio se viene poniendo en práctica en diversas formas en la historia del urbanismo en Managua, pero es hasta mediados del siglo XX que se le da una forma administrativamente estable a través de la creación de la Oficina Nacional de Urbanismo.

El Urbanismo conecta el conocimiento y el estudio de la creación y desarrollo de las ciudades tomando como base las necesidades materiales de la vida humana.

Se espera que las Oficinas de Urbanismo sigan manteniendo vigente el cúmulo de conocimientos para el bienestar de la ciudadanía en general.

Arquitecto Leonardo Icaza.

Asesor Técnico y Experto Urbanista

Dirección de Urbanismo

Período de laborar en ALMA

(1989-2021)



CONTENIDO

07 Presentación

13 Managua antes de 1972

02 Objetivos de la Cartilla Urbanística

18 Galería de fotos Managua antes de 1972

10 Reseña Histórica Managua

24 Datos curiosos

12 ¿Sabías qué?

25 Conozcamos sobre Urbanismo



30 Conceptos básicos del Urbanismo

67 Desarrollo de un Proyecto

47 Legislación y Normativa Urbana vigente

112 Trámites Urbanos

60 Segmento Aprende con ALMA
Malas prácticas urbanas

117 Segmento Aprende con ALMA
Multas y Sanciones

62 Compendio de Normas, Leyes, Decretos, Reglamento, Resolución y Ordenanzas principales que rigen la actividad urbanística en el municipio de Managua, Nicaragua.

136 Servicios Urbanísticos en Línea

138 Proyectos Emblemáticos ALMA



PRESENTACIÓN

La educación urbana es una forma de enseñanza facilitadora de diversos procesos de aprendizaje que apela al carácter cívico de los ciudadanos, a su capacidad de saber vivir en sociedad y comunidad, respetando y teniendo en consideración al resto de individuos que componen la misma.

El contenido de la presente cartilla desarrolla los conceptos básicos relacionados con la temática urbana, los instrumentos jurídico-legales vigentes en la ciudad, los procesos de trámites urbanos y además, los nuevos planes urbanísticos que se han elaborado para impulsar el desarrollo sostenible de la ciudad.

Esta cartilla es un esfuerzo de la municipalidad para poner a la disposición de la población en general, a los estudiantes, profesionales del diseño y la construcción, a inversionistas y todos aquellos interesados, toda la información urbanística relevante, actualizada y técnicamente correcta con el interés de que todos compartamos una misma visión para el desarrollo de nuestra ciudad, y que nuestras prácticas académicas, profesionales y cotidianas como ciudadanos estén encaminadas para que juntos construyamos una mejor Managua.

OBJETIVOS

General

Concientizar a la población en general sobre: los beneficios individuales y colectivos de las buenas prácticas urbanas en la ciudad y lo referido a trámites y gestiones urbanas de sus proyectos.

Específicos

01

Ilustrar conceptos urbanísticos fundamentales y su aplicación en el contexto de Managua

02

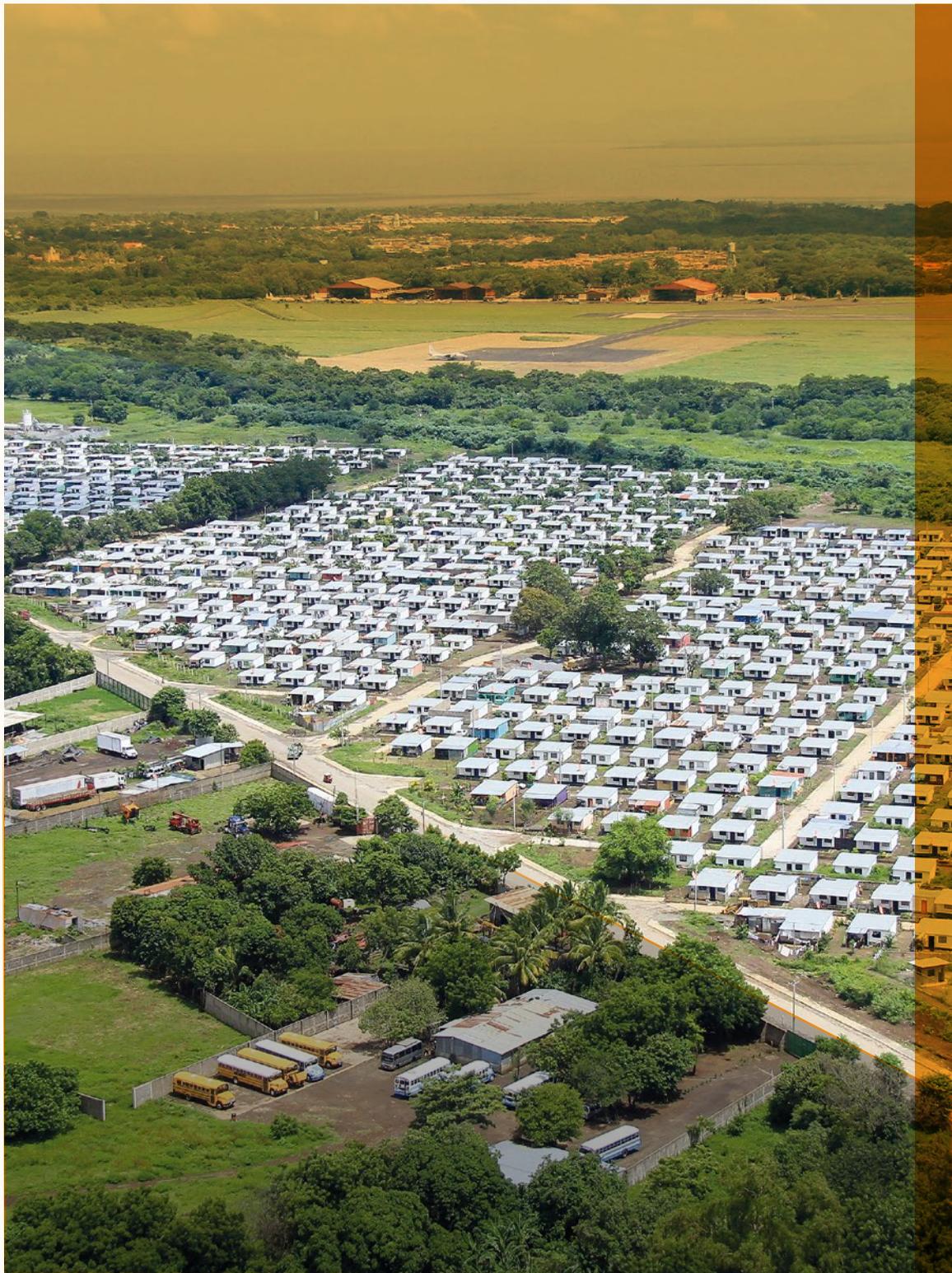
Establecer de forma clara y ordenada las tipologías de proyectos urbanísticos de la ciudad.

03

Ejemplificar los trámites urbanísticos que lleva la municipalidad en cuanto a los procesos para el emplazamiento de una edificación cumpliendo con todas las normas urbanas.

04

Exponer los lineamientos y estrategias generales planteadas en los nuevos planes urbanísticos de Managua.



RESEÑA HISTÓRICA MANAGUA

Managua es la ciudad capital de Nicaragua, que surgió en 1819 con el nombre de Leal Villa de Santiago de Managua, elevada a ciudad en 1846 y constituida como capital de la república en 1852.

Entre 1852-1930 el incremento de las migraciones hacia la capital generó un acelerado crecimiento urbano, centralización del aparato estatal, así como la concentración del equipamiento e infraestructura y desarrollo de los principales servicios.

La ciudad de Managua a lo largo de su desarrollo histórico ha sido destruida tanto por fenómenos naturales, como políticos. En marzo de 1931 gran parte de la ciudad fue destruida

por un terremoto; otro evento similar, aunque en menor intensidad fue el terremoto de 1968 que afectó mayormente a la Colonia Centroamérica y en diciembre de 1972, la ciudad que se modernizaba fue nuevamente destruida, provocando la desarticulación de sus actividades, la dispersión de la población y la transformación de su trama urbana a lo largo de casi todo su territorio.

Posteriormente en 1979 la ciudad también fue afectada, aunque sólo parcialmente, como consecuencia de la Guerra de Liberación, debido a los bombardeos aéreos y ataques de artillería por parte de la Dictadura Somocista; todos estos fenómenos han significado la transformación de la estructura original de la ciudad.

Etapas del Desarrollo Histórico de Managua:

1819

Managua surge con el nombre de Leal Villa de Santiago de Managua.

1846

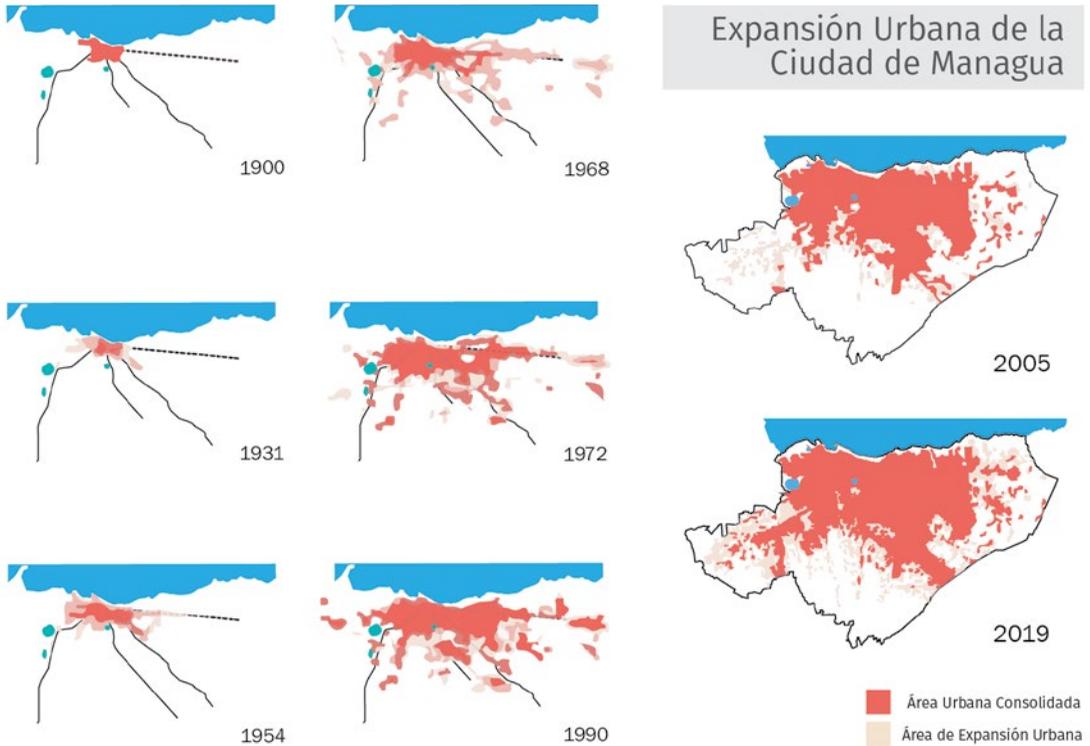
Fecha en que Managua es elevada a ciudad.

1852

Managua es constituida como capital de la república.

1930

Las migraciones a la capital generan acelerado crecimiento urbano.



Fenómenos y Acontecimientos relevantes que transformaron la trama urbana de Managua:



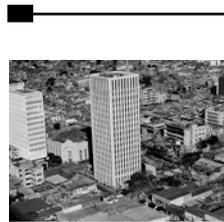
1931

Terremoto de 1931 destruye gran parte de la ciudad.



1968

Terremoto ocurrido en la Colonia Centroamérica.



1972

Managua fue sacudida por el terremoto más catastrófico de la historia de Nicaragua.



1979

Transformación urbana del área central de Managua por ataques a causa de la guerra de liberación.

Todos estos fenómenos y acontecimientos, influyeron negativamente en el desarrollo de la estructura urbana de la Ciudad de Managua.

¿Sabías qué?

TERREMOTO DE 1931

Fecha:	31 de marzo de 1931
Hora:	10: 22 am
Magnitud:	5.9 escala Richter
Intensidad:	VIII a IX escala Mercali
Duración:	8 segundos
Falla activa:	Estadio
Fallecidos:	2,000



El Palacio Nacional, después del Siniestro Terremoto en Managua de 31/03/1931.



Banco Central de Nicaragua, luego del terremoto de 1972.

TERREMOTO DE 1972

Fecha:	23 de diciembre de 1972
Hora:	00:30 am (12:30)
Magnitud:	6.2 escala Richter
Intensidad:	VI a IX escala Mercali
Duración:	30 segundos
Réplica 1:	1:18 am, 5 grados Richter
Réplica 2:	1:20 am, 2.2 grados Richter
Falla activa:	Tiscapa y Estadio activó Chico Pelón, Escuela y Bancos
Epicentro:	Lago Xolotlán, 2 km al Noreste de la Planta Eléctrica Managua
Fallecidos:	10,000

MANAGUA antes de 1972

Managua en la historia: antes del terremoto.

Al año 1972 Managua era una ciudad que se modernizaba. Después del terremoto de 1931, y posterior al proceso de reconstrucción, la capital limitaba al Norte con el Lago de Managua y se extendía hacia el Sur hasta la Calle Colón, al Este la 16 Avenida Este (Avenida El Calvario) y al Oeste con el Estadio Nacional (Avenida Monumental), en esta extensión aproximada de 40 kilómetros cuadrados, unas 800 manzanas, conformadas por unas 70, 000 viviendas albergaban a una población que se acercaba al medio millón de habitantes, lo que representaba casi el 30% de la población total nacional.

El diseño de la reconstrucción después del terremoto de 1931 mantuvo como referencia el trazo clásico de la Colonia Española: plaza central, iglesia al frente, edificio del Ayuntamiento y un diseño de calles en cuadrícula junto con la demarcación de los barrios.

Las residencias de las familias más antiguas constituían barrios de larga data histórica como Candelaria, San Sebastián, El Bóer, Cristo del Rosario, San Miguel, Santo Domingo y San Antonio entre los principales y en la ciudad se podían observar los edificios emblemáticos como el Club Managua, el Colegio Calasanz, la Casa Mántica, Casa Pellas, el Instituto Pedagógico de Varones “La Salle”, Hotel Intercontinental, Hotel Balmoral, Banco Central de Nicaragua, Banco de América, entre otros.

Hoy queda en la memoria la Managua cuya estructura era un entramado de calles orientadas de Este a Oeste y avenidas de Norte a Sur que eran reconocidas por nombres populares de personajes históricos o fechas especiales, verdaderos referentes de la ciudad como la conocida Avenida Roosevelt, la Calle Colón, la Calle 15 de septiembre y la Calle el Triunfo, las demás calles y avenidas tenían su nomenclatura clasificada por numeración.





MANAGUA en la historia



Vista Panorámica del Antiguo Casco Urbano de Managua (antes del terremoto de 1972)

ZONA DEVASTADA POR EL TERREMOTO DE 1972 (ZONA CERCADA)



Representaba casi el **30%** de la población total.

La zona devastada por el terremoto limitaba al **Norte** con el Lago de Managua y se extendía hacia el **Sur** hasta la Calle Colón, al **Este** la 16 Avenida Este (Avenida El Calvario) y hacia el **Oeste** el Estadio Nacional (Avenida Monumental).

BARRIOS Emblemáticos 1972



- 1 Plaza central con:** Catedral al frente, Palacio del Ayuntamiento y un diseño de calles en cuadrícula que se estructuran con el fin de conectarse a la Plaza Central.
2 Barrio Candelaria 3 Barrio Santo Domingo 4 Barrio San Antonio.



Club Social Managua



Catedral Santiago, Managua

GALERIA DE FOTOS, MANAGUA antes de 1972



Colegio Calasanz, Managua



Casa Mántica, Managua



Instituto Pedagógico de Varones "La Salle", Managua



Calle 15 de Septiembre, Managua



Casa Industrial Pellas, Managua



Casa Industrial Pellas, Managua



Iglesia San Antonio, Managua



Palacio del Ayuntamiento, Managua



Palacio del Ayuntamiento, Managua



Palacio Nacional, Managua



Edificio de Seguro Social, Managua

Galería de Fotos: Dirección General de Desarrollo Humano
Dirección de Cultura y Patrimonio Histórico
Departamento de Biblioteca y Archivo
Sección: **FOTOTECA**



Parque y Monumento a Rubén Darío, Managua



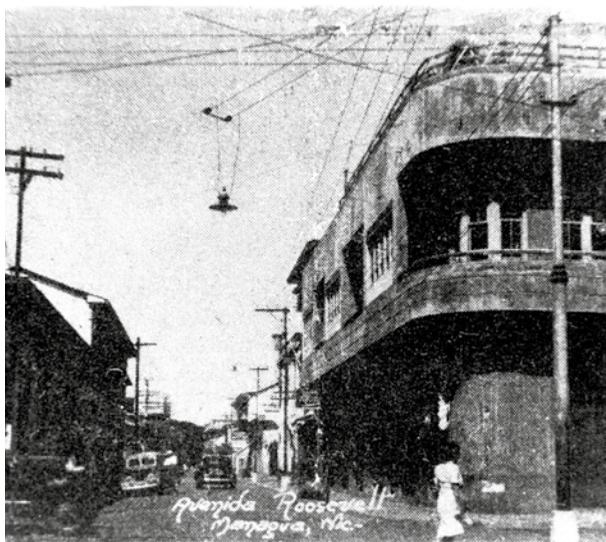
Parque Central, Managua



Tribuna Monumental, Managua



Avenida Bolívar, Managua



Avenida Roosevelt, Managua



Final de la Avenida Bolívar, Managua



Gran Hotel, Managua



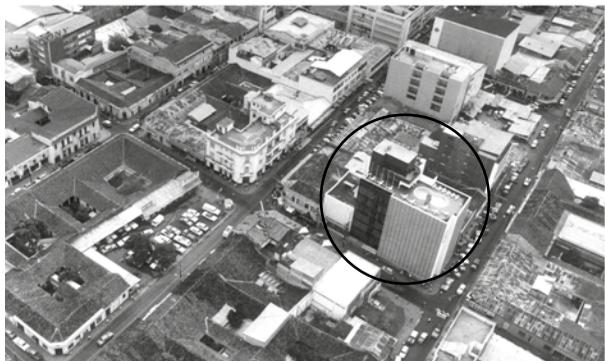
Hotel Lido Palace, Managua



Hospital General El Retiro, Managua



Hospital General El Retiro, Managua



○ Hotel Balmoral, Managua



Mansión Teodelinda, Managua

Galería de Fotos: Dirección General de Desarrollo Humano
Dirección de Cultura y Patrimonio Histórico
Departamento de Biblioteca y Archivo
Sección: **FOTOTECA**



Parque Candelaria, Managua



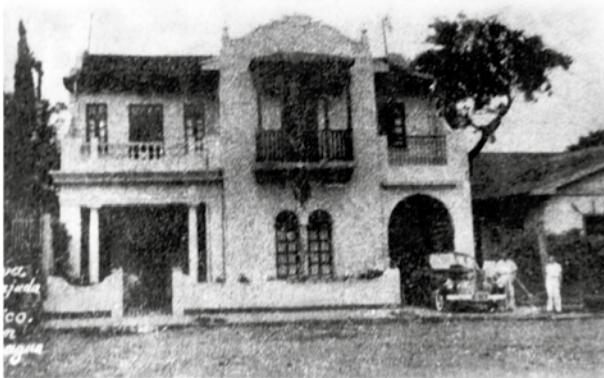
Parque e Iglesia Santo Domingo, Managua



Parque 11 de Julio, Managua



Parque Frixione, Managua



Embajada de México, Managua



Parque Bolivar, Managua



Colonia Dambach, Managua



Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua, Estación Managua



Teatro Salazar, Managua



Teatro Margot, Managua



Banco de América, Managua



Casa Presidencial, Managua



Banco de América y Banco Central, Managua



Vista aérea de Casa Presidencial, Managua

Galería de Fotos: Dirección General de Desarrollo Humano
Dirección de Cultura y Patrimonio Histórico
Departamento de Biblioteca y Archivo
Sección: **FOTOTECA**

Datos

Curiosos

1931

Producto del terremoto, en Managua se prohibió que existieran los topes de calles con el objetivo de mejorar la movilidad urbana ante un desastre. Ley 2: Sobre topes y Construcciones. Gaceta n° 124 – 16 junio 1931.

El precio del cemento disminuyó, por lo cual la población empezó la reconstrucción de las edificaciones sin ningún tipo de regulación, lo que conllevó a que dichas construcciones no cumplieran con los requisitos mínimos de seguridad.

1972

Anastasio Somoza Debayle, creó “La Zona Cercada”, que es el límite de la zona devastada del terremoto de 1972, en la que se instalaron cercas de 12 hiladas de alambre de púas sobre el centro de Managua y accesos custodiados por guardias nacionales en cada entrada con el fin de controlar la zona.

1972

Como consecuencia del terremoto se produjeron muchos incendios que acabaron con lo poco que quedaba de algunas edificaciones. Además, el Cuerpo de Bomberos se vio imposibilitado de realizar su labor de socorro ya que estaban damnificados porque su sede colapsó.

La población se vio obligada a emigrar a los diferentes departamentos donde tenían familiares y amigos los cuales los cuales les brindaron alojamiento y permanecen hasta hoy en día en estos sitios, otros y es la gran mayoría, tuvieron que retornar a la capital en condiciones precarias ya que tenían que rehacer en muchos casos su vida y su vivienda.

Ningún ciudadano podía asentarse nuevamente en el área devastada por el terremoto, esto trajo como consecuencia que se desarrollaran urbanizaciones populares de iniciativa pública como las Américas 1, 2, 3, y 4 (hoy conocidas con otros nombres), que fueron diseñadas para personas de escasos recursos por el Instituto de Nicaragüense de la Vivienda (INVI), el que posteriormente pasó a llamarse Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC), también estaban las viviendas producidas por la iniciativa privada como las Urbanizaciones Bello Horizonte, Altamira, Las Colinas, Santo Domingo, Planetarium y Los Robles, entre otras, lo que permitió el desarrollo urbano disperso de Managua.



CONOZCAMOS SOBRE URBANISMO

Urbanismo

Disciplina que se ocupa como parte del planeamiento, organización y control de la ciudad con el fin de ofrecer a sus habitantes una buena calidad de vida, de igual manera el término Urbanismo es aquel que se utiliza para hacer referencia a la práctica de normas que regulan esta disciplina, garantizando el desarrollo ordenado de una ciudad.

El urbanismo estudia las ciudades, considerando el tipo y la cantidad de población, así como las demandas que ostentan sus habitantes de acuerdo a los usos y costumbres en los diversos sectores tales como: industrias, desarrollos

habitacionales, comercio, recreación, servicios, equipamiento urbano y vías de comunicación, cuyo objetivo es el control urbano y organización espacial de la ciudad.



Puente **La Paz**, Managua

INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN EN EL DESARROLLO URBANO

ALMA - Alcaldía de Managua

Institución del Poder Ciudadano que impulsa un modelo de desarrollo urbano sostenible que brinda bienestar y calidad de vida a la población.

DISNORTE - DISSUR

Emite las factibilidades de la conexión para la prestación de los servicios de energía eléctrica en los desarrollos urbanos.

EAAI - Empresa Administradora de Aeropuertos Internacionales

Aval de los desarrollos urbanos cuando estos están ubicados en la superficie limitadora de obstáculos del aeropuerto.

ENACAL - Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado

Diseña y revisa los planos de alcantarillado sanitario y agua potable.

ENATREL - Empresa Nacional de Transmisión Eléctrica

Asegura el transporte eléctrico e incrementa la cobertura de electrificación especialmente en el área rural con eficiencia, calidad y eficacia; con fines de desarrollo urbano.

INAA-Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado

Regula la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario en el país.

INE - Instituto Nicaragüense de Energía

Vela por el cumplimiento de las leyes y reglamento del sector energético, regulando, supervisando y aplicando las políticas energéticas.

INIFOM - Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal

Impulsa el desarrollo institucional, fortaleciendo la promoción, la participación ciudadana y las capacidades de descentralización y desarrollo urbano del municipio.

INVUR - Instituto de Vivienda Urbana y Rural Nicaragua

Es el órgano rector que promueve el derecho al acceso a la vivienda digna ya sea esta urbana o rural en condiciones favorables y en el menor tiempo posible, además es el encargado de emitir la Certificación de Vivienda de Interés Social para todos los desarrollos habitacionales de esta condición de mercado.

MARENA - Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales

Encargado de coordinar y dirigir la política ambiental, así como el control, normación y regulación de la gestión ambiental en los desarrollos urbanos, promoviendo el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

¿Cómo hacen urbanismo, las siguientes instituciones con ALMA?

MIFIC - Ministerio de Fomento, Industria y Comercio

Coordina y supervisa el sistema nacional de calidad y de manera particular el desarrollo y emisión de normas técnicas (obligatorias o de carácter voluntario) que regulan el desarrollo urbano de la ciudad.

MTI - Ministerio de Transporte e Infraestructura

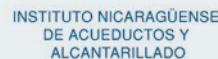
Construye y da mantenimiento a carreteras, caminos y puentes en el municipio, que garanticen la eficiente comunicación con seguridad y comodidad conectando al municipio con el resto del país.

SINAPRED- Sistema Nacional para la Prevención Mitigación y Atención de Desastres

Contribuye en la reducción de la vulnerabilidad de las personas en riesgo de sufrir desastres, causados por fenómenos naturales y/o generados por el quehacer humano mediante las construcciones en sitios no aptos, que ponen en peligro la vida de los ciudadanos, sus bienes, los ecosistemas y la economía nacional.

TELCOR- Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos

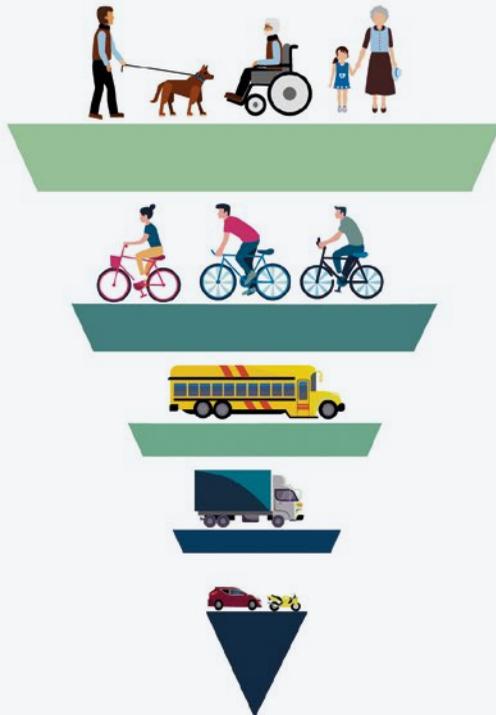
Administra y Regula el Espectro de Frecuencias Radioeléctricas, así como el otorgamiento de concesión, licencia, permiso o certificado de registro.



MOVILIDAD URBANA

¿Qué es movilidad urbana?

A diario las personas se desplazan entre y dentro de las ciudades con la finalidad de realizar diversas actividades que ejecutan diariamente, permitiendo se establezcan vínculos de conexión. De acuerdo a su nivel económico se movilizan a pie o utilizando un medio de transporte, originando con ello una gran cantidad de viajes y rutas; de tal forma que la Movilidad Urbana se puede explicar como el legítimo derecho de las personas a desplazarse a lo largo y ancho de la ciudad, para realizar sus actividades.



Jerarquía de la Movilidad

Es de gran importancia tener en cuenta la jerarquización de la movilidad ya que permite identificar quienes son los involucrados dentro de la convivencia vial y según la clasificación establecer prioridades en la movilidad urbana diaria.

En la cúspide de la pirámide encontramos al peatón se refiere a cualquier persona que se traslada con su propio cuerpo o que usan ayudas técnicas para desplazarse. Por consiguiente tenemos los ciclistas ellos no llevan carrocería pero deben tener precaución, transporte de pasajeros que son menos vulnerables, transporte de cargas, automóvil y motocicletas.

Buenas Prácticas de movilidad Urbana:

- Utiliza los servicios de transporte público y comercial.
- Utiliza la bicicleta como medio de transporte en tu vida cotidiana, esto trae beneficios en la salud y reduce los niveles de contaminación ambiental.
- Si con tu familia o amigos tienes un lugar en común de trabajo o educación comparte el vehículo y de esta manera ayudas al descongestionamiento de la ciudad.
- Recuerda dar el mantenimiento adecuado a tu vehículo así evitarás accidentes.
- Al cruzar la calle utiliza los pasos peatonales, cruza con prudencia y sin distraerte.
- Se deben acondicionar áreas de fácil acceso a las personas con capacidades diferentes o reducidas.



CONCIENTIZACIÓN URBANA

Concientizar no significa solo transmitir un conocimiento sino hacerle entender a los ciudadanos que nuestros actos forman parte de nuestra cultura, costumbre e idiosincrasia; de tal manera que podamos interactuar de forma positiva con el medio que nos rodea, ya sea como país, ciudad o comunidad, compartiendo la responsabilidad del desarrollo de nuestra ciudad con las autoridades y asumiendo una actitud más responsable frente a los retos que se nos plantean para lograr el desarrollo urbano deseado.

Concientizar en todo lo relacionado al tema Urbano, nos ayuda y sirve de base para corregir y evitar las malas prácticas, que en reiteradas ocasiones se realizan en la construcción de proyectos o intervenciones urbanas; en consecuencia estamos sembrando la semilla para educar al nuevo ciudadano de cara a los retos que implica una ciudad moderna, ordenada y compacta.

Concientización urbana, también es saber cuidar y dar buen uso a todo lo relacionado al equipamiento urbano en el municipio, es respetar e implementar adecuadamente todo el sistema jurídico legal que regulan el desarrollo de nuestra ciudad, es tener el conocimiento para realizar obras con sistemas constructivos correctos y con el respectivo permiso de construcción.

Todo ciudadano consciente de la importancia del respeto al urbanismo debe contribuir al cumplimiento de todas las medidas que ayudan a mantener una Managua más verde y amigable con el medioambiente, contribuir a fortalecer la imagen urbana de una ciudad resiliente, sustentable y sostenible, para que **JUNTOS CONSTRUYAMOS UNA MANAGUA MÁS URBANA PARA TODOS.**



CONCEPTOS BÁSICOS DEL URBANISMO

¿Qué es la Planificación Urbana?

La planificación urbana es la previsión para la organización, desarrollo y proyección de la ciudad que se quiere construir en el futuro; todo lo anterior se constituye en documentos técnicos (Planes, Leyes, Reglamentos, entre otros) que exponen la necesidad del ordenamiento territorial en la búsqueda de un crecimiento urbano que habilite espacios comunes habitables, saludables, sostenibles y en armonía con el medio ambiente, donde se permita el desarrollo adecuado y mejore la calidad de vida de sus habitantes.

Los planes y directrices formulados en el planeamiento urbano se organizan en leyes y normas que conforman el conjunto de instrumentos jurídico-legales aplicables a la gestión del territorio; estos son las normativas que regulan el desarrollo urbano y establecen los principios básicos del ordenamiento de la ciudad.

Una planificación urbana integral inicia con un diagnóstico que nos permite examinar la información e identificar los motivos o las causas de los fenómenos físicos, naturales y sociales que inciden sobre el desarrollo físico de la ciudad.

Hoy en día nos enfrentamos a fenómenos urbanos de gran complejidad tales como: problemática del transporte, recolección y disposición final de desechos sólidos, contaminación visual, incompatibilidad de usos del suelo, entre otros, los que requieren un enfoque de planificación estratégica, es decir, que centre su atención en todas las dimensiones del desarrollo por igual: el socioeconómico, el desarrollo humano, de calidad de vida y el desarrollo de las capacidades de gobernanza municipal; todo esto a través de la aplicación de políticas públicas orientadas a solucionar estos fenómenos.



El planeamiento urbano de Managua le ha correspondido ejecutarlo en diferentes épocas a varios entes, iniciando con la Oficina Nacional de Urbanismo (ONU), el Vice-Ministerio de Planificación Urbana (VIMPU) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) entes actualmente disueltos por ley, es a partir del año 1988 que

esta actividad pasa a la Alcaldía de Managua, cuando a través de la “Ley 40, Ley de Municipios”, la que le confiere con base a la Constitución Política de la República, autonomía política, administrativa y financiera, así como la atribución de ejercer la planificación y el control del uso del suelo en su ámbito territorial.



El planeamiento urbano de Managua le ha correspondido ejecutarlo en diferentes épocas a estas instituciones.

¿Qué es el Ordenamiento Territorial?

El ordenamiento territorial es una política de Estado e instrumento primordial para la Planificación del Uso y Ocupación del Territorio, cuyo resultado debe mostrar la eficacia del instrumento aplicado y debe ser producto de una concertación y consolidación de una escala macro (municipio, ciudad, distrito) a una escala Micro (barrio, manzana, lote).

Es un instrumento de planificación que permite una adecuada organización político-administrativa del territorio y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad, proponiendo un nivel de vida adecuado a la población.





Calle El Seminario

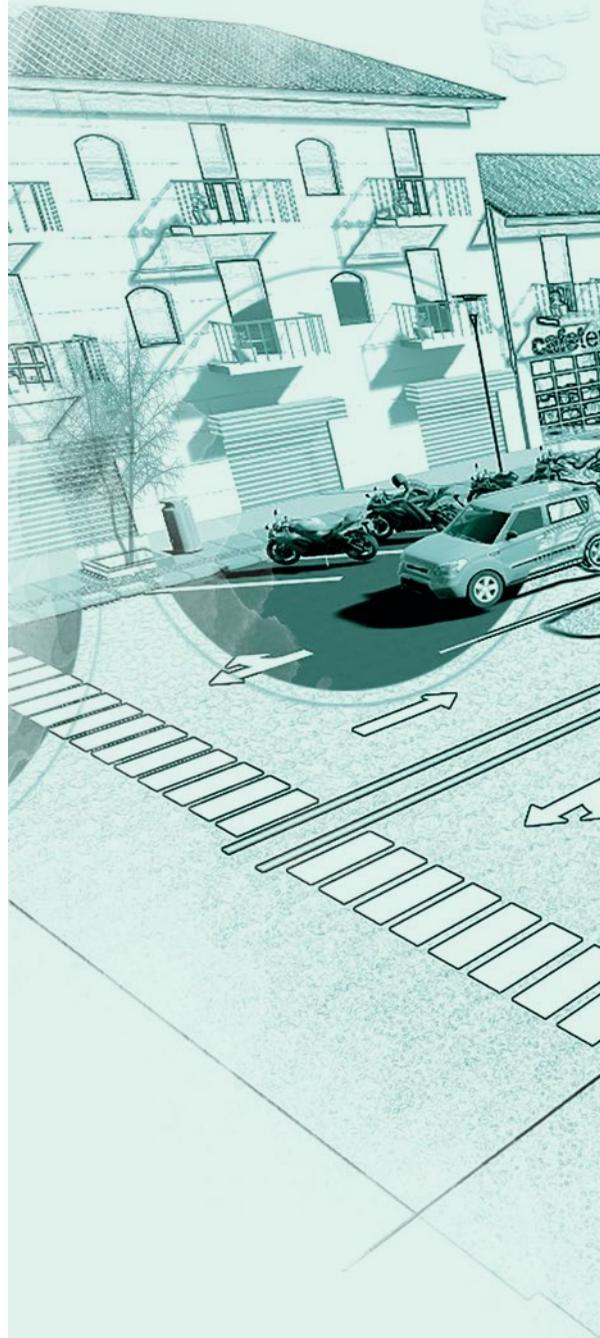
Paseo Salvador Allende

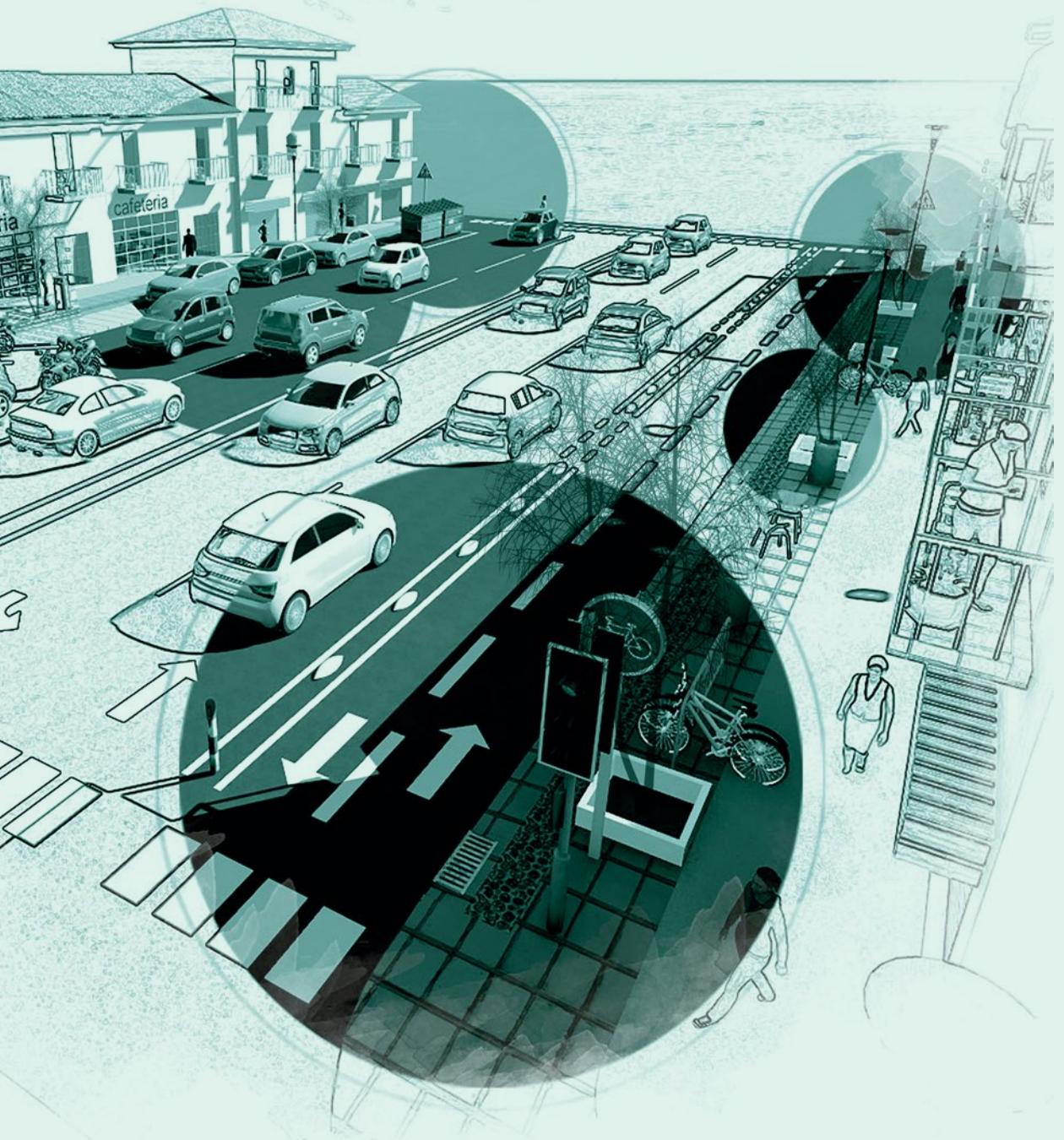
DEFINICIONES TÉCNICAS

En esta sección presentamos los términos urbanísticos comunes en los que se expresan los planes y normativas vigentes para Managua, que permitan facilitar el entendimiento e interpretación del lenguaje técnico de la legislación urbana.

“ Los profesionales de la arquitectura, ingeniería y los desarrolladores urbanos que entienden el urbanismo, comprenden las necesidades de su comunidad e integran en sus proyectos estrategias que ayuden a solucionar la problemática social existente ”.

Dirección Específica de Urbanismo







AC

Área Comunal

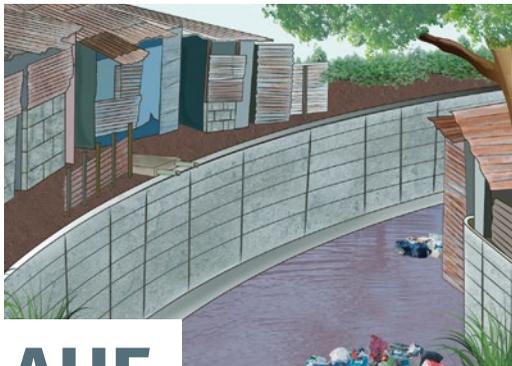
Son aquellas áreas destinadas a la instalación de equipamiento urbano y que por norma, los urbanizadores y desarrolladores urbanos tienen obligatoriamente que donar a la alcaldía municipal según el porcentaje establecido en la ordenanza municipal 01-2007; en el caso específico de condominio estas áreas son de uso común de los condóminos.



AD

Área Desarrollada

Es la superficie de terreno que corresponde a desarrollos urbanos aprobados, incluyendo todo asentamiento humano existente dentro del municipio, que aun careciendo de aprobación cuenta con acceso de dominio público, agua potable, luz eléctrica y drenaje sanitario. Se exceptúan los asentamientos humanos espontáneos.



AHE

Asentamientos Humanos Espontáneos

Agrupaciones de viviendas ubicadas dentro de las áreas urbanas de un municipio determinado, en donde las familias que las habitan, se posesionaron de los terrenos donde progresivamente han construido su vivienda familiar y existe en los mismos una distribución desordenada del espacio urbano, alta densidad de viviendas y servicios básicos inexistentes o insuficientes, lo que en su mayoría se ubican en zonas de alto riesgo.



AI

Áreas de Infiltración

Son las áreas comunales y verdes de todo desarrollo urbano que permiten la captación del agua pluvial para su filtración posterior hacia el manto freático subterráneo.



AL

Área de Lotificación

Es la división o distribución de lotes de terreno medidos en metros cuadrados (m^2) que forman parte del área neta de un desarrollo urbano, destinados al emplazamiento de edificaciones.



AR

Arborización

Es la gestión de plantar árboles individuales y poblaciones de árboles con el fin de mejorar el entorno urbano de una urbanización.

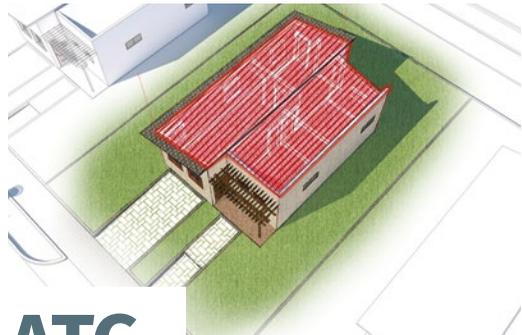


AOS

Área de Ocupación del Suelo:

Es la superficie en metros cuadrados (m^2) de la proyección horizontal de los edificios existentes o a construirse sobre el nivel natural del lote de terreno.

Para efectos de cálculo se medirá desde las caras externas de las paredes y se incluirán las áreas techadas mayores de 1,50 m de ancho, tales como: aleros, cobertizos, voladizos, espacios de circulación, techados entre columnas, entre paredes, porches, balcones y terrazas techadas. Se excluyen las terrazas sin techo, pérgolas y detalles arquitectónicos menores de 1,00 m.

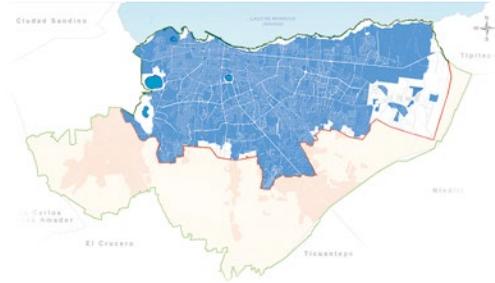


ATC

Área Total de Construcción

Es la sumatoria en metros cuadrados (m^2) de todas las plantas o niveles existentes o proyectados de las edificaciones dentro de un lote de terreno.

Para efectos de cálculo deben considerarse las dimensiones de cada planta que lo conforman incluyendo las áreas de los sótanos y azoteas.



AU

Área Urbana

Es la extensión territorial debidamente delimitada conforme lo establecido en la Ley n°. 40, Ley de Municipios con Reformas Incorporadas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 6 del 14 de Enero del 2013.



AV

Área Verde

Son áreas destinadas al ornato, infiltración de las aguas pluviales o creación de un microclima amigable con el medio ambiente y que no son computables dentro del cálculo de áreas comunales.



DB

Densidad Bruta o Total

Es la relación que existe entre la población actual o proyectada para un desarrollo urbano y la superficie bruta o total; ésta se expresa en habitantes por hectárea.



DN

Densidad Neta

Es la relación que existe entre la población actual o proyectada para un desarrollo urbano y el área de lotificación; esta se expresa en habitantes por hectárea.



DH

Desarrollo Habitacional

Son proyectos de viviendas, bajo la modalidad de urbanización, fraccionamiento, condominio, mejoramientos habitacionales o renovación urbana; cuya finalidad es brindar a los residentes una mejor calidad de vida.



EU

Equipamiento Urbano

Es el conjunto de obras y edificios para satisfacer necesidades sociales de la comunidad, tales como: Escuelas, hospitales, centros de salud, entre otros.



DU

Desarrollo Urbano

Es un conjunto de obras de infraestructura, edificaciones y equipamiento que tienen por objeto cambiar y mejorar la imagen, estructura y funcionamiento urbano del municipio.



FOS

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Es la relación entre el área de ocupación del suelo y el área total del lote de terreno.

DV

Derecho de vía

Es aquella zona comprendida entre dos líneas definidas de propiedad dedicadas para uso público, ya sean estas pistas, avenidas, calles, caminos o cualquier otro servicio público de paso, estos derechos de vía son propiedad del Gobierno Municipal y se compone de los siguientes elementos:

Acera

Andén Peatonal

Calzada

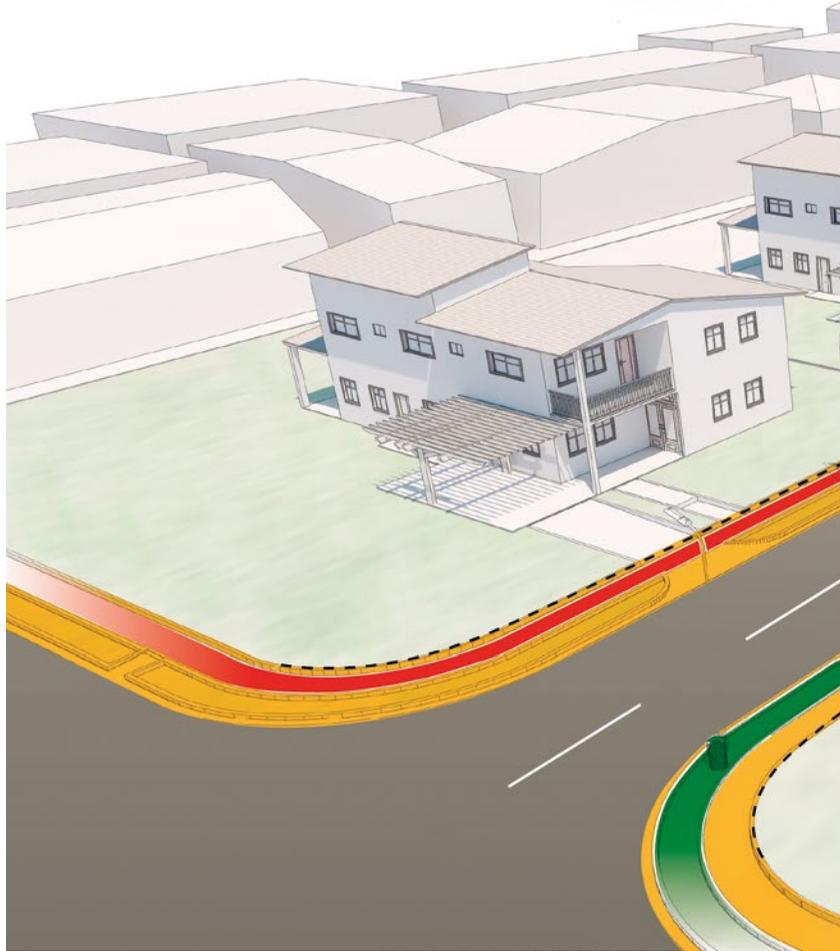
Faja verde

Acera

Es el espacio comprendido entre el área de circulación vehicular y la línea de derecho de vía que marca una propiedad. Su ancho es variable, y según el caso puede estar conformada por el andén, una faja verde y cuneta o bordillo.

Andén peatonal

Es el ancho de la acera que se destina de manera exclusiva a la circulación cómoda y segura de peatones. Debe estar libre de obstáculos o cualquier elemento que impida el paso.

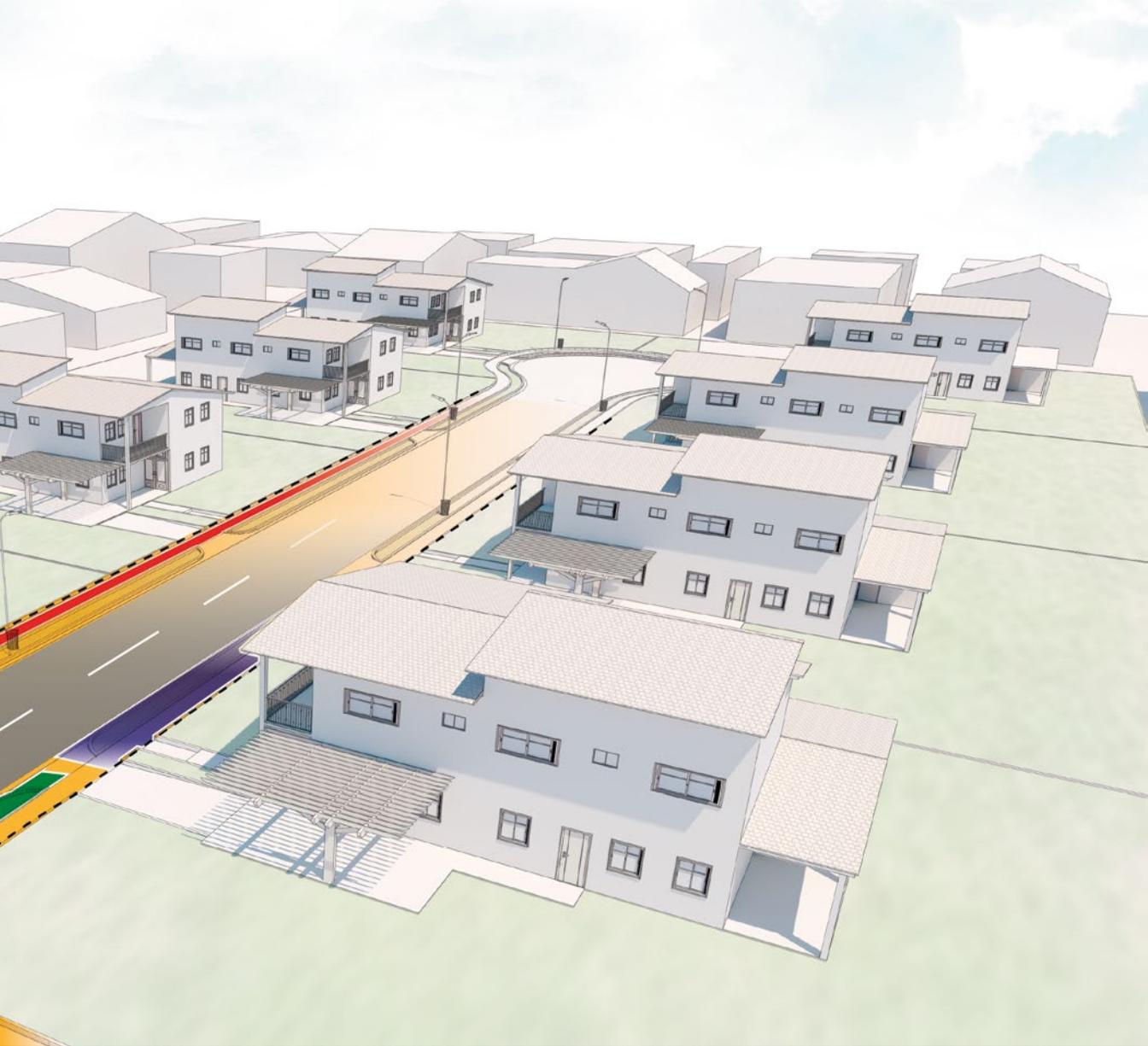


Calzada

Componente de la vía destinado a la circulación vehicular y su ancho es variable según la jerarquía de la vía establecida en el Reglamento Vial.

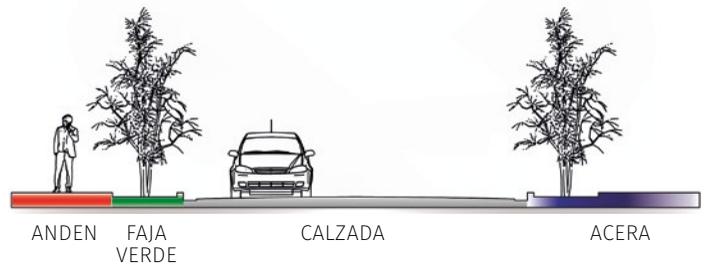
Faja verde

Es parte del ancho de la acera que se destina exclusivamente para el ornato de la vía por medio de la siembra de vegetación, filtra las aguas pluviales y protege la circulación de los peatones del tráfico vehicular.



Derecho de vía proyectado

Es el derecho de vía propuesto a desarrollarse en un determinado tiempo por parte de la municipalidad, el cual está establecido en los Reglamentos de Sistema Vial vigentes, pudiendo afectar propiedad privada.





FOT

Factor de Ocupación Total (FOT)

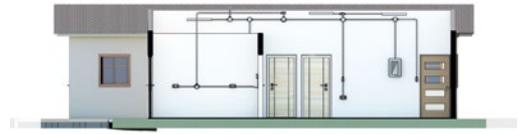
Es la relación entre el área total de construcción y el área total del lote de terreno.



FU

Fraccionamiento Urbano

Es toda subdivisión o lotificación de tierras en áreas desarrolladas, no mayor de diez (10) lotes de terreno.



IRISB

Instalaciones de Redes Internas de Servicios Básicos

Es la instalación domiciliar del conjunto de redes, tuberías, cajas de registros, accesorios y equipos, que integran el sistema de suministro de uno o varios servicios de infraestructura que se encuentran en el interior de las propiedades.



LD

Lindero

Es la línea divisoria entre lotes de terreno que puede ser:

Frontal: Es la línea divisoria entre un lote y un derecho de vía existente o proyectado, teniendo tanto linderos frontales como derechos de vía colindantes con él. Se considera como tal cuando se constituye en este el acceso principal de la edificación.

Lateral: Es la línea divisoria de un lote con otro u otros lotes, que no sea frontal ni de fondo.

Posterior o de fondo de lote: Es la línea divisoria del lote, opuesto al lindero frontal y que separa lotes colindantes.



MU

Mobiliario Urbano

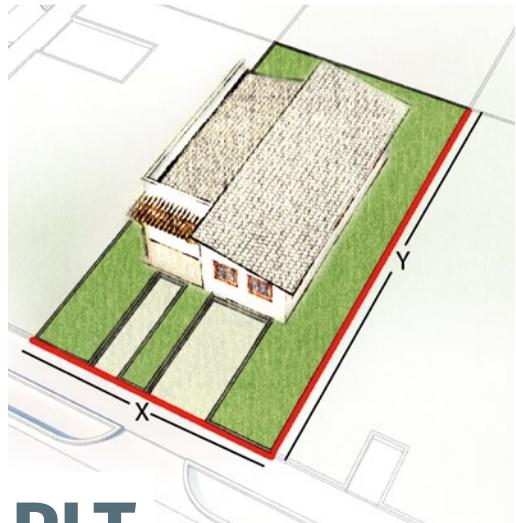
Son los elementos dentro los derechos de vías, plazas y parques, tales como: kioscos, cabinas para taxis, postes, teléfonos públicos, casetas de autobús, recipientes de desechos sólidos, barandas, bancas, maceteros decorativos, parquímetros, fuentes y similares.



MT

Movimiento de Tierra

Comprende la limpieza, el descapote, la nivelación y el terraceo del terreno que constituyen el inicio de ejecución de un proceso de construcción y desarrollo urbano, y no son acciones aisladas.



PLT

Parcela o Lote de Terreno

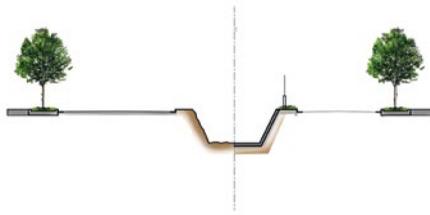
Es la superficie destinada para el emplazamiento de cualquier tipo de edificación.



R

Retiro

Son las distancias entre los linderos (de **fondo**, **lateral** o **frontal**) del lote de terreno y las líneas de construcción de la edificación proyectada o existente dentro del mismo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.



RDVC

Retiro de Derecho de Vía de Cauce

Es la distancia medida a partir de la cota de elevación máxima de los taludes del cauce hacia el límite de la propiedad colindante; área perteneciente a la municipalidad, esta distancia varía según el estado físico del cauce



RU

Renovación Urbana

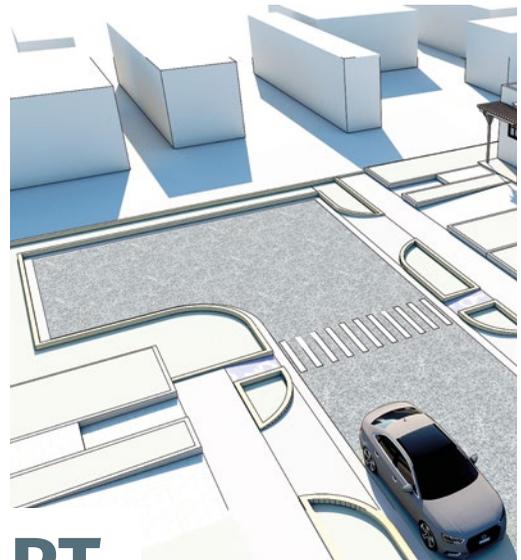
Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, habilitar, reconstruir o mejorar una obra de desarrollo urbano existente en pro del bienestar común.



RI

Redes de Infraestructura

Son los sistemas compuestos por los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electricidad y otras, que se localizan en áreas de circulación pública propiedad de la municipalidad.



RT

Retorno

Son las áreas de circulación destinadas a facilitar las maniobras de los vehículos cuando no existe una continuidad de la vía.



SBT

Superficie Bruta o Total

Es aquella superficie compuesta de un área neta utilizable para urbanizar y un área no utilizable por restricciones físico naturales o de riesgo.

Área Neta: Son las áreas susceptibles a ser desarrolladas compuesta fundamentalmente por 4 componentes (lotificación, circulación, área comunal y de infraestructura).

Área no utilizable: Son las áreas definidas como derechos de servidumbre eléctricos y telefónicas, redes de infraestructura principal (potable, sanitaria y pluvial), derechos de vía de los sistemas interurbanos y del sistema vial urbano existente, los derechos de vía de cauces (quebradas, arroyos, micropresas y otros similares) que puedan ser donadas a la institución correspondiente; de igual manera en estas áreas se incluyen las áreas afectadas por fallas geológicas o pendientes de terreno mayores al 15%; en el caso de los lugares donde la topografía natural predominante es mayor a este valor debe justificarse técnicamente.



SPV

Servidumbres de Paso Vial

Es la vía de acceso ocupada por los usuarios para el ingreso a sus propiedades y se establece en documentación debidamente legalizada entre todos los residentes y el vendedor o donante, ésta puede ser pública o privada.



SPRI

Servidumbres de Paso de Redes de Infraestructura

Son las áreas que se habilitan dentro de uno o varios lotes de terreno para el paso de las distintas redes de infraestructuras que prestan servicios a la comunidad, ya sean estas de redes eléctricas de alto voltaje y servidumbres pluviales como cauces, canaletas, tanques de almacenamiento de agua entre otras



LV

Luces y Vista

Consiste en abrir ventanas o huecos para recibir luz, ventilación o tener vista al exterior, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.



UB

Urbanización

Lotificación conformada por más de 10 lotes de terreno dotados de servicios públicos adecuados, equipamientos urbanos, y otras edificaciones e infraestructura de conformidad con lo reglamentos vigentes y con fines de traslación de dominio.



VMC

Vivienda Multifamiliar o Colectiva

Es el conjunto de viviendas que se agrupan en una estructura común de uno o varios niveles, pudiendo darse una o varias viviendas colectivas en un lote.



V

Vivienda

Espacio de construcción habitable conformado por áreas interiores y exteriores propias para desarrollar las funciones vitales básicas de un grupo familiar.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANA VIGENTE

Legislación urbana

La legislación urbana es el proceso de la creación de normas; ordenanzas, resoluciones, acuerdos y bandos a nivel de los municipios de aplicación en su circunscripción territorial para la adecuada planificación, regulación y control urbano.

La **legislación urbana** es el conjunto de **instrumentos** jurídico-legales aplicables a la gestión del territorio; pues estas son las normativas que **regulan** el desarrollo urbano y establecen los principios básicos del ordenamiento de la ciudad. La legislación urbana es un concepto moderno que se está discutiendo a nivel mundial sobre su ejecución e implementación.

¿Qué es un Plan de Desarrollo Urbano?

Es un documento técnico donde se expone la necesidad del ordenamiento territorial y que expresan las ideas previsorias para la organización y el desarrollo de la futura ciudad permitiendo crear los instrumentos y las normas técnicas necesarias para el control y seguimiento de dicho plan.

Este plan está relacionado con la arquitectura, ingeniería civil, geografía, demografía y sociología, entre otros, además con los componentes de la planificación urbana,

“ La planificación provee las directrices para el desarrollo de la ciudad y la legislación urbana es el instrumento que capacita a la municipalidad de implementar todas las indicaciones dadas por la planificación.”

Dirección Específica de Urbanismo

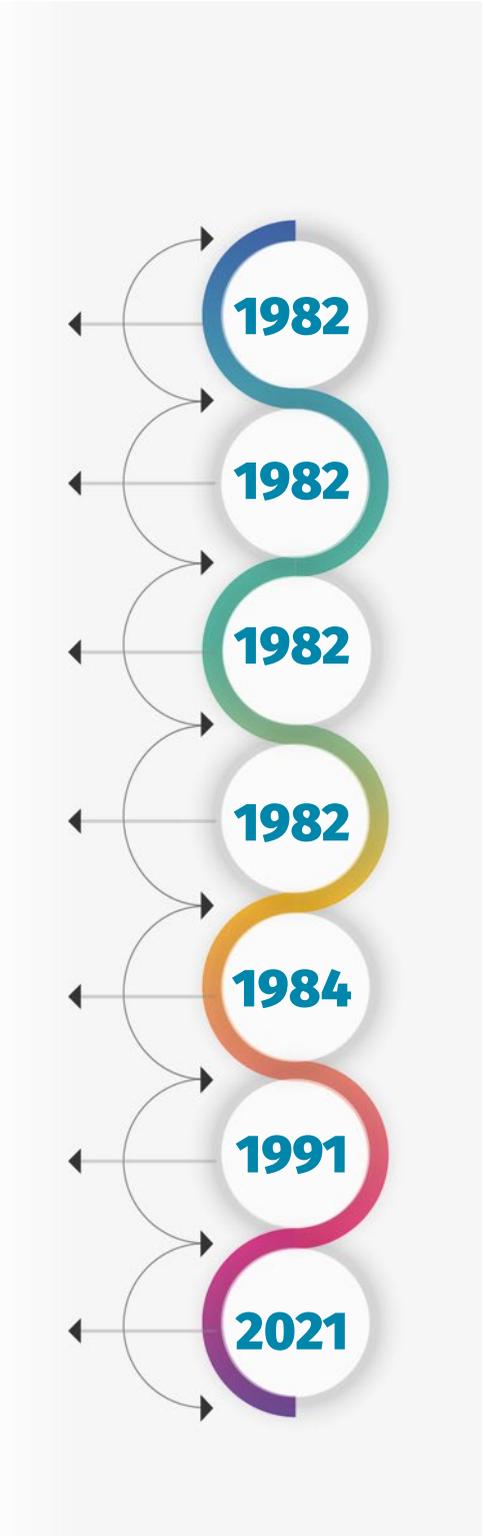
movilidad, medio ambiente y gestión de riesgos en la medida en que cada uno de estos factores interviene para ordenar espacios; asegurando que todos estos elementos estén integrados a la infraestructura de la ciudad y al sistema urbano.

Plan Regulator de Managua

Es un instrumento de legislación urbana con que cuenta la Alcaldía de Managua para el ejercicio del control y regulación

urbana que data del año 1982; éste tiene un alcance normativo sobre el uso del suelo urbano del área y se toma como referencia para la elaboración de los **Reglamentos básicos**:

- Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo
- Reglamento de Desarrollo Urbano
- Reglamento de Gasolinera
- Reglamento de Permiso de Construcción
- Reglamento del Sistema Vial y Estacionamiento de Vehículo
- Reglamento de Drenaje Pluvial
- Reglamento de Rótulos



El Plan Regulador y sus reglamentos tienen entre sus objetivos acciones para controlar y regular el crecimiento físico, determinar la zonificación, precisar el trazado de las vías, determinar los sitios históricos, culturales y de reservas naturales a ser protegidos del municipio, definir los reglamentos sobre desarrollos urbanos y establecer el procedimiento de los permisos de construcción en el municipio, entre otros.

El Plan Regulador se complementa con los **Planes Parciales de Ordenamiento Urbano y la Síntesis de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano**, mediante los cuales se actualiza el contenido del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.

La Síntesis de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano está básicamente compuesta por: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Pista Jean Paul Genie, Sub Centro Urbano Rubén Darío, Nor-central, Oriental y Suroccidental los cuales tienen como objetivos:



“ Al momento de realizar un proyecto de desarrollo urbano debe de tenerse en cuenta los lineamientos de planificación urbana y las condicionantes y/o limitantes que definen los instrumentos de legislación. ”

Dirección Específica de Urbanismo

1

Orientar e impulsar el crecimiento ordenado del área urbana, suburbana y rural, contenidas en los sectores.

2

Determinar la estructura urbana.

3

Mejorar la imagen urbana.

4

Proponer intervenciones urbanas que contribuyan de manera integral al desarrollo urbano y socioeconómico de los sectores.

En particular para el caso del Municipio de Managua debe tomarse en cuenta los siguientes instrumentos vigentes y aplicables:

Instrumentos de Planificación Urbana

Plan Maestro del Área Central de Managua
PMAC

1992

1998-
2000

Planes Parciales de Ordenamiento Urbano

Síntesis de los planes parciales de ordenamiento urbano, sectores: Pista Jean Paul Genie, Sub Centro Urbano Rubén Darío, Norcentral, Suroccidental y Oriental.

2004

Instrumentos de Legislación Urbana

Reglamento de Zonificación
y Uso del Suelo para el Área
del Municipio de Managua

1

2

Reglamento del Área
Central de Managua

Reglamento de Desarrollo
Urbano para el Área del
Municipio de Managua

3

4

Reglamento de Permiso de
Construcción para el Área
del Municipio de Managua

Reglamento de Drenaje
Pluvial para el Área del
Municipio de Managua

5

6

Reglamento de Gasolineras
para el Área del Municipio
de Managua

Reglamento de Sistema Vial
para el Área del Municipio
de Managua

7

8

Reglamento de
Estacionamiento de
Vehículo para el Área del
Municipio de Managua

Reglamento de Rótulos
para el Municipio
de Managua

9

NUEVOS PLANES MAESTROS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA

En esta nueva etapa, la Alcaldía de Managua en el marco de alianzas entre el Gobierno Central y Agencias de Cooperación Externa ha desarrollado nuevos planes maestros, como una necesidad prioritaria para el diagnóstico del Plan de Acción Managua Sostenible del 2013 que elaboró el Banco Interamericano de Desarrollo BID como parte de la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles ICES; los cuales, además de considerar las acciones ya implementadas, plantean las estrategias y líneas de acción necesarias para dar coherencia a los esfuerzos para hacer de Managua una ciudad sostenible, ordenada, segura y afianzada en su ciudad.



**PLAN MAESTRO PARA
EL DESARROLLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE
MANAGUA PDUM**

hacia el año **2040**

Surge como un instrumento para dirigir, regular y controlar la planificación urbana, de transporte, gestión de riesgo, infraestructura y desarrollo de capacidades institucionales hacia el año 2040 en el municipio de Managua, creando las directrices urbanas adecuadas para el desarrollo de una ciudad Resiliente, sostenible, ordenada, segura y con oportunidades para todos los ciudadanos.

**Pilares de la
visión y estrategias
de acción del PDUM**



↑ CIUDAD ACCESIBLE

Mejorar la capacidad y la conectividad de los principales corredores de tráfico vehicular.

Desarrollar plan de transporte para la logística de las mercancías.

Promover la "Movilidad suave" o transporte no motorizado.



↑ CIUDAD ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Atraer a empresas multinacionales para invertir y crear empleo.

Impulsar el desarrollo de centros para crear una nueva economía inteligente.

Crear zonas francas, empresas e industrias de alto valor.



↑ CIUDAD RESILIENTE

Un entorno construido robusto a través de las normas y prácticas de construcción.

Red de transporte de carreteras, aire y agua resistentes para atender emergencias.

Asegurar que las líneas de vidas permanezcan adecuadamente funcionales en momentos de emergencia.



↑ CIUDAD ATRACTIVA

Promoción de dinámicas comerciales, seguras y atractivas.

Promoción de las expresiones artísticas y culturales.

Promoción del turismo de alto valor añadido.



↑ CIUDAD SOSTENIBLE

Minimizar el viaje entre el hogar, el trabajo y el ocio.

Aumentar las áreas de parques.

Reducir y reciclar el ciclo de agua y residuos sólidos.



↑ CIUDAD SOCIALMENTE EQUITATIVA

Respetar los valores de las comunidades existentes y apoyar su renovación.

Reducir la concentración de hogares desfavorecidos e informales.

Participar y consultar con la comunidad sobre el proceso de construcción de la ciudad.

Planificación Urbana

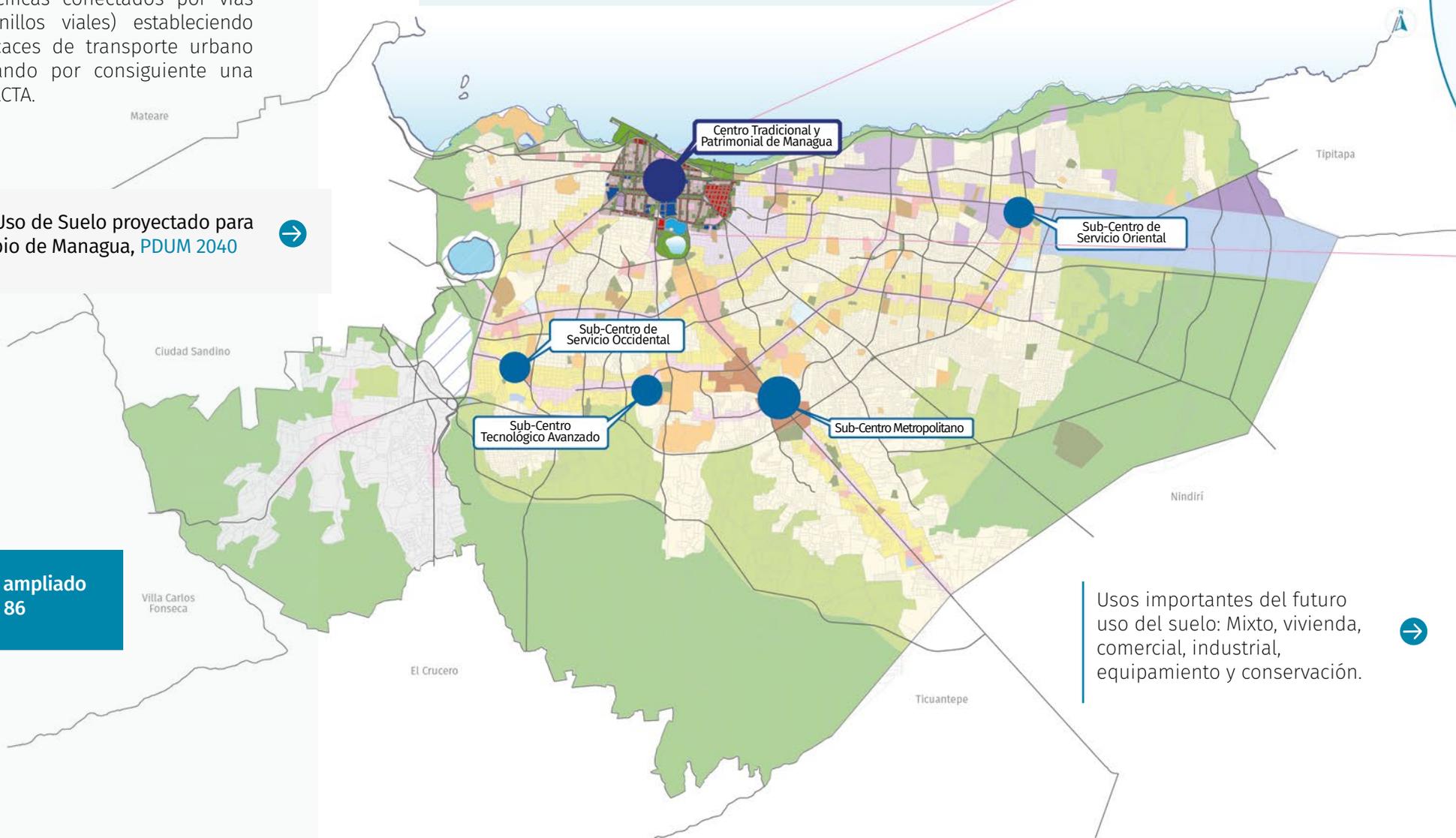
La estructura urbana está conformada por múltiples Sub-Centros y, el Centro Tradicional y Patrimonial de Managua, cada uno de estos tiene funciones o características urbanas específicas conectados por vías principales (anillos viales) estableciendo corredores eficaces de transporte urbano masivo y creando por consiguiente una CIUDAD COMPACTA.

Mapa de Uso de Suelo proyectado para el Municipio de Managua, PDUM 2040

Vea mapa ampliado en página 86

Funciones del Centro y Sub-Centros Urbanos.

- Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (Centro de Negocio y Centro Histórico).
- Sub-Centro Metropolitano (Nuevo Centro de Negocios).
- Sub Centro de Servicio Occidental (Centro de Ciudad Regional que Conecta Transporte Público y Complejos Residenciales).
- Sub-Centro de Servicio Oriental (Centro Regional que Conecta Transporte Público).
- Sub-Centro Tecnológico Avanzado.



Centro Tradicional y Patrimonial de Managua

- Zona Institucional
- Zona Mixta de Vivienda y Servicio
- Zona de Comercio
- Zona de Comercio Especializado y Servicios Mixtos
- Zona de Cultura
- Zona de Recreación
- Zona de Reserva Natural
- Zona de Servicios Mixtos
- Zona de Terminal de Transporte
- Zona de Turismo
- Zona de Vivienda

Usos importantes del futuro uso del suelo: Mixto, vivienda, comercial, industrial, equipamiento y conservación.

ESTRUCTURA VIAL Y PLANIFICACIÓN DE TRANSPORTE

La trama vial principal propuesta en el plan está conformada por cuatro anillos viales y cinco ejes radiales y una planificación de transporte estructurada por un sistema de vías principales y secundarias para el mejoramiento y fortalecimiento de la movilidad e interconexión en el municipio, estas vías son: ➔

Anillos Viales:

Pista Benjamín Zedón,
Pista Juan Pablo II,
Pista Suburbana
Pista de Circunvalación
(Corredor verde)

Ejes Radiales:

Carretera Panamericana Norte,
Carretera Panamericana Sur,
Carretera a Masaya,
Carretera Vieja a León,
Carretera Nueva a León.

Ambas estructuras fortalecerán la conexión entre el Centro y Sub-Centros urbanos proyectados y promoverán los incentivos para el crecimiento de la economía local y reducir la expansión de la huella urbana.

Mapa del Futuro Sistema de Transporte 2040.

Leyenda del Mapa

- Vías Principales
- Vías Secundarias
- - - Corredor Verde
- Eje de Transporte Público



PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL Y PATRIMONIAL DE MANAGUA

Para acceder a una copia
de la síntesis de este Plan
siga el enlace:
<http://bit.ly/2B6UN12>



El Plan de Revitalización surge como una propuesta de recuperación del valor histórico y patrimonial del Antiguo Centro de la ciudad de Managua, el cual tiene como objetivo la reconstrucción de la memoria histórica colectiva, potenciar la identidad urbana mediante la recuperación del valor de sus activos históricos y paisajísticos, aumentar la densidad edificatoria y habitacional para activar y potenciar esta área, permitiendo que los habitantes y visitantes se empoderen de este proyecto; además de complementar las acciones de la Alcaldía de Managua en la dotación de los espacios públicos de recreación, cultura y deporte que se han desarrollado en los últimos años.

El plan presenta una guía de acción para incrementar el atractivo, cultural, turístico y de inversión, que brinde una buena calidad de vida a una población socialmente diversa y cohesionada y que la misma se sienta orgullosa de su cultura, raíces y sobre todo de su paisaje urbano.



PLAN MAESTRO DE ESCORRENTÍA SUPERFICIAL DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

Este plan consiste en mejorar la infraestructura del sistema de drenaje pluvial del municipio de Managua, lo que incidirá en disminuir los puntos críticos de inundaciones y deslaves en las zonas más vulnerables de la ciudad.

Su objetivo es brindar una mayor seguridad a los habitantes del municipio de Managua conociendo cuáles son las diferentes restricciones físicos-naturales y antrópicas para las ejecuciones de obras de infraestructuras, habitacionales y otros usos del suelo que se consideren adecuados.

PLAN ESTRATÉGICO EN GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PARA LA SOSTENIBILIDAD Y EL DESARROLLO DE MANAGUA

PLAN INTEGRAL PARA LA CONFORMACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE MANAGUA (AMM)

En virtud del crecimiento acelerado del desarrollo urbano de Managua, se ha realizado un estudio que incluya a los municipios vecinos (Ciudad Sandino, Tipitapa, Mateare, Ticuantepe y Nindirí) que por sus características urbanas y relaciones de intercambio económicos, sociales y culturales se interrelacionan en el quehacer diario de las actividades propias de la ciudad capital, con un carácter inclusivo en los proyectos de desarrollo urbano de esta Área Metropolitana.

CRONOLOGÍA

Instrumentos de Planificación Planes reguladores

Plan Regulador
1954-1968-1972

Plan General de Desarrollo Urbano
PGDU 1976

Plan Regulador de Managua
1982-1984

Esquema de Desarrollo Urbano de Managua
EDUM 1987

ÁREA CENTRAL

Plan Maestro del Área Central
PMAC-1992

Plan General de Desarrollo Urbano
PGDU - 1998

SECTOR MANAGUA

Planes Parciales de Ordenamiento Urbano

PPOU
1998-2000

Plan General de Desarrollo Municipal
PGDM - 2002

Legislación Urbana nivel municipal

Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo
1982

Reglamento de Desarrollo Urbano 1982

Reglamento de Permiso de Construcción
1982

Reglamento del Área Central
1995

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Leyes, decretos y reglamentos a nivel nacional

Código Civil de la República
1904

Ley 40 Ley de Municipios
1988

Plan de Arbitros
1991

Reglamento a la Ley de Municipios
No. 57-97-1997

Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial 2002

NTON- Normas, Técnicas Obligatorias Nicaragüenses

Decreto Política General para el Ordenamiento Territorial (2002)

PLANIFICACIÓN URBANA EN MANAGUA

REGIÓN

Síntesis de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano - 2004

Plan de Acción para la Región Metropolitana 2007

Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial - Planos Reguladores AMUSCLAN 2013

Plan de Acción Managua Sostenible BID 2013

PLANES MAESTROS

Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua 2017

Plan Estratégico del Riesgo para la Resiliencia Urbana 2018

Plan Maestro para El Desarrollo Urbano del Municipio de Managua 2017

Plan Maestro de Escorrentía Superficial del Municipio de Managua 2018

Plano de Zonificación y Uso del Suelo 2004

Plano de Vialidad

Plano de Restricciones Físico-naturales

Características técnicas 2004

Ley General de Ordenamiento Territorial [En curso]

Ley General de Urbanismo [En curso]

Ley 40
Ley de Municipios con Reformas Incorporadas 2013



“ Es nuestro derecho como ciudadanos contar con espacios habitables, seguros y cómodos de gozar y disfrutar de ellos, además, estamos en el deber de cuidar estos espacios y bienes que son de todos ”

Dirección Específica de Urbanismo

Aprende con ALMA

¿Qué NO
debemos
hacer?

MALAS PRÁCTICAS URBANAS

En este segmento se habla sobre las problemáticas y malas prácticas urbanísticas, detalladas a continuación.

- Realizar construcciones en áreas de derecho de vía de calles y cauces que ponen en peligro a las familias que se asientan en estos lugares, considerados por la municipalidad como construcciones ilegales y peligrosas.

- Construir en el espacio de las aceras dificulta la libre circulación de los peatones y con mayor énfasis a personas con discapacidad.

- Construir infringiendo normas ambientales que provocan la contaminación en las áreas de reserva, áreas verdes, espacios públicos y zonas ambientalmente frágiles que están destinadas a su conservación.

- Construir en zonas restringidas o condicionadas por las acciones mismas del hombre, como en el Área de Restricción Aérea (ARA) y la superficie limitadora de obstáculos del Aeropuerto Internacional Augusto C. Sandino.

- Construir en zonas demarcadas como zonas de riesgo, áreas susceptibles a deslizamientos o inundaciones, zonas de pendientes pronunciadas o zonas de afectación por falla geológica, que no permiten erigir ningún tipo de infraestructura.

- También existen problemáticas que se originan en actitudes urbanas inadecuadas, es decir, el uso incorrecto de

los servicios de la ciudad o en la disposición de los proyectos en relación a su entorno urbano, como:

- | El descargue de las aguas residuales hacia los cauces u otros sitios no autorizados.

- | El descargue de las aguas pluviales a terrenos vecinos.

- | Construir ventanas o puertas con vistas directas a los vecinos.

- | Utilizar la pared del vecino cuando no existe una pared medianera o compartida.

- | Irrespeto de los retiros de construcción.

Los esfuerzos de la municipalidad, a través del Programa de Educación Urbana, por generar entornos urbanos más accesibles y cómodos, que permitan que se cumplan con las normas urbanísticas vigentes no son suficientes para impedir que los usuarios utilicen malas prácticas en los procesos constructivos como las antes mencionadas; es importante señalar que la Dirección de Urbanismo ha hecho ingentes esfuerzos para ejecutar acciones de educación urbana que nos ayuden a disminuir estas malas prácticas.



COMPENDIO DE NORMAS, LEYES, DECRETOS, REGLAMENTO, RESOLUCIÓN Y ORDENANZAS PRINCIPALES QUE RIGEN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE MANAGUA, NICARAGUA

01 Constitución Política de Nicaragua

- Constitución Política de Nicaragua.

02 Leyes

- Código Civil en su parte conducente IV Edición – 2019. Gaceta N° 236-2019.
- Código Penal en su parte conducente Ley N° 641-2007.
- Ley 40 “Ley de Municipios con Reformas Incorporadas”. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N°6 del 14 de Enero del 2013.
- Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 215 del 23 Septiembre de 1971.
- Ley N°763, Ley de Derechos de las Personas con Discapacidad. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 142 del 01 de Enero de 2011.
- Ley N°217, Ley General de Medio Ambiente y los Recursos Naturales. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 105 del 6 de Junio de 1996.
- Ley N°278, Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 239 del 16 de Diciembre de 1997.
- Ley N°309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 143 del 28 de Julio de 1999.
- Ley N°452, Ley de Solvencia Municipal. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 90 del 16 de Mayo de 2003.
- Ley N°620, Ley General de Aguas Nacionales. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 169 del 04 de Septiembre de 2007.

○ Ley N°677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 80 y 81, los días 4 y 5 de Mayo de 2009.

○ Ley N°690, Ley para Desarrollo de Zonas Costeras. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 141 del 29 de Julio de 2009.

○ Ley N° 225, Ley sobre Metrología. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 135 del 18 de Julio de 1996.

○ Ley N°1054, Ley de Rótulos. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 234 del 17 de diciembre del 2020

03 Decretos

- Decreto N°5297 - Reglamento a la Ley de Municipios. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 171 del 08 de Septiembre de 1997.
- Decreto N° 3-95 – Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 21 del 31 de Enero de 1995.
- Decreto N° 9 – Delimitación de los Distritos de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 142 del 27 de julio de 1989.
- Decreto N° 9-96 – Reglamento de la Ley General de Medio Ambiente y los Recursos Naturales. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 163 del 29 de Agosto de 1996.
- Decreto N°10-91 - Plan de Arbitrios del Municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 30 del 12 de Febrero de 1991.
- Decreto N° 903 - Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 286 del 16 de Diciembre de 1981.

- Decreto N° 77-2003- Regulación de Descargas de Aguas Residuales domésticas provenientes de los sistemas de tratamiento en el Lago Xolotlán. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 218 del 17 de Noviembre de 2003.
- Decreto N° 78-2002- de Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 174 del 13 de Septiembre de 2002.
- Decreto N° 90-2001- Decreto que Establece la Política General para el Ordenamiento Territorial. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 4 del 07 de Enero de 2002.
- Decreto N° 106-2007- Reglamento de la Ley General de Aguas Nacionales. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 214 del 07 de Noviembre del 2007.
- Decreto N° 198- Operación de Cementerios. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 39 del 16 de Febrero de 1976.
- Decreto N° 1537- Sobre Cementerios. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 250 del 28 de Diciembre de 1984.
- Decreto N° 229-Ley de Expropiación. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 58 del 09 de Marzo de 1976.
- Decreto N° 394- Ley de Disposiciones Sanitarias. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 200 del 21 de Octubre de 1998.
- Decreto N° 432- Reglamento de Inspección Sanitaria. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 71 del 17 de Abril de 1989.
- Decreto N° 26-91- Restablecimiento de Vigencia Original de la Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 112 del 19 de Junio de 1991.
- Decreto N° 33-95- Disposiciones para el Control de Agua Residuales. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 118 del 26 de Junio de 1995.
- Decreto N° 1909- Ley que Reglamenta el régimen de la propiedad Horizontal. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 215 del 23 de Septiembre de 1971.

- Decreto N° 20-2017, Sistema de Evaluación Ambiental de Permiso y Autorización para el Usos Sostenible de los Recursos Naturales. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 228 del 29 de Noviembre de 2017.
- Decreto No 26-96- Reglamento de la Ley de La Policía Nacional. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 32 del 14 de Febrero de 1997.
- Decreto No 65-97- De Reglamento a la Ley Sobre Metrología. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 227 del 27 de Noviembre de 1997.

04 Normas

NTON referentes a la temática del desarrollo urbano:

- NTN 12 001 – 11 Diseño Arquitectónico. Vocabulario.
- NTN 12 002 - 15 Diseño Arquitectónico. Edificios Comerciales y Servicio.
- NTN 12 003 – 17 Diseño Arquitectónico. Edificios de Oficinas.
- NTON 12 010 – 11 Parte 1. Diseño Arquitectónico. Generalidades.
- NTON 120 10– 11 Parte 2. Diseño Arquitectónico. Directrices para un Diseño Accesible.
- NTON 12 010 – 13 Diseño Arquitectónico. Parte 3. Criterios de Diseño Arquitectónico.
- NTON 12 011 – 13 Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense. Accesibilidad al Medio Físico.
- NTON 05 014-01 Norma ambiental obligatoria nicaragüense para el manejo, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no peligrosos.
- NTON 05 004- 01 Norma técnica ambiental para estaciones de servicios automotor.

- NTON 07 004 - 01 Norma Metrológica sobre el Sistema Internacional de Unidades (SI).
- NTON 14 002-02 Norma Técnica y de seguridad para estaciones de servicio automotor y estaciones de servicio marinas.
- Normas Mínimas de Diseño Y Construcción de Concreto Estructural -(CR-001).
- Normas Mínimas de Diseño Y Construcción General De Acero - (AE-001).
- Normas Mínimas de Diseño Y Construcción Mampostería (MP-001).

05

Reglamentos

- Reglamento a la Ley de Cementerio Privados. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 284 del 14 de Diciembre de 1977.
- Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 112 del 14 de Mayo de 1982.
- Reglamento de Zonificación y uso de Suelo para el área del municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 110 del 12 de Mayo de 1982.
- Reglamento de Permiso de Construcción para el Área del municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 114 del 17 de Mayo de 1982.
- Reglamento del Sistema vial para el área del municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 85 y 85 de los días 02 y 03 de Mayo de 1984.
- Reglamento de Drenaje Pluvial para el área del municipio de Managua. Publicado por el Acuerdo Municipal N° 14 del 13 de Septiembre de 1991.
- Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el área del municipio de

Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 90 y 91 de los días 09 y 10 de Mayo de 1984.

- Reglamento de Gasolineras para el área del municipio de Managua. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 111 de 13 de mayo de 1982.
- Reglamento de la Ley 690, Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N°180 del 24 de Septiembre de 2009.
- Reglamento Nacional de la Construcción con sus reformas. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 45 del 05 de Mayo de 2007.
- Reglamento del Área Central de Managua Acuerdo Municipal N° 03-95. Publicado el 21 Abril de 1995

06

Ordenanzas

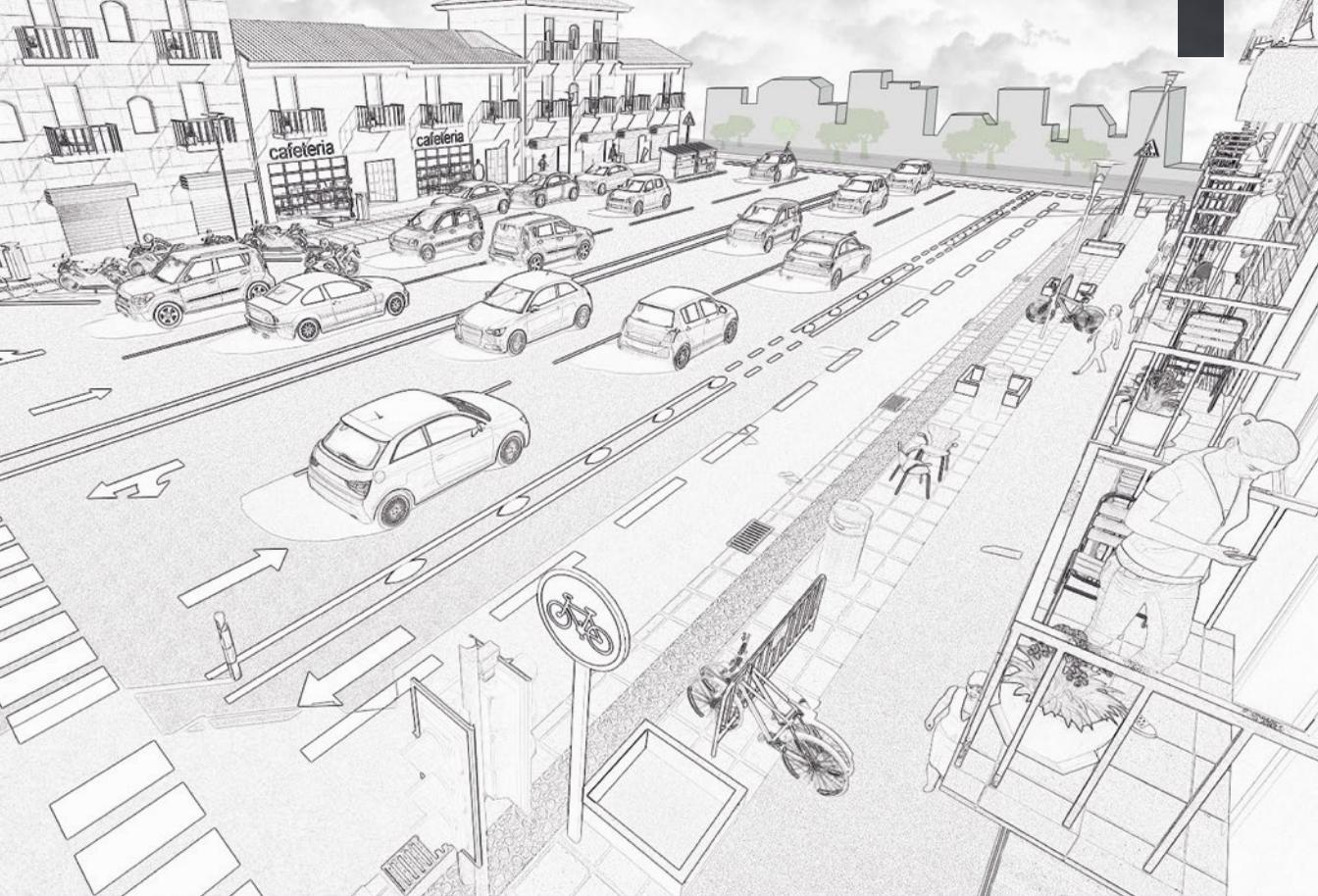
- Ordenanza Municipal, Reforma Parcial al Plan de Arbitrios. Aprobada por el consejo municipal el 15 de Abril de 1991.
- Ordenanza Municipal N° 07-98, Zona de Máxima Seguridad y Alto Riesgo. Ordenanza Municipal N° 01-2007, Reforma a la Ordenanza Municipal N° 01-2003. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N°108 del 08 de Junio de 2007.
- Ordenanza Municipal N° 03-2006, Reglamento de Arriendo de Propiedades del Municipio de Managua. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 132 del 07 de Julio de 2006.
- Ordenanza Municipal N° 06-2009, Reforma al Reglamento de Arriendo de Propiedades del Municipio de Managua. Aprobada por el consejo municipal el 13 de Noviembre de 2009.
- Ordenanza Municipal N°01-2009, Simplificación de Trámites Administrativos Municipales. Aprobada por el consejo municipal el 03 de Abril de 2009.

- Ordenanza Municipal N° 03-2009, Reorganización de los Distritos de Managua y su correspondiente delimitación. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 204-205 de los días 28 y 29 de Octubre de 2009.
- Ordenanza Municipal N° 04-2010, Tasas por aprovechamiento de rupturas sobre Derechos de vía. Aprobada por el Concejo Municipal el 12 de Noviembre de 2010.
- Ordenanza N° 01-2013, “Daños y Multas Ambientales del Municipio de Managua”. Aprobada por el Concejo Municipal el 22 de Marzo de 2013.
- Ordenanza Municipal N° 02-98, Proyecto de Ordenanza Relativa a Tasas Por Servicios de Control sobre La Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones. Aprobada por el Concejo Municipal el 03 de Mayo de 1998.
- Ordenanza Municipal 02-2013, “Creación del Depósito Vehicular del Municipio de Managua”. Aprobada por el Concejo Municipal el 22 de Marzo de 2013.
- Ordenanza Municipal, “Higiene, Ornato y Limpieza Pública”. Aprobada por el Concejo Municipal el 15 de abril de 1991.

07

Acuerdos y resoluciones

- Acuerdo Municipal N° 80. Obstrucción en las Vías. Aprobado el 08 de Mayo de 1990.
- Acuerdo Municipal N° 106. Obligatoriedad de obtener Permiso de Construcciones y la Constancia de Uso de Suelo. Aprobado el 05 de Septiembre de 1990. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 155 del 17 de Agosto de 1988.
- Acuerdo Municipal N° 107. Regulación de Líneas de Información o de Energía. Aprobado el 06 de Septiembre de 1990. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 155 del 17 de Agosto de 1988.
- Acuerdo Municipal N° 14. Acuerdo Urbanístico. Aprobado el 13 de Septiembre de 1991.
- Acuerdo Ministerial N° 37-2008. Ley de Derecho de Vía. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 116 del 19 de Junio de 2008.
- Acuerdo Municipal N° 01-2000, Creación y Establecimiento del Sistema de Identificación vial y Direccional de la Ciudad. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 142 del 27 de Julio de 2000.
- Resolución Municipal CD-RT 39-2010, Plan de acciones preventivas y desarrollo para la zona Costera del Municipio de Managua. Aprobado el 17 de Diciembre de 2010.
- Resolución Municipal CD-RT 47-2009, Establecimientos de medidas y derecho de vías del cauce 31 de Diciembre del Municipio de Managua.
- Resolución Municipal CD-RT 30-2009, Declaración de interés social de viviendas menores a sesenta metros cuadrados. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 212 de 30 de Octubre de 2009.
- Resolución Ministerial CD-RT 028-2008, Norma para el Desarrollo de Proyectos de agua potable y alcantarillado sanitario de centros residenciales, industriales y comerciales. Aprobado el 16 de octubre de 2008. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 212 de 4 de Noviembre del 2008.
- Resolución Ministerial CD-RT 022-2004, Disposiciones Administrativas que regulan la ubicación de instalación de estructuras de soporte para equipos de Comunicaciones de telefonía celular y microondas, para la prevención de riesgos, en materia de medio ambiente. Aprobado el 27 de Mayo de 2004. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 117 de 16 de Junio del 2004.
- Resolución Ministerial CD-RT 013-2008, Criterios, Regulaciones y Requisitos Ambientales Obligatorios para Desarrollos Habitacionales del MARENA. Publicado en la Gaceta Diario Oficial N°106 de 5 de mayo de 2008.
- Resolución Municipal Creación de la Empresa Municipal de Tratamiento Integral de Desechos Sólidos. Aprobada en Sesión Extraordinaria N° 3 del 7 de Julio de 2012.
- Código de Instalaciones Eléctricas en Nicaragua (CIEN).



DESARROLLO DE UN PROYECTO

Generalidades

¿Cómo definimos un proyecto?

Es una idea general de inversión para un desarrollo urbano, se refiere a cualquier actividad de índole constructiva, no es exclusiva de una urbanización, destinada a realizarse en un punto determinado del municipio y que puede ser de carácter público o privado.

El proyecto se encuentra sujeto a una serie de normas de planificación y control urbano, que le son proporcionadas al solicitante o desarrollador de forma directa a través de los diferentes servicios que presta la Alcaldía de Managua por medio de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) y Consulta en línea a través de la Página Web "www.managua.gob.ni", por medio del botón "UrbanismoManagua". (ver página 137).

PROCESO DEL DESARROLLO DE UN PROYECTO

“ Para asegurar el buen desarrollo de su proyecto, es indispensable realizar la consulta previa con los servicios que ofrece la Dirección de Urbanismo ”.



1

¿Qué Construir?

- Idea / Perfil del proyecto



Ubicación,
Restricciones
Urbanas y
Físico - Naturales

2

¿Dónde Construir?

Diseño /
Emplazamiento
de la Edificación

3

¿Cómo Diseñar?



Permiso de
Construcción



- Dictámenes
- Directrices
- Aavales

4

¿QUÉ TIPO DE PROYECTO CONSTRUIR?

Todo proyecto de construcción de desarrollo urbano, nace de una idea o propuesta que los dueños o inversionistas desean ejecutar, para esto se inicia organizando las necesidades funcionales con los factores económicos que el propietario presenta.

Realizar un perfil y estudios previos del proyecto puede contribuir a desarrollar las ideas, necesidades, requerimientos y limitantes que este puede presentar, para esto el dueño tiene que estar convencido de qué tipo de proyecto quiere realizar.

La normativa vigente rige las pautas de diseño para cada tipología de proyecto que se pueda desarrollar conforme la Zonificación y Uso del Suelo establecido por la municipalidad, siendo estos instrumentos de revisión para garantizar que cada proyecto a construirse en la ciudad cumpla con todas las disposiciones que la normativa vigente establece.

“ La normativa vigente rige las pautas para cada tipología de proyecto que se pueda desarrollar conforme a la Zonificación del Uso del Suelo establecido por la municipalidad ”

Dirección Específica de Urbanismo



Tipología de proyectos más comunes en el municipio:

Vivienda

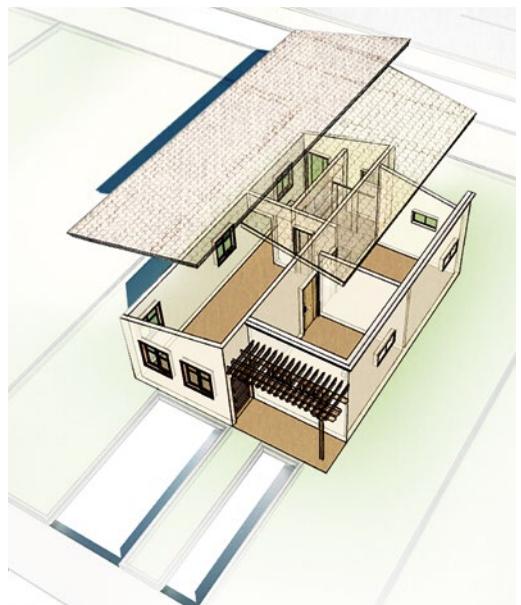
La vivienda es una de las tipologías más solicitadas, producto de que todos los ciudadanos tienen el derecho a una vivienda digna donde puedan tener un espacio que permita realizar las actividades básicas y cotidianas del núcleo familiar.

Vivienda unifamiliar



Es la unidad habitacional urbana básica y se entiende como el espacio habitable integrado por áreas interiores y exteriores propias para desarrollar las funciones vitales básicas de un grupo familiar. Esta puede contener ambientes como sala, cocina, baño, y dormitorios. Entre sus características principales se encuentra el que ocupa un lote de terreno de forma exclusiva.

“ Managua cuyo uso del suelo es predominantemente habitacional, cuenta con **9,045.00** hectáreas destinadas para vivienda dentro del área urbana, esto es el **33,52%** del total del territorio ”.



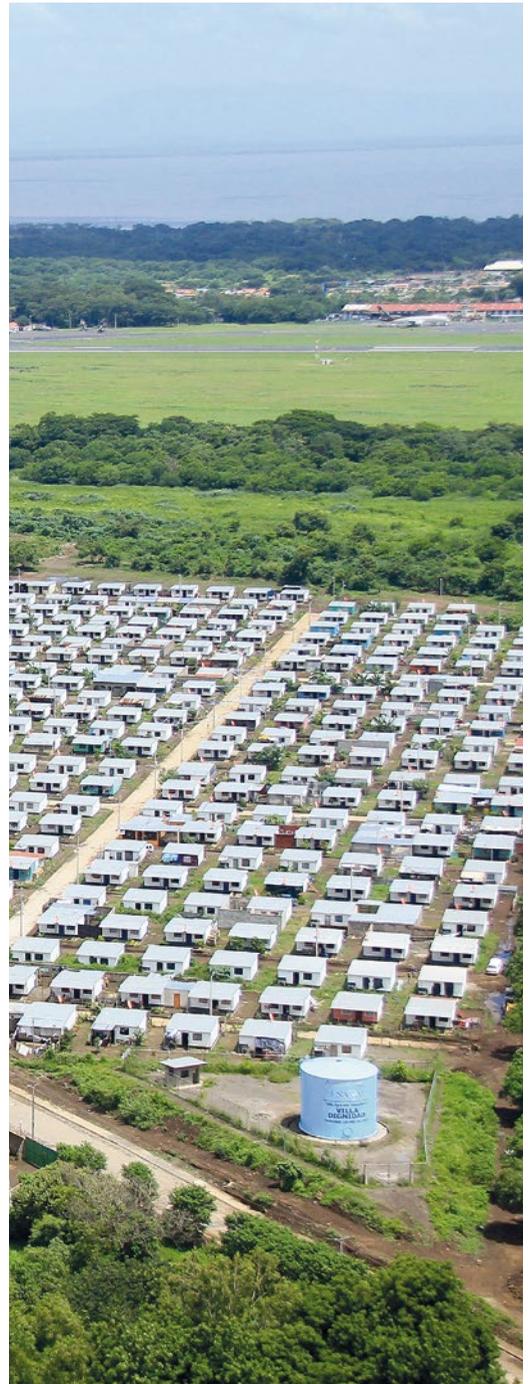
Clasificación por condiciones de mercado

Una clasificación de importancia para los proyectos de vivienda es lo que podemos llamar la condición de mercado, si la vivienda es de interés social (VIS) o una vivienda para su venta en el mercado inmobiliario.

¿Qué es una Vivienda de Interés Social (VIS)?



Es la solución habitacional que tiene como objetivo básico disminuir el déficit habitacional para los sectores de bajos ingresos y debe contar con un mínimo de espacio habitable con servicios básicos incluidos; de acuerdo a lo establecido en la Ley vigente.





↑ Desarrollo Urbano - Habitacional

Un desarrollo urbano-habitacional es toda acción orientada a habilitar el suelo a través de un conjunto de obras de infraestructura y edificación con el objetivo de crear soluciones habitacionales adecuadas.

De acuerdo al alcance de las acciones y obras particulares que se desarrollen este puede ser de tipo: urbanización, fraccionamiento urbano, vivienda multifamiliar y renovación urbana, esta última refiriéndose a las acciones de transformación, reconstrucción o mejora de una obra existente.





Vivienda Multifamiliar

Es un conjunto de viviendas entre las cuales la relación de vecindad es más inmediata y suelen compartir espacios comunes como patios, azoteas, pasillos, vestíbulos y áreas de estacionamiento, entre otros y que estos pueden estar bajo régimen de condominio o no.

Condominio

“Entiéndase por régimen de **condominio** a una forma de propiedad particular dentro de una vivienda residencial multifamiliar, urbanización o edificación comercial, donde cada propietario es dueño de su unidad de edificación adquirida y tiene participación de elementos comunes dentro del condominio”.





↑ Fraccionamiento Simple

Es la subdivisión de un área de terreno compuesto hasta diez lotes, cuyo acceso es a través de vías de circulación existentes. Estos se aprueban en áreas desarrolladas o urbanizadas.

Fraccionamiento Compuesto →

Es la subdivisión de un área de terreno compuesto hasta diez lotes, que además del área de lotificación incluye la apertura de áreas de circulación vial y peatonal. Estos se aprueban en áreas desarrolladas o urbanizadas.

“Cuando se trata de una **urbanización**, el desarrollador, por ley, debe proceder a donar las áreas comunales, áreas de circulación vial y peatonal, y el sistema de drenaje pluvial a la Alcaldía de Managua. Los desarrollos bajo régimen de condominio no realizan la donación a la Municipalidad”.

Urbanización



Es el desarrollo urbano que contempla la lotificación de once o más lotes de terreno, ligado con la construcción de infraestructuras (calles y redes de servicios básicos como agua potable, electricidad, drenaje pluvial y redes de aguas negras), equipamientos urbanos (área comunal, parques, canchas de juego, o puestos de salud, entre otros).



Desarrollos Comerciales



Plaza Comercial →

Agrupación de módulos comerciales y de servicio que se unen por medio de circulaciones internas, teniendo áreas comunes como estacionamientos y pasillos, entre otros.

Módulo Comercial ↓

Espacio arquitectónico dentro de una plaza comercial o centro comercial que según su dimensión contará con áreas de exhibidores, mostradores, caja, bodegas, y opcionalmente oficina y servicio sanitario.



↑ Centro Comercial

Edificación que está conformada por uno o varios bloques comerciales que contienen oficinas, servicios, ambientes de ocio y esparcimiento, áreas administrativas y comercios varios. Los servicios generales son comunes: estacionamiento, servicios higiénicos y pasillos, entre otros.





← Oficinas

Espacio conformado por diferentes ambientes arquitectónicos, destinados a ejercer una función laboral conforme el organigrama de la empresa o institución, estas pueden ser de servicios profesionales, administrativos, financieros, y otros análogos.

↑ Bodegas

Complejo de construcciones de gran tamaño destinadas al almacenamiento de productos de diferentes tipos.

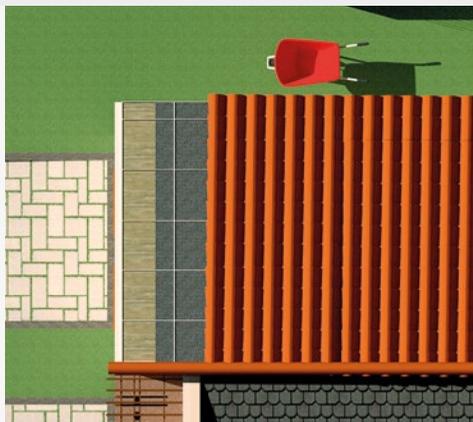


↑ Estación de Servicio Automotor (Gasolineras)

Sitio de almacenamiento y distribución de combustibles para los vehículos automotores u otros usos, cuyas instalaciones también se encuentran destinadas para comercio y la venta de accesorios para automotores y trabajos menores de mantenimiento de los mismos tales como lavado, engrase y otros.



Otras tipologías de Proyecto



↓ Obra Menor

Es toda edificación no repetitiva de una o hasta dos plantas (cuando esta última es de materiales livianos), sistemas constructivos simples, remodelaciones, ampliaciones y reforzamiento, no mayor a cien metros cuadrados (100,00 m²), siempre y cuando no modifique la estructura existente ni el uso del suelo. Se incluye en esta definición la construcción de muro de lindero con altura mayor de un metro (1,00 m) y longitud de hasta doscientos metros lineales (200,00 m). Se excluyen los muros de contención.



CATEGORÍAS BÁSICAS DEL USO DE SUELO

En el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, en la tabla “a” Usos de Suelo y Riesgos Sísmicos por Fallas Geológicas , se definen nueve categorías de uso del suelo, las cuales poseen una serie de sub categorías destacando las más importantes a continuación.

01

Unidad de Vivienda

- Individual o Unifamiliar y en Hilera
- Agrupadas
- Condominio Horizontal
- Condominio Vertical /apartamentos

02

Industria Manufacturera

- Industrias de productos alimenticios.
- Matanza de ganado bovino, Rastro bovino.
- Matanza de ganado porcino, Rastro porcino.
- Matanza de aves, Rastro Avícola.
- Productos lácteos.
- Envasados y conservación de frutas y legumbres.
- Elaboración pescados, mariscos.
- Aceites y grasas, vegetales o animales.
- Productos de molino.
- Productos de panadería.
- Fábricas de cocoa, chocolates y confitería.
- Preparación y conservación de carne.
- Elaboración de alimentos y preparados para animales.
- Industrias de bebidas.

- Industrias de bebidas alcohólicas.
- Industrias de bebidas no alcohólicas.
- Industria del tabaco.
- Textiles, prendas de vestir, industrias de cuero.
- Fábrica de textiles (hilados y tejidos, confecciones, tapices, alfombras, cordelerías, excepto ropa).
- Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.
- Industria. de cuero excepto calzado y prendas de vestir.
- Fabricación de calzado.
- Industria y productos de madera, incluyendo muebles.
- Industria de madera y corcho, excepto muebles.
- Fabricación de muebles y accesorios.
- Fabricación de papel y productos de papel, imprenta y editorial.
- Fabricación de papel y productos de papel.
- Imprentas editoriales e industrias conexas.
- Fabricación de sustancias químicas y productos químicos, derivados del petróleo, carbón, caucho y plástico.
- Fabricación de sustancias químicas industriales (incluye abonos).
- Fábrica de productos químico - farmacéuticos.
- Refinería de petróleo.
- Fábrica de productos derivados del petróleo y carbón.

- Fábricas de productos de caucho.
- Fábricas de productos plásticos.
- Fábricas de productos explosivos.
- Fábrica de productos minerales no metálicos, exceptuando derivados del petróleo y del carbón.
- Objetos de barro, loza y porcelana.
- Vidrios y productos de vidrios.
- Productos de concreto.
- Fabricación de productos de mármol, piedras de tallar.
- Extracción de arena y piedra de construcción superficial.
- Industrias metálicas básicas (elaboración primaria para insumo).
- Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo.
- Fábrica de producto. Metálicos excepto. Maquinaria y equipo.
- Productos metálicos estructurales a nivel industrial.
- Productos metálicos estructurales a nivel artesanal.
- Construcción de maquinaria, exceptuando la eléctrica.
- Construcción de maquinaria, aparatos, accesorios y Suministros eléctricos.
- Maquinaria mayor.
- Aparatos menores domésticos, radios y televisores.
- Aparatos menores a nivel artesanal.
- Construcción de material de transporte.
- Maquinaria pesada.
- Materiales pequeños (cochecitos, bicicletas).
- Materiales pequeños, a nivel artesanal.

- Otras industrias manufactureras: Joyas, instrumentos musicales, deportes, juguetes otros.

03 Comercio

- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor.
- Comercio especializado: Farmacia, Librería, Floristería, Artículos eléctricos, artículos de oficina, Ropa, calzado, telas y accesorios, Funerarias, Compra – venta de chatarra.
- Artículos para la construcción.
- Alimentos: Carnicerías, Panaderías, Almacenes de abarrotes, supermercados, mercado vecinal, mercado distrital, pulperías y misceláneas, centros comerciales, estación de servicio automotor.
- Ventas de vehículos, automóviles y repuestos.
- Restaurantes.
- Hoteles.

04 Estaciones de Transporte e Infraestructura

- Transporte: transporte terrestre y de agua.
- Comunicaciones.
- Infraestructura: Electricidad y gas, Obras hidráulicas y suministros de agua potable.

05 Establecimientos financieros y servicios de las Empresas

- Establecimientos financieros y de seguros; bancos, seguros, bienes inmueble.
- Servicios prestados a las empresas.

06 Servicios Comunes, Sociales y personales

- Gubernamentales y administración pública.
- Instrucción pública e institutos de investigación: Educación.
- Servicios médicos y odontológicos, servicios de sanidad y veterinaria.
- Asistencia social.
- Servicios sociales y servicios conexos.
- Organizaciones internacionales.
- Cultura.

07 Servicios de cultura, Diversión y Esparcimiento

- Cultura.
- Diversión y esparcimiento.
- Películas cinematográficas y servicios de esparcimiento, cine.

- Emisiones de radio y televisión.
- Productores teatrales y servicios de esparcimiento.

08 Servicios Personales y del Hogar

- Talleres de reparación.
- Servicios domésticos.
- Servicios personales.

09 Producción Agropecuaria

- Agrícolas.
- Pecuarias.

UBICACIÓN DEL LOTE / ¿DÓNDE CONSTRUIR?

El desarrollador o el dueño del proyecto deben tener el conocimiento claro de las afectaciones urbanas y restricciones físico naturales directas o indirectas que puedan incidir en el emplazamiento de la obra; por lo que es importante tener en consideración estos componentes al momento de seleccionar el sitio a utilizar para construir el proyecto.

“ Debemos considerar nuestro entorno y sus características pensando en cómo estas pueden incidir en el desarrollo de nuestro proyecto. No tomar en cuenta un riesgo natural nos pone en situación de vulnerabilidad ”.

Dirección Específica de Urbanismo

Simbología del Mapa



Co1 Co2	Zona de comercio	C-S	Zona de Corredor de Comercio y Servicios
Vac 1 Vac 2-1 vac 2-2	Zona de Vivienda	C-CT	Zona de Corredor de Comercio y Turismo
Sm	Zona de Servicios Mixtos	PI	Zona de Producción de Industria Liviana
Mvs1 Mvs2	Zona de mixta de Viviendas y servicios	C-SD	Zona de Corredor de Comercio y Servicio a Nivel Distrital
Ce	Zona de comercio especializado	ET-1	Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo
Cu1 Cu2 Cu3	Zona de Cultura	ET-2	Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre Urbano, Interurbano y Rural
Ig	Zona Institucional de gobierno	ZIPP	Zona de Intervenciones Pública y Privada
It	Zona Institucional	EI-E	Zona de Equipamiento Institucional Especializado
Rac1 Rac2	Zona de Recreación	RN-1	Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales
T	Zona de Turismo	RN-2	Zona de Reserva Natural de la Costal del Lago
D	Zona de Deporte	RN-3	Zona de Reserva Natural de Parques Urbanos
I	Zona de Industria	RN-4	Zona de Reserva Natural de Cementerios
Tt1 Tt2	Zona de Terminal de Transporte Público	RN-5	Zona de Reserva Natural de Minas
V-S	Zona de Corredor de Vivienda y Servicios	CA-1	Zona de Corredor de Acceso al Área Suburbana
V-1	Zona de Vivienda de Densidad Alta		
V-2	Zona de Vivienda de Densidad Media		
V-3	Zona de Vivienda de Densidad Baja		
C-2	Zona de Sub-centro		
C-3	Zona de Sub-centro Distrital		

MAPA DE USO DEL SUELO ACTUAL DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

Lago Xolotlán



Simbología del Mapa

CA-2	Zona de Corredor de Acceso a Áreas de Producción Agropecuaria Metropolitana	ZQ-1	Zonas de Quintas de Densidad Baja	PA-1	Zonas Rural de Producción Agropecuaria no intensiva	PC-1	Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica
	CA-3	Zona de Corredor de Acceso al Área Metropolitana	ZQ-2	Zonas de Quintas de Densidad Media	PA-2	Zonas Rural de Producción Agropecuaria Intensiva	PC-2
			ZQ-3	Zonas de Quintas de Densidad Baja	PB	Zonas de Poblados Cocentrados	PC-3



Simbología del Mapa

C-C	Zona de Comercio Principal
C-NC	Zona de Comercio Secundario
E-ES	Área Ambientalmente Sensible
E-NP	Parque Nacional
E-SUG	Reserva Natural Suburbana
E-UG	Parque Urbano
E-W	Cuerpo de Agua
I-EX	Zona Industrial Exclusiva
I-I	Zona Industrial
MX-HC	Centro Histórico
MX-MC	Sub-Centro Sierras Metropolitanas
MX-SA	Área de Servicios
MX-UC	Otros Sub-Centros Urbanos
P-E	Zona de Equipamiento Educativo
P-I	Zona Institucional
P-OF	Otras Zonas de Equipamiento Público
P-T	Zona de Equipamiento de Transporte
V-EXL	Zona Condicionada de Vivienda de Baja Altura
V-L	Zona de Vivienda de Baja Altura
V-M	Zona de Vivienda de Mediana Altura
V-SUL	Zona de Vivienda Sub-Urbana de Baja Altura

Afectaciones Urbanas

Zonificación de Uso del Suelo

La zonificación es la herramienta urbanística que posee la Alcaldía de Managua para regular el ordenamiento de los espacios físicos dentro del municipio. Esta división del espacio se complementa con una reglamentación que define el uso permisible en cada parcela o lote de terreno, así como las condiciones que pueden favorecer el emplazamiento de la posible edificación.

El resultado del análisis de la zonificación, determina si la idea del tipo de construcción a ejecutarse es factible o no en el sitio propuesto.

Jerarquía Vial



Restricciones Viales

La ciudad en su planificación urbana, tiene definido los diferentes derechos de vías que conforman la trama del sistema vial del municipio de Managua, las cuales según su jerarquía hacen posible el buen funcionamiento de los anillos y ejes viales de este sistema.

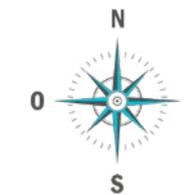
De acuerdo a la ubicación o localización del lote de terreno previsto, se debe considerar la posible afectación por derecho de vía de alguna pista, avenida, camino, calle o callejón que colinde o atraviese el mismo, respetando lo definido conforme al reglamento vial (ancho del derecho de vía) y considerar a futuro la ampliación del derecho de vía establecido y posibles desplazamientos de los ejes.

Leyenda del Mapa

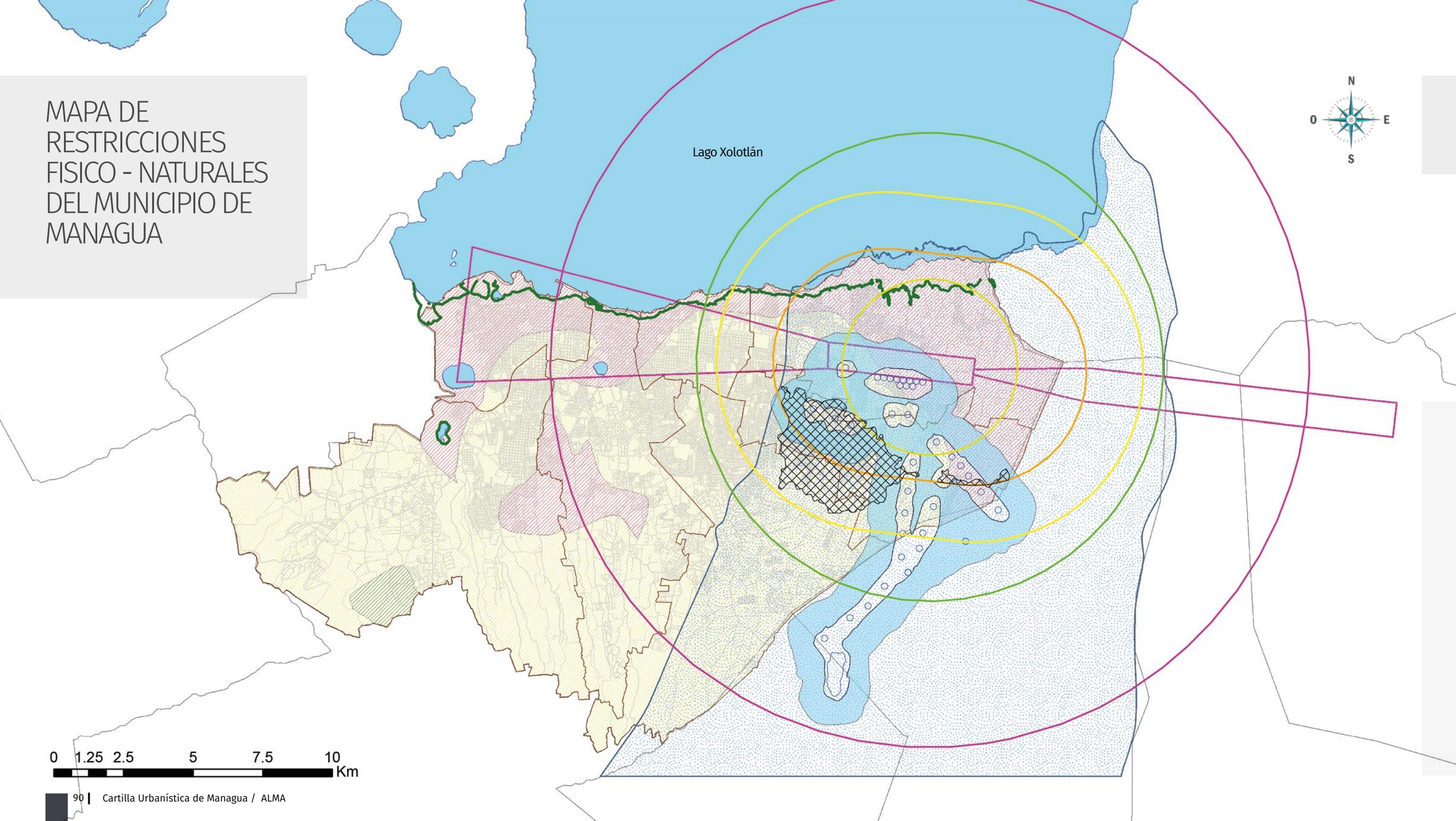


Vías	Rangos
Sistema Distribuidor Primario	100 mts - 40 mts
Sistema Colector Primario	39 mts - 27 mts
Sistema Colector Secundario	26 mts - 18 mts
Calle	17 mts - 14 mts
Callejón	13 mts - 12 mts

MAPA DE
RESTRICCIONES
FISICO - NATURALES
DEL MUNICIPIO DE
MANAGUA



Lago Xolotlán



Restricciones Físico- Naturales

Las características físico - naturales propias del municipio de Managua comprenden varios cuerpos de agua de origen volcánico y no volcánico, pendientes de mediana a gran altura como lo es la parte alta de la cuenca sur del lago de Managua; el municipio por su ubicación colinda con volcanes activos y atravesado por múltiples cauces, es decir, sus accidentes geográficos, condicionan todos y cada uno de los proyectos a desarrollarse; pues estas restricciones representan un aumento en la vulnerabilidad en los sitios de ejecución de los proyectos.



Leyenda del Mapa



Pozos



Cota de Inundación del Lago



Manto Acuífero de Alta Vulnerabilidad a la Contaminación



Manto Acuífero de Moderada Vulnerabilidad a la Contaminación



Manto Acuífero de Baja Vulnerabilidad a la Contaminación



Zona I del Campo de Pozos de la Subcuenca Oriental del Acuífero de Managua



Zona II del Campo de Pozos de la Subcuenca Oriental del Acuífero de Managua



Subcuenca Oriental del Acuífero de Managua



Aeropuerto Internacional de Managua y Superficies Limitadoras de Obstáculos



Área de Restricción Aérea (ARA)

Área de Restricción de la Subcuenca Oriental Del Acuífero de Managua

Esta área se encuentra localizada al Este de la ciudad de Managua, la que se proyecta desde los municipios de Nindirí y Ticuantepe hacia el Norte hasta llegar al Lago Xolotlán, en esta ruta se encuentran la mayor cantidad de agua subterránea para el abastecimiento de agua potabilizada a través de una cadena de pozos distribuidos en todo el sector, lo que representa una restricción (zona I y zona II) muy importante a considerar ya que evitamos la contaminación de dicha fuente, así mismo afectar de forma negativa al manto acuífero ante la falta de infiltración de las aguas, teniéndose especial cuidado en cuanto a la aprobación de aquellos proyectos que demandan gran cantidad de área de terreno.

Área de Restricción Aérea (ARA)

Esta restricción es condicionada conforme a lo establecido por la Empresa Administradora de Aeropuertos Internacionales a través de Aeronáutica Civil, de acuerdo a sus propias normas y regulaciones emitiendo la Constancia correspondiente a los desarrolladores.

Esta área de restricción corresponde a una superficie dentro del municipio donde topográficamente el terreno invade el espacio aéreo permitido.

Retiro de la Cota de Inundación del Lago

Este retiro está fundamentado en la Ordenanza Municipal N° 39-2010, que establece que está prohibida cualquier construcción o desarrollo en el área comprendido entre la cota 42.76 msnmm (metros sobre el nivel medio del mar) y el cuerpo de agua, Lago Xolotlán; esta zona ha sido declarada "territorio no habitable" por pertenecer al área afectada por las subidas de nivel del mismo lago.

Restricciones de Fallas Sísmicas

El municipio de Managua es altamente sísmico debido a la presencia de múltiples fallas geológicas en todo el territorio y con antecedentes de terremoto por la activación de las mismas; este tipo de restricción debe determinarse por medio de un Estudio Geológico de Falla Local avalado por INETER, el cual determinará la zona de afectación de la falla y su margen de seguridad, así como establecerá las condiciones que debe cumplir el emplazamiento de la futura construcción para que esta cuente con todas las medidas de seguridad que haga viable el proyecto con el fin de disminuir el riesgo.

Leyenda del Mapa



-  Sismos_2015
-  Réplicas_1972
-  Lineamiento Fotogeológico
-  Lineamiento Fotogeológico Principal
-  Lineamiento Geológico Secundario
-  Lineamiento Fotogeológico Principales Supuesto
-  Escarpe de Falla
-  Estructura Volcánica
-  Falla Geológica Comprobada
-  Falla Geológica Supuesta
-  Falla Geológica Supuesta (Enterrada)
-  Límite de Lava el Volcán Santiago
-  Colada de Lava

Restricciones por Deslizamiento y Pendientes Pronunciadas

Esta restricción no está solo limitada por efecto de las pendientes, sino también por las cercanías a cauces, arroyos, lagunas y zonas con pendientes mayores al 15% que son áreas propensas por efectos de la naturaleza a deslizamiento de masas de terrenos inestables causando daños humanos y materiales en superficies más bajas; por lo que las construcciones se ven obligadas a cumplir con los retiros establecidos en las normas urbanísticas.



Leyenda del Mapa



Deslizamiento Reciente



Deslizamiento Histórico



Valle Erosional



Cota Máxima del Municipio



Cauces



Sedimentos Coludiales



Superficie Fracturada



Abanico Aluvial



Depósitos de Flujos de Lodo



Micropresas

Restricción por Cauces y Micropresas

Los cauces y micropresas que se ubican cercanos, colindantes o internos a un determinado lote de terreno, representan otra restricción de relevancia al momento de proyectar un desarrollo urbano y el no cumplimiento con los retiros establecidos y obras adicionales representan un riesgo para la seguridad física del proyecto. Ver página 100 (de los retiros de cauce natural y revestido).

Es importante señalar que los cauces y micropresas son elementos prioritarios del sistema natural del drenaje pluvial del municipio de Managua, por lo que estos sistemas son propiedad de la municipalidad.

Restricción Total a partir de la Cota Máxima del Municipio

Por las condiciones naturales del terreno se define la altura 360 metros sobre el nivel medio del mar, como la cota máxima hasta la cual se podría llevar una construcción o desarrollo. A partir de este límite toda construcción está expuesta a riesgo por deslizamiento.

Restricción total por presencia de subestaciones eléctricas y líneas de alta tensión

Esta restricción es condicionada por lo establecido por el ente regulador, Instituto Nicaragüense de Energía (INE), a través de sus propias normas y regulaciones establecidas para la instalación de subestaciones eléctricas, cables de alta tensión y derechos de servidumbres eléctricas; por lo que las construcciones se ven obligadas a cumplir con los retiros establecidos en las normas.

¿QUÉ REGULACIONES URBANAS DEBES CUMPLIR PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO EN EL LOTE DE TERRENO?

La primera etapa para la gestión del permiso de construcción es la solicitud de la Constancia de Uso del Suelo (CUS), como directriz urbanística que emite la Dirección de Urbanismo, considerada como una herramienta importante para que el desarrollador urbano o constructor se apropie de los criterios básicos para planificar su proyecto; en esta se describen todas las regulaciones, normas, restricciones y requisitos urbanos con que la edificación deberá regirse para emplazarse en determinado lote de terreno.

Nota Importante

“ Todo arquitecto e ingeniero que vaya a realizar el diseño del emplazamiento de un proyecto en determinado lote de terreno, está en la obligación de realizar las investigaciones y consultas pertinentes de las directrices urbanas que regulan este proceso ”.

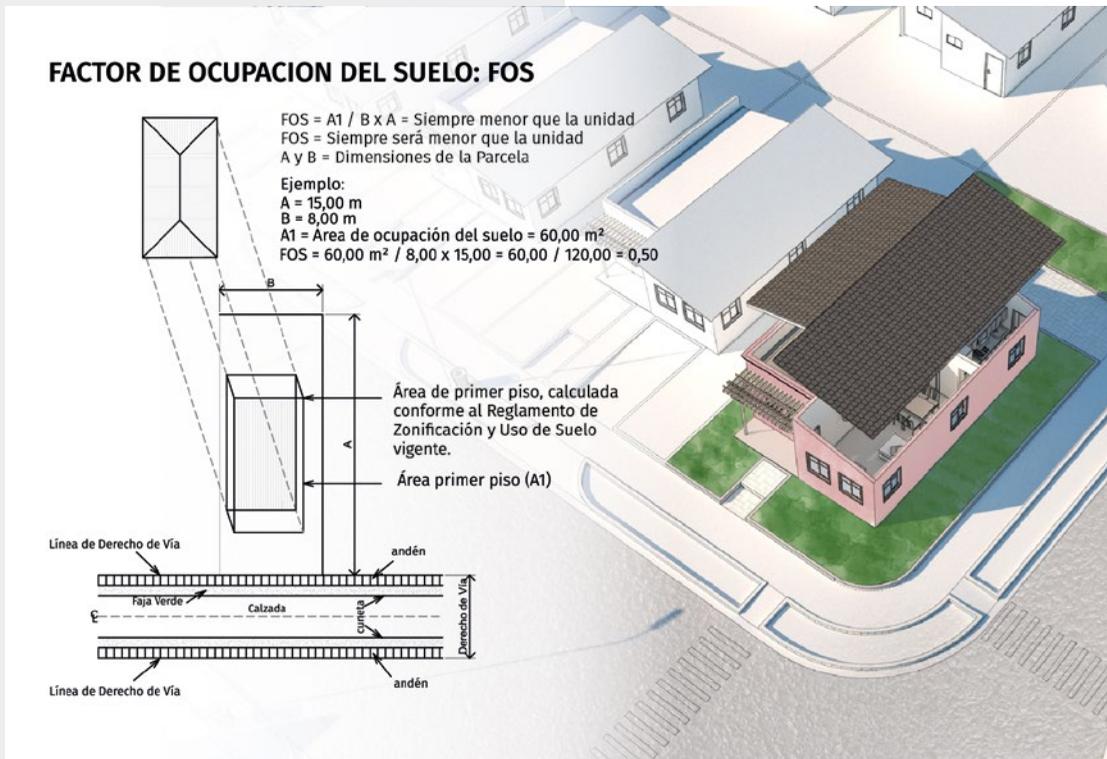
Limitaciones Normativas

Esta se refiere a todas aquellas normativas y reglas contenidas en el cuerpo normativo urbano vigente, cuya competencia de aplicación está dada a la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua, con el fin de construir una ciudad más segura, ordenada y agradable para todos.

Es común querer aprovechar todo nuestro terreno para construir un proyecto, sin embargo, existen normativas que regulan

cómo vamos a emplazar la construcción de la obra dentro de un lote de terreno.

Una vez seleccionado el lote de terreno y analizado con sus respectivas restricciones, el emplazamiento de la edificación que se pretende realizar debe considerar el factor de ocupación del suelo (**FOS**) y factor de ocupación total (**FOT**), retiros de construcción, retiros por restricciones físico - naturales y retiros para el resguardo del derecho de vía, existente o proyectado, entre otros.



¿Qué debemos considerar y cómo se calcula el FOS? .

Factor de Ocupación del Suelo – FOS.

Esta restricción tiene el fin de asegurar que cada terreno cuente con área de suelo libre que permita la infiltración de las aguas de lluvia, cuente con espacios para la creación de jardines que contribuyan a la oxigenación del ambiente y además permitan ventilación e iluminación natural en los espacios internos de la obra.

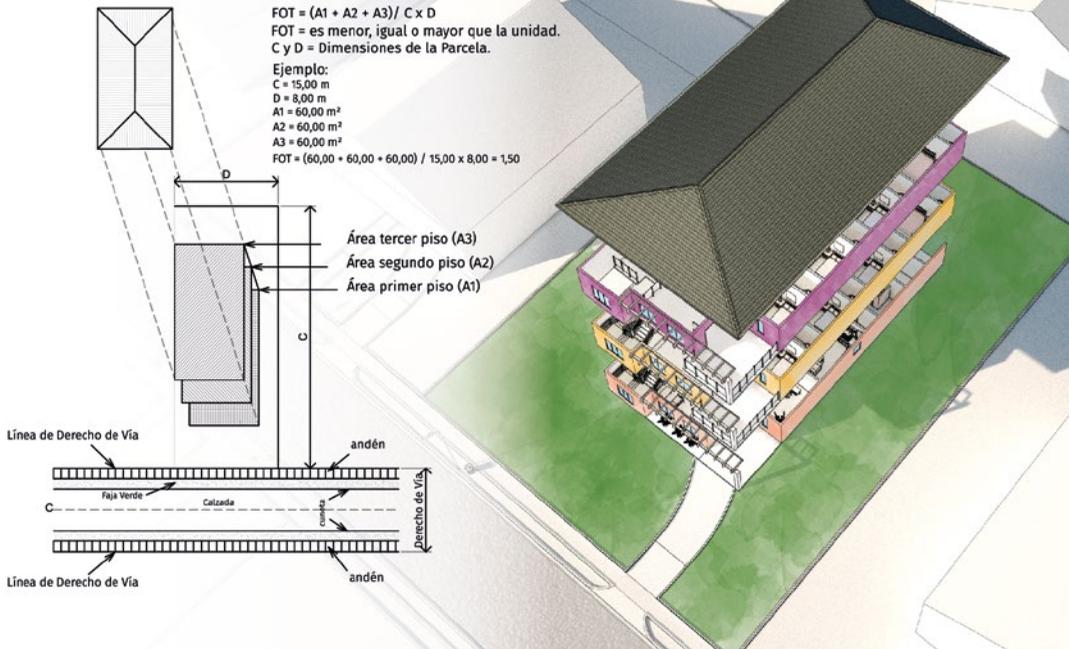
¿Cómo se calcula?

FOS = área de la planta baja de construcción / área total del terreno.

Nota:

Para efectos del cálculo del área de la planta baja, debe considerarse lo establecido en la definición del Área de Ocupación del Suelo (AOS), ver página 37.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL: FOT



¿Qué debemos considerar y cómo se calcula el FOT? .

Factor de Ocupación Total – FOT.



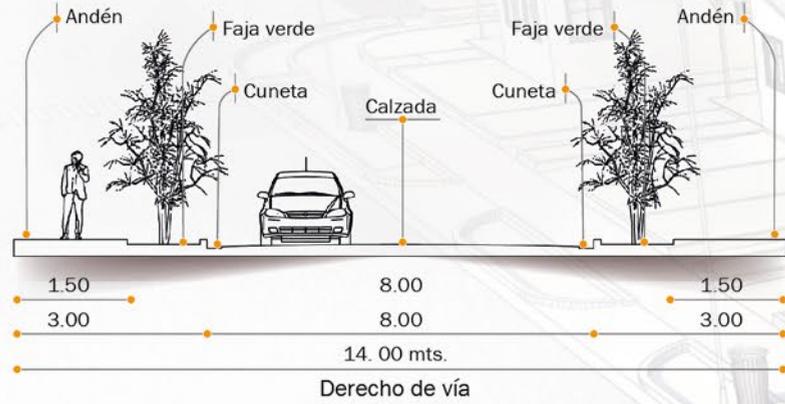
Limita el número de niveles (plantas) en altura con el fin de no sobrecargar el suelo en su capacidad de resistencia, con base en las recomendaciones emanadas de los estudios de planificación urbana y territorial existentes, así también como la capacidad soporte del suelo.

¿Cómo se Calcula?

$FOT = \frac{\text{área de construcción total}}{\text{área total del terreno}}$.

Si el proyecto contempla dentro de su estructura el diseño de sótanos, áticos y azoteas techadas, estos serán considerados como un nivel más para efectos del cálculo del FOT.

COMPONENTES URBANÍSTICOS DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN



Retiros de Construcción



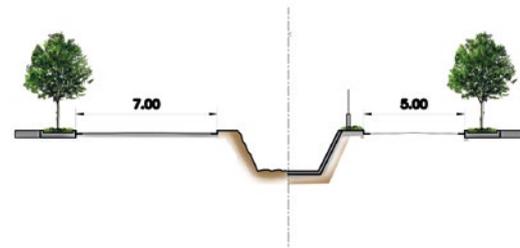
Estos aseguran dentro de la construcción la ventilación e iluminación natural, así como la instalación de redes de infraestructura como tubería de agua potable, aguas negras y pluviales, además del respeto a la privacidad tanto propia como del vecino estando prohibidas las vistas directas u oblicuas a las propiedades o lotes vecinos. Estos son: retiros **frontales**, **laterales** y de **fondo**.



Derecho de Cauce



Es el retiro que todo lote de terreno debe de contemplar y respetar cuando se ubique próximo o colindante a un cauce, ya sea que este se encuentre revestido o no, esta separación que oscila entre 5,00 y 7,00 m respectivamente, para evitar riesgos de inundación por escorrentía del cauce y para facilitar las labores de limpieza y mantenimiento que la Alcaldía de Managua ejecuta durante los meses de verano.



Derecho de Servidumbre Eléctrica, Electroductos y Subestaciones Eléctricas



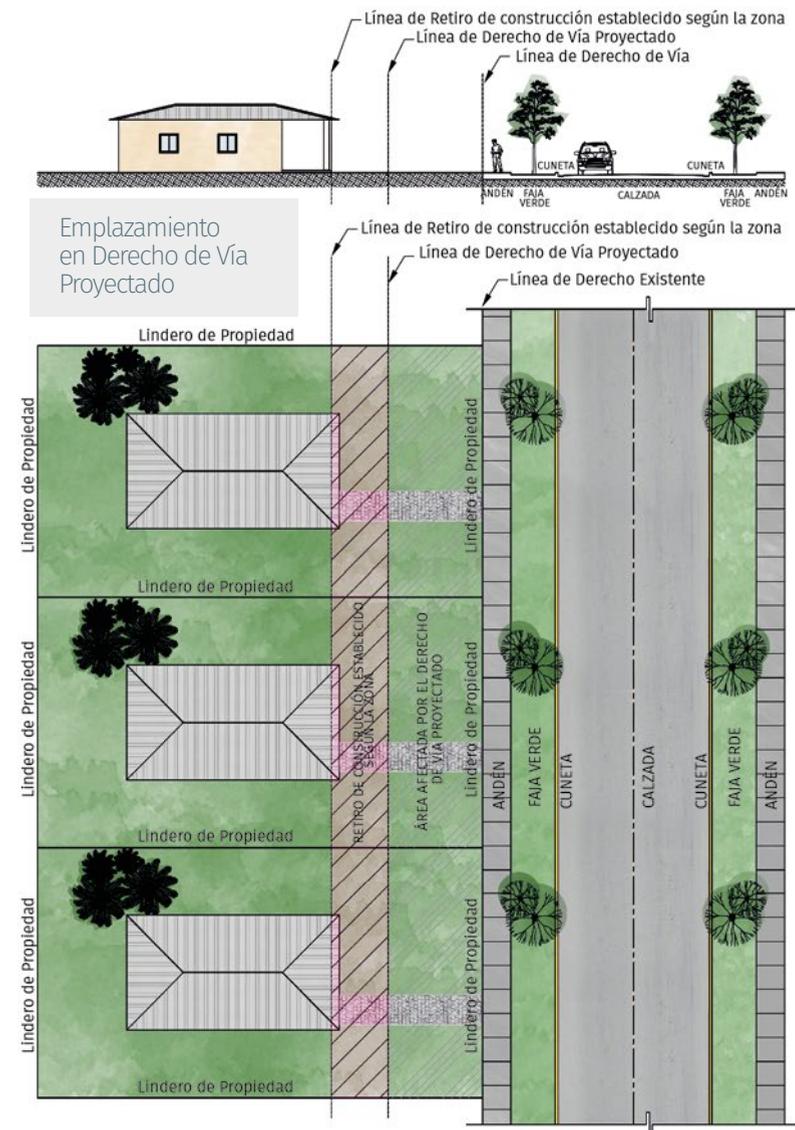
Como parte del equipamiento de la ciudad, existen torres de alta, media y baja tensión que atraviesan la misma en dirección Norte-Sur y Este-Oeste transportando energía eléctrica para la prestación del servicio de la energía tanto pública como domiciliar, por lo que el derecho de retiro es conforme lo establecido en las normas que regulan la materia. En casos muy excepcionales se requerirá un aval del ente regulador.



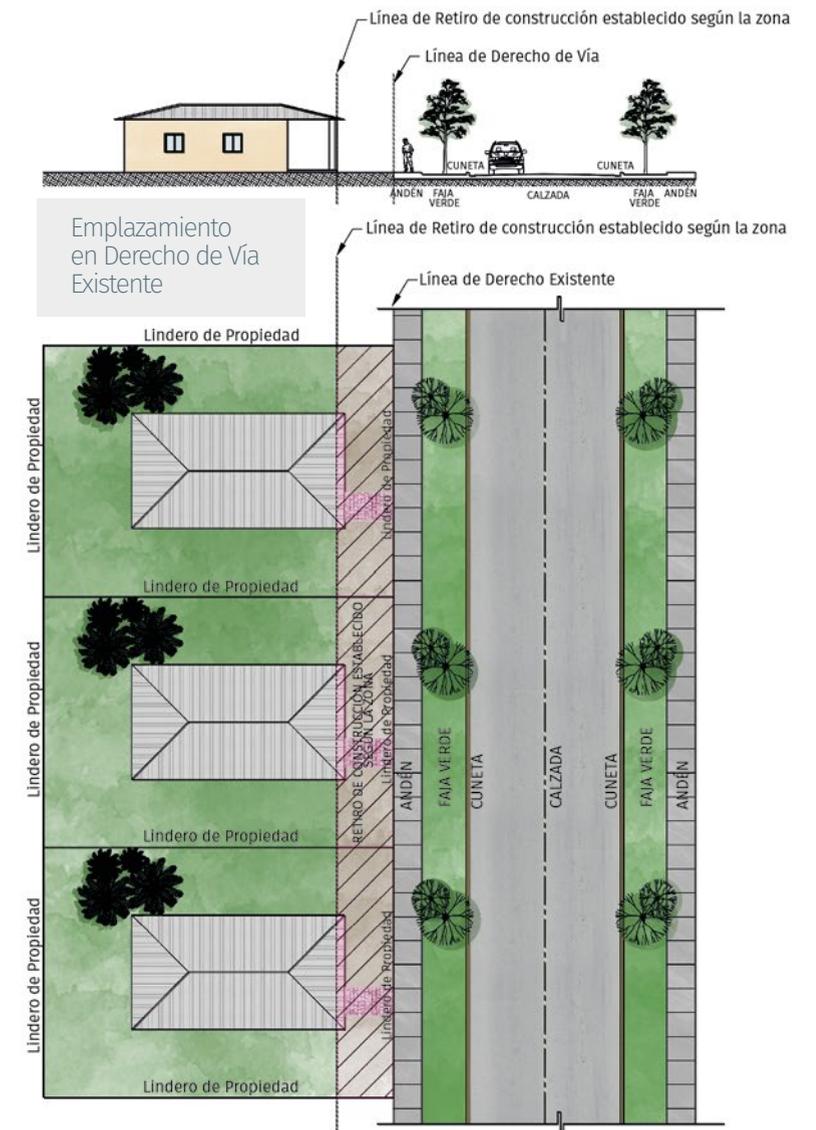
Derecho de Vías



Es el retiro comprendido entre las dos líneas poligonales de propiedad, la cual es de dominio público y propiedad del Gobierno Municipal, para el uso y desarrollo de pistas, avenidas, calles, caminos o cualquier otro servicio público cuya función principal es permitir el paso vehicular y peatonal; estos deben de cumplir con los parámetros establecidos en el Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua.



La edificación que se pretende emplazar debe respetar la línea de derecho de vía existente o proyectada de cualquier vía que colinde con el lote de terreno, y a partir de esta se proyecta los retiros de construcción establecidos.



¿QUÉ DEBE CONSIDERARSE PARA EL DISEÑO VIAL DE TU PROYECTO?

El diseño de cualquier desarrollo urbano debe contemplar entre otras cosas, espacios destinados para la circulación vial y de estacionamientos, los cuales deben cumplir con las Normas Mínimas de Diseño Geométrico establecidos en el Reglamento del Sistema Vial y Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, tomando en cuenta las condiciones físicas, topográficas y curvas de nivel que el terreno presenta facilitando la escorrentía superficial de las aguas pluviales.

Es importante también priorizar en el diseño las facilidades de los accesos a las personas con discapacidad con el equipamiento que facilite el desplazamiento y libre movilidad de estos usuarios, disponiendo de rampas que conecten el andén con las calzadas, señalizaciones viales adecuadas, cambios de materiales en los pisos y mobiliario urbano.

- Este rango de andenes será precisado en función de los usos del suelo por donde pase la vía y lo estipulado al Arto. 6 del Reglamento del Sistema Vial y de Estacionamiento de Vehículo para el Municipio de Managua. 
- Solamente para callejones comerciales. No se excluye la posibilidad de proporcionar el carril de estacionamiento en callejones residenciales.

Parámetros para el Diseño Vial y Estacionamientos

Normas mínimas para el Diseño Vial del Desarrollo Urbano

Tipos de Vías	Colectora Secundaria	Calles	Callejones
Vehículos de Diseño	De - 660	De - 335	De - 240
Volúmenes	3,000 - 8,000 Veh/día	1000 - 3,000 Veh/día	20 Km / H Veh/día
Velocidad de Diseño	40-50 Km / H	20-30 Km / H	20 Km / H (máximo)
Ancho Mínimo de la Faja Verde	1.25 m	1.25 m	1.00 m
Ancho Mínimo de Carril de Circulación	3.20 m	3.00 m	3.00 m
Carril de Estacionamiento	2.40 m	2.40 m	● 2.00 m
Ancho Mínimo de Aceras	3.00 m	2.80 m	2.50 m
● Ancho Mínimo de Andén	1.50 m a 2.15 m	1.50 m a 1.75 m	1.25 m a 1.50 m
Pendiente Máxima	8%	12%	12%
Pendiente Mínima	0.50 %	0.50 %	0.50 %
Derecho de Vía Mínimo	18.00 m	14.00 m	12.00 m
Radio de Curvatura Mínimo	88.00 m	40.00 m	20.00 m
Distancia Mínima de Velocidad de Parada	40.00 m	30.00 m	20.00 m

Radio de Curva del Derecho de Vía y Radio de Cuneta en las Intersecciones



Son los radios establecidos para permitir la visibilidad, maniobra y seguridad tanto vial como peatonal al realizar un giro en alguna intersección; estos radios están dados en dependencia de los tipos de vías que se intersectan conforme las siguientes tablas. Ver gráfico: Componentes Urbanísticos del Conjunto de la Edificación. Página 99 para ver la ubicación de estos radios de curva.

RADIO DE CURVA DERECHO DE VÍA EN LAS INTERSECCIONES (Deflexión de 90°)					
TIPO DE VÍA	DISTRIBUIDORA PRIMARIA	COLECTORA PRIMARIA	COLECTORA SECUNDARIA	CALLE	CALLEJON
Distribuidora Primaria	34.00 mts.	30.00 mts.	26.00 mts.	4.00 mts.	2.00 mts.
Colectora Primaria	30.00 mts.	30.00 mts.	20.00 mts.	4.00 mts.	2.00 mts.
Colectora Secundaria	26.00 mts.	20.00 mts.	10.00 mts.	4.00 mts.	2.00 mts.
Calle	4.00 mts.	4.00 mts.	4.00 mts.	4.00 mts.	2.00 mts.
Callejón Comercial o Residencial.	2.00 mts.	2.00 mts.	2.00 mts.	2.00 mts.	2.00 mts.

RADIO DE CURVA DERECHO DE CUNETAS EN LAS INTERSECCIONES (Deflexión de 90°)					
TIPO DE VÍA	DISTRIBUIDORA PRIMARIA	COLECTORA PRIMARIA	COLECTORA SECUNDARIA	CALLE	CALLEJON
Distribuidora Primaria	40.00 mts.	35.00 mts.	30.00 mts.	6.00 mts.	4.00 mts.
Colectora Primaria	35.00 mts.	35.00 mts.	24.00 mts.	6.00 mts.	4.00 mts.
Colectora Secundaria	30.00 mts.	24.00 mts.	12.00 mts.	6.00 mts.	4.00 mts.
Calle	6.00 mts.	6.00 mts.	6.00 mts.	6.00 mts.	4.00 mts.
Callejón Comercial o Residencial.	4.00 mts.	4.00 mts.	4.00 mts.	4.00 mts.	4.00 mts.

Diseño Típico de la Sección Vial

En dependencia del tipo de vía a diseñarse en el desarrollo urbano y de acuerdo a su jerarquía vial, existen secciones transversales previamente diseñadas que cumplen con las condiciones mínimas necesarias para su funcionamiento adecuado según el tipo de proyecto a emplazarse.

Para garantizar la seguridad del transeúnte y evitar la invasión de estas áreas, el componente del andén debe colindar con la línea de propiedad, así mismo, debe asegurarse la continuidad de andenes en los accesos vehiculares a cualquier desarrollo urbano, para garantizar la libre y cómoda circulación peatonal.

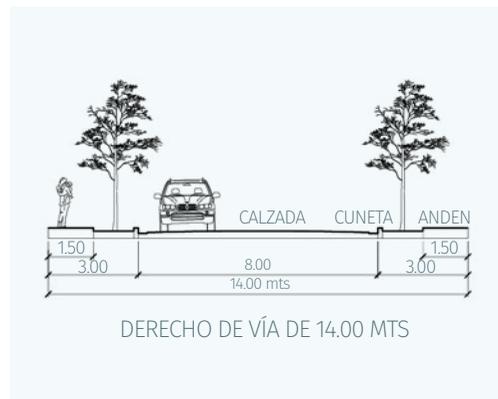
Sección Típica de Calle de Zonas Residenciales (14.00 mts)



Sección Típica de Callejón Residencial (12.00 mts)



Sección Típica de Calle de Zonas Residenciales (16.00 mts)



Retornos

Son las áreas de circulación destinadas a facilitar las maniobras de los vehículos cuando no existe una continuidad de la vía, estos deben cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Vial en dependencia del tipo de retorno a utilizarse.

Tipos de Retornos



Tipo T

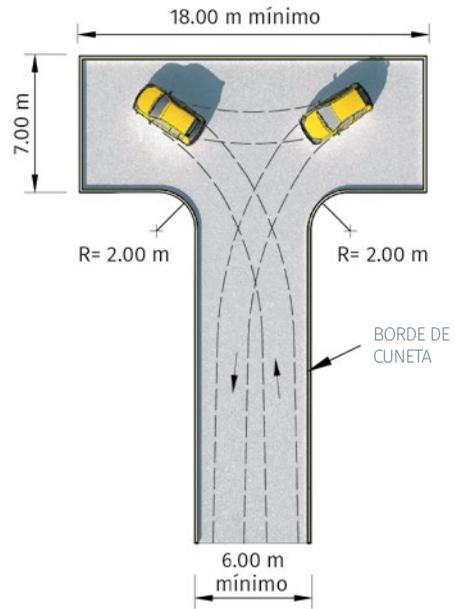
Tipo Martillo

Tipo Y

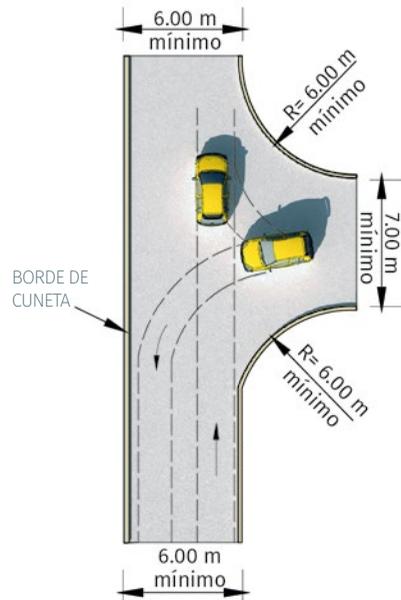
Circulación con Pavimento Total

Tipo L

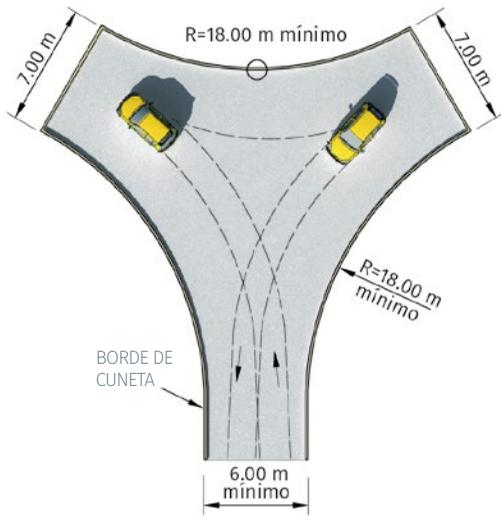
Circulación con Isla Central



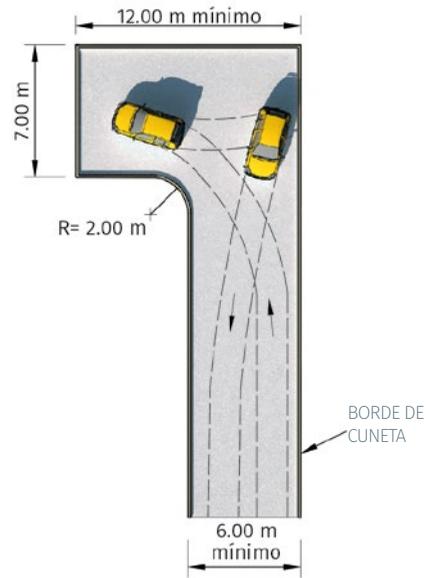
TIPO T



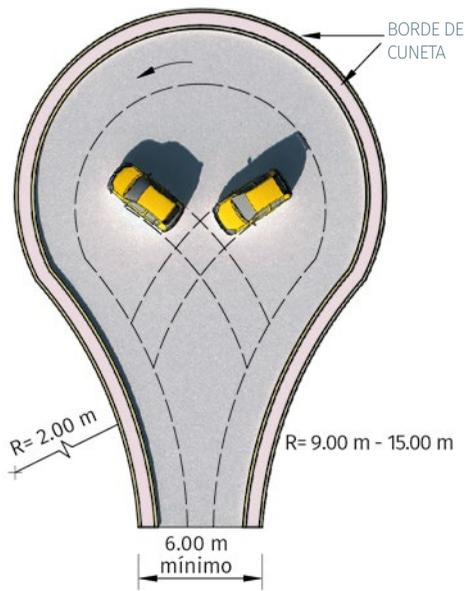
TIPO MARTILLO



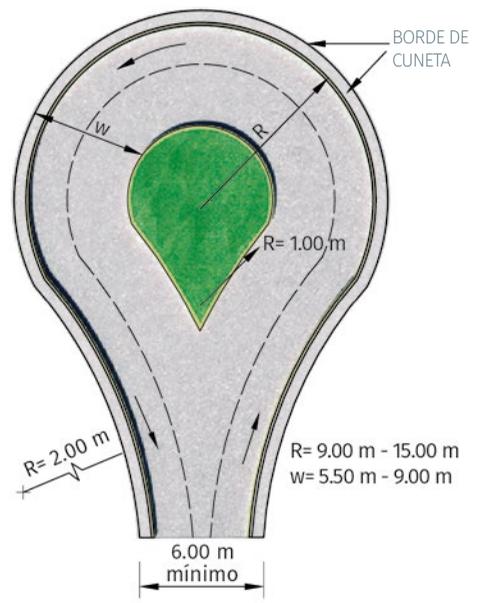
TIPO Y



TIPO L



CIRCULACIÓN
CON PAVIMENTO TOTAL

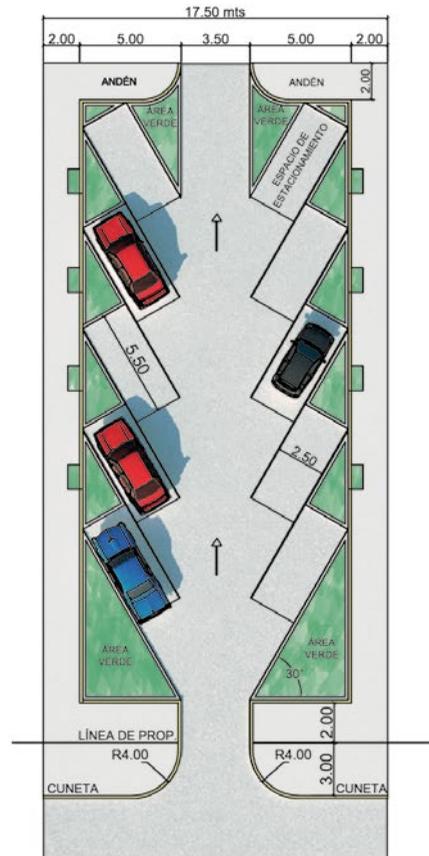


CIRCULACIÓN
CON ISLA CENTRAL

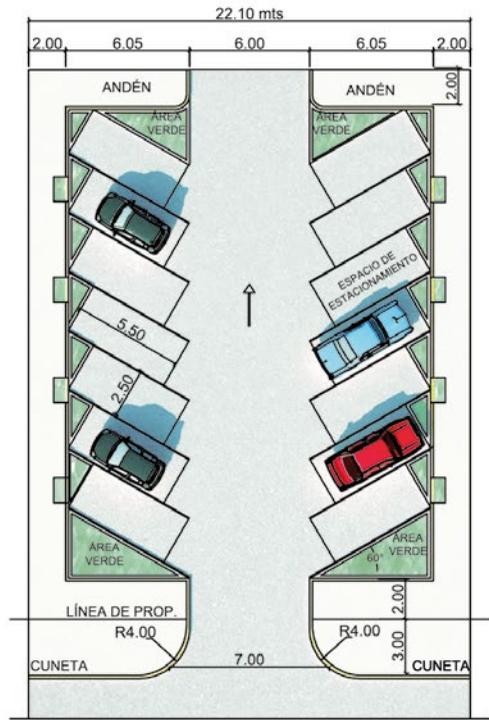
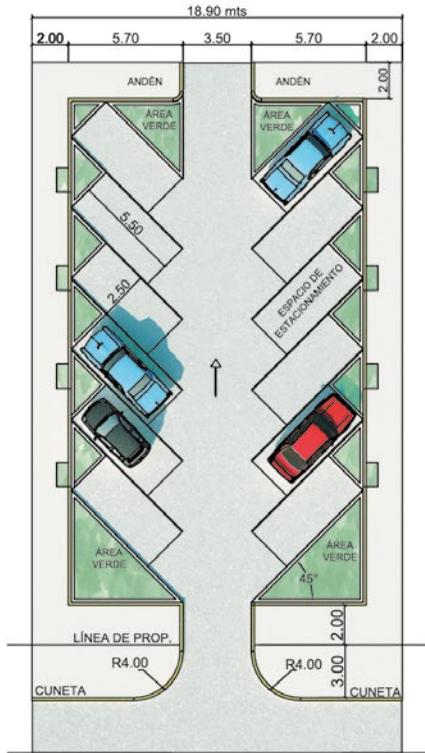
Estacionamientos

El diseño de estacionamientos está sujeto a las siguientes disposiciones:

1. Todo estacionamiento debe garantizar el área de maniobra dentro del lote de terreno.
2. La dimensión mínima por espacio de estacionamiento (cajón de estacionamiento) es de 2,50 m x 5,50 m.
3. Las dimensiones de rodamiento y acceso a los estacionamientos varían de acuerdo al ángulo de disposición de los cajones de estacionamiento.
4. El único diseño de estacionamiento que admite entrada y salida de vehículos por un mismo acceso en ambas direcciones, es el estacionamiento en ángulo de 90°.
5. Todo espacio destinado para estacionamiento debe tener una faja de 2.00 m de ancho en todo el borde del área, la cual será utilizada para andén y debe ser arborizada con un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.
6. Los estacionamientos deben estar debidamente señalizados tanto horizontal como verticalmente.
7. La cantidad de cajones es determinada por el uso específico del proyecto y también por las directrices que emita la Dirección de Urbanismo.
8. Las rampas de acceso a los estacionamientos deben tener una pendiente entre 0.50 y 7% y ser construidas con superficie antiderrapante.



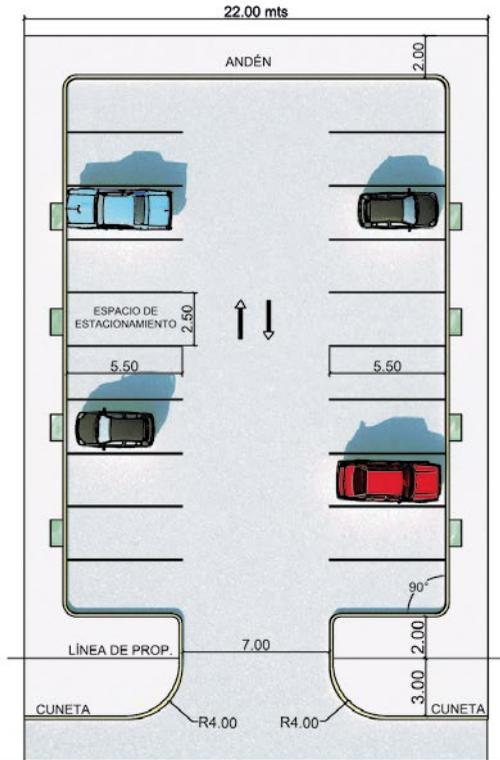
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO EN ÁNGULO DE 30°



DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO EN ÁNGULO DE 45°



DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO EN ÁNGULO DE 60°



DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO EN ÁNGULO DE 90°

Nota Importante

“ Las edificaciones que no cumplan con la totalidad de los espacios de estacionamientos dentro de sus lotes de terreno, podrán usar para tal efecto otros lotes que no se encuentren a una distancia mayor a 100 m del sitio, estos lotes pueden ser propios o rentados y en el caso de ser rentados estos deben cumplir con un plazo mínimo de tres años ”.

Otras consideraciones

Evitar que los portones, puertas u otro tipo de elemento de cerramiento al abrirse invadan u obstruyan la libre circulación peatonal.

No se debe construir elementos de acceso a la edificación como escaleras y rampas en el área del derecho de vía.

¿CÓMO DISTRIBUIR LAS ÁREAS QUE COMPONENTEN UN DESARROLLO HABITACIONAL?

Los proyectos como urbanizaciones, fraccionamientos, multifamiliares y los desarrollos habitacionales que estén bajo régimen de condominio, para efectos de cálculo y distribución de los componentes, deben estar regidos bajo la siguiente tabla. →

Nota Importante

“ El porcentaje de ocupación de los componentes del desarrollo habitacional deben ser calculados en base a la superficie bruta o total del lote de terreno ”.

El desarrollador debe considerar obligatoriamente un área para la infiltración de aguas pluviales independiente del área comunal, además deben contemplar áreas a ser arborizadas por los habitantes o el mismo desarrollador, creando un microclima dentro del desarrollo.

Tabla de Distribución de Áreas

Componentes del Desarrollo Habitacional	Porcentaje de Ocupación del Suelo
Área de Lotificación: Superficie utilizada para el emplazamiento de las viviendas.	60% máximo
Área de Circulación, redes de Infraestructura y sus áreas de servidumbre: Vialidad vehicular y peatonal, sistemas de servicios públicos.	13% - 20%
Área Comunal: Equipamiento urbano para uso de los futuros habitantes.	10% mínimo
Área Verde: Área para el ornato, infiltración de la aguas pluviales o creación de un microclima.	10% mínimo

Nota. En caso de no ocupar el máximo permitido para el Área de Circulación, redes de Infraestructura y sus Áreas de Servidumbre, el excedente debe ser sumado al Área verde o Área comunal.

Diferencia entre Área Comunal y Área Verde

Área Comunal



- Área exigida conforme a la Ordenanza Municipal 01-2007 y la NTON de Vivienda y Desarrollos Habitacionales en su versión vigente.
- Área mínima exigida de 10% de la superficie bruta o total del lote de terreno.
- Superficie de área concentrada destinada para el equipamiento urbano (escuelas, parques, canchas, estación de policía, estación de bomberos, casa comunales, centros de salud, entre otros).
- No debe tener áreas de pendientes pronunciadas mayor al 15% ni próximos a cauces y fallas geológicas.
- Esta área es donada a la municipalidad y en caso de que el desarrollo habitacional esté constituido bajo régimen de condominio, el área estará administrada por los habitantes o la junta administrativa del desarrollo.

Área Verde



- Área exigida conforme a Resolución Ministerial 03-2008, establecida según criterios del MARENA.
- Superficie de área concentrada o dispersa destinada a la reforestación, infiltración de aguas pluviales, creación de bosques, entre otros.
- Áreas reguladas por el MARENA.



Otras Consideraciones

- Los lotes de terreno a desmembrarse deben respetar el área de lote mínimo establecido para la zona conforme lo determina el Reglamento y Plano de Zonificación y Uso de Suelo vigente y en el caso específico de los lotes esquineros deben tener una superficie mayor a la establecido para el lote mínimo por ser afectado por dos vías en dos de sus linderos.
- Se debe respetar la jerarquía vial dentro del desarrollo para que exista una circulación vehicular segura y adecuada.
- En el diseño de las calles internas del desarrollo urbano habitacional debe asegurarse la continuidad de la trama vial existente y proyectada.
- La Dirección de Urbanismo regulará el uso de casetas, cerramiento perimetral y la instalación de agujas en el desarrollo.

Diferencia entre desarrollos habitacionales que están bajo régimen de condominio con otros tipos de desarrollo urbanos.

Todos estos parámetros y consideraciones señaladas anteriormente están contemplados en la Constancia de Uso del Suelo emitida por la Dirección de Urbanismo.



¿Qué es un área de lote de terreno mínimo?

Es la superficie de área mínima permitida a desmembrar para el emplazamiento de un proyecto en una zona determinada, con el fin de evitar el crecimiento descontrolado de la ciudad.

Urbanizaciones, fraccionamientos simples y compuestos, entre otros

- No se permite cerramiento perimetral.
- Dona áreas comunales, calles, sistemas de drenaje pluviales y servidumbres a la municipalidad.
- No es exigido una administración del desarrollo.
- Se debe de permitir el acceso vehicular y peatonal libre a la población en general.

Desarrollos bajo régimen de condominio

- Se permite cerramiento perimetral.
- No dona áreas comunales, calles, y servidumbres y éstas son administradas por los condóminos o junta directiva del condominio.
- Se exige realizar escritura de constitución de régimen de condominio con su respectivo reglamento.
- El acceso vehicular y peatonal está restringido por agujas y casetas de control.



TRÁMITES URBANOS

Competencias de la municipalidad y las delegaciones distritales

En Nicaragua, el Municipio es la unidad base de la división política administrativa del país, este goza de autonomía y tiene competencia en las materias que inciden en el desarrollo socio económico de su circunscripción, todo según la Constitución de la República de Nicaragua.

El municipio como ente autónomo tiene entre sus competencias aquellas de carácter urbanístico, estratégico y operativo referentes a la planificación, control y regulación del uso del suelo sea este urbano, suburbano y rural.

“ Es responsabilidad del dueño y desarrollador cumplir con toda la normativa y observaciones que emite la Dirección de Urbanismo”.

Delegaciones Distritales

Las delegaciones distritales son entidades descentralizadas en sus actuaciones y responden a la Dirección Superior, son los que inciden directamente en la realización de actividades en el territorio y en comunicación directa con la población.

En su estructura organizativa las delegaciones distritales cuentan entre otros con un Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, con sus respectivas secciones de Gestión Ambiental, Inspección y Topografía, quienes cumplen con el objetivo de:

1. Facilitar y garantizar la participación de los pobladores en sus diferentes formas de organización, en el proceso de elaboración, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo, planes estratégicos y presupuesto municipal.
2. Descentralizar la administración municipal para brindar una atención específica que fortalezca y profundice la gestión municipal de forma sistemática, implementando los planes y programas sectoriales, incluyendo el control y desarrollo urbano.
3. Articular la gestión del gobierno municipal en el distrito a fin de ejercer influencia directa sobre los asuntos municipales.

7 Mapas temáticos de los Distritos de Managua

Visita nuestro sitio web

www.urbanismomanagua.gob.ni



¡Descárgalos!

Sobre las competencias de la DIRECCIÓN DE URBANISMO

- 1 Elaborar estudios de planificación urbana a nivel territorial, municipal, de ciudad o de sector.
- 2 Actualizar límites de barrios, datos de vivienda y población.
- 3 Crear, elaborar y actualizar la reglamentación urbana.
- 4 Actualizar el uso del suelo urbano, suburbano y rural.
- 5 Realizar diseños urbanos propios de la municipalidad.
- 6 Asegurar la aplicación del Plan Regulador y otras leyes urbanísticas.
- 7 Dar atención y participa en proyectos integrales de mejoramiento de barrios.
- 8 Brindar información a la población, instituciones y organismos relacionados al desarrollo urbano de la ciudad.
- 9 Brindar asistencia a la población e instituciones sobre el desarrollo urbano de la ciudad, por medio de la educación urbana.
- 10 Emitir Constancias de Uso del Suelo, revisión de Anteproyecto, Proyecto, extender Permiso de Construcción (obras mayores a 100,00 m² y obras menores complementarias de una edificación)
- 11 Emitir Permiso de Obra Menor que contengan un área mayor a 100,00 m² y a construcciones de segunda planta de materiales sólidos o sistemas constructivos de mampostería confinada, reforzada, entre otros.
- 12 Emitir Permiso de muros de contención y estructurales.
- 13 Emitir Permiso de muros de cerramiento mayores a 200.00 metros lineales.
- 14 Emitir Permiso para instalación y renovación de Rótulos.
- 15 Emitir permiso especial para la instalación de Postes de Comunicaciones (fibra óptica, red coaxial, entre otros)
- 16 Emitir Permisos de Ruptura de pavimento (andén, cuneta asfalto, adoquín y concreto hidráulico, entre otros) para uso comercial, domiciliar y desarrollos urbanos habitacionales.
- 17 Realizar supervisión de obras de construcción aprobadas.
- 18 Emitir Constancia de Derechos de Vía.
- 19 Realizar inspección en obras que se desarrollan de forma ilegal u otros que ameriten.
- 20 Aplicar sanciones como multas o suspensión y demolición, tanto a obras mayores como a obras menores, ya sea por ilegalidad o por incumplimiento de las normas.
- 21 Realizar el desmontaje y retiro de rótulos ilegales.

Sobre las competencias de la DELEGACIONES DEL DISTRITO

- 1 Participar en el proceso de planificación territorial del distrito dentro de los planes integrales del municipio.
- 2 Actualizar datos de vivienda y población.
- 3 Participar en la revisión de la actualización de la reglamentación urbana.
- 4 Emitir permiso de reparaciones de techo para áreas menores o iguales a 100.00m² que no modifiquen la estructura de soporte existente.
- 5 Participar en los estudios de consolidación y reordenamiento de barrios
- 6 Actualizar el inventario del equipamiento urbano y las necesidades del mismo.
- 7 Otorgar permiso de instalación de mantas publicitarias.
- 8 Supervisar la ocupación temporal de las áreas comunales y derechos de vías (Reglamento de Arriendos).
- 9 Emitir Permisos de Construcción de obra menor hasta 100,00 m² que sea de una planta de sistema constructivo simple, de un piso y no repetitivo (Decreto Municipal N° 9) siempre que conserve el mismo uso del suelo.
- 10 Emitir permiso de obra menor para segundas plantas de material liviano o simple (GYPSUM, COVINTEC, PLYCEM, entre otros)
- 11 Emitir permiso de obra menor de muros de colindancia o perimetrales que no exceda los 200,00 metros lineales.
- 12 Emitir Permisos de Ruptura de pavimento menores a 10,00 metros lineales (andén, cuneta asfalto, adoquín y concreto hidráulico, entre otros) para uso domiciliar.
- 13 Responsable de analizar y aprobar Contratos de Arriendos sobre los derechos de vías.
- 14 Supervisar las obras aprobadas por el distrito.
- 15 Brindar asistencia técnica en la construcción.
- 16 Permiso de Ampliaciones y/o remodelaciones menores a 100.00m² siempre y cuando no modifiquen la estructura existente ni el uso de suelo.
- 17 Suspender construcciones no autorizadas o fuera de la normativa vigente en el caso de obras menores.
- 18 Aplicar sanciones como multas o suspensión y demolición, a obras menores por ilegalidad o por incumplimiento de las normas.



Aprende con ALMA

Malas actitudes urbanas

MULTAS Y SANCIONES

El incumplimiento de las normas urbanísticas y constructivas vigentes para el municipio de Managua resulta en sanciones y/o multas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas y constructivas vigentes para el municipio de Managua resulta en sanciones y/o multas.

El Departamento de Supervisión e Inspecciones Urbanas de la Dirección de Urbanismo en coordinación con las unidades de Urbanismo de cada Distrito, son los encargados de la vigilancia y control del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan los procesos constructivos en el Municipio de Managua, así como garantizar que las construcciones cuenten con el debido Permiso.

Dentro de las funciones que ejercen los supervisores e inspectores municipales en su trabajo de campo, estos comprueban entre otros, la violación a los derechos de vías y de cauces, ocupación ilegal de áreas comunales, detectan anomalías en el cumplimiento de leyes y normas vigentes, ejercen vigilancia en construcciones que no cumplen con las

normas de construcción vigentes y que incumplen con el Uso del Suelo establecido.

| ¿Qué es una infracción?

Es toda acción u omisión de las disposiciones administrativas, cuyas consecuencias son la aplicación de una sanción pecuniaria.

| Ejemplos de Infracciones urbanísticas

- El uso no autorizado del espacio público, por lo que puede ser objeto de desalojo.
- Una obra de ejecución o demolición sin permiso y/o cuyos materiales o maquinaria ocupen la vía pública.

| Algunos ejemplos de sanciones:

La Alcaldía de Managua podrá ordenar la intervención de los bienes, revocar o suspender autorizaciones de forma temporal o definitiva, suspender obras, demoler total o parcialmente obras

cuando estas se encuentran de forma ilegal o incumpliendo alguna norma, reservándose el derecho de resarcir los daños a través de ejecutar obras de reparación o construcción y volverlas al estado en que se encontraban al momento de la comisión de la infracción. De igual manera podrá aplicar la multa correspondiente.

| Malas actitudes urbanas:

1. Reincidencia: cuando se violenta dos o más veces la norma, una vez impuesta la sanción correspondiente. La infracción por reincidencia o continuidad genera una sanción equivalente al doble de la multa impuesta originalmente

2. Renuencia: no acatar o ignorar las notificaciones efectuadas por el ente regulador de la actividad de construcción.

En ambos casos conlleva la aplicación de una multa, conforme a lo establecido en el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

VENTANILLA ÚNICA DE LA CONSTRUCCIÓN (VUC-ALMA)

Es un departamento interinstitucional, encargado de recibir y simplificar los trámites, distribuir la información y hacerla llegar a cada una de las áreas encargadas de su revisión ya sea para iniciar o continuar un proceso hasta obtener el Permiso de Construcción o aprobación de cualquier otro servicio.

Es la puerta de entrada directa para la población, gestionando diferentes servicios en un mismo espacio con las instituciones delegadas relacionadas con la regulación y control de las actividades de la construcción, todo esto con el objetivo de agilizar la gestión y cumplir con lo establecido en la Ordenanza N° 01-2009, "Simplificación de Trámite Administrativos Municipales".



En la Ventanilla Única de la Construcción se realizan las siguientes gestiones:

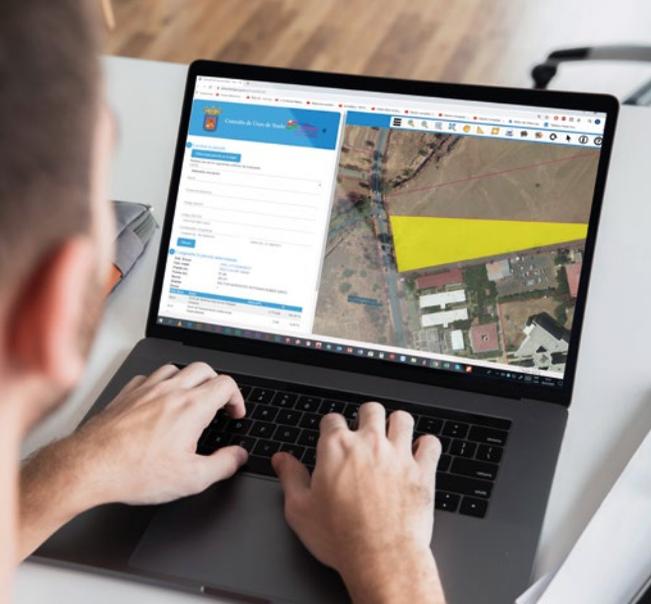


- Consultas de Uso del Suelo
- Permisos de Construcción
- Permiso para la Instalación o Renovación de Rótulos
- Constancia de Derecho de Vía
- Permiso De Ruptura

Los servicios de la VUC-ALMA son trámites secuenciales que se van completando como requisitos para la obtención de servicios anteriormente señalados u otros servicios.

FLUJO PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN





01 Consulta de Uso del Suelo en Línea

Esta es una herramienta virtual que ALMA desarrolló para facilitar la disponibilidad de la información urbanística de cara a la población sobre el uso del suelo permisible en determinado lote de terreno y normativa básica vigente que permitirá que cualquier persona natural o jurídica pueda iniciar su trámite con previa información obtenida en línea y presentarse ante la VUC – ALMA a realizar su gestión; esta consulta también puede realizarse o gestionarse de forma directa en las oficinas de la VUC – ALMA en la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua.

Para acceder siga el enlace:
<https://alma.managua.gob.ni/ConsultaCUS/>



02 Constancia de Uso del Suelo (CUS)

Es el documento emitido por la Dirección de Urbanismo en el que se establecen y describen las regulaciones urbanas, normas, factibilidad de servicios, estudios y avales entre otras exigencias que deben cumplirse para el diseño del proyecto y su futura ejecución, conforme lo establece el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el área del municipio de Managua.

Este documento no es reconocimiento de dominio ni es permiso que avala ningún tipo de autorización para iniciar ningún movimiento de tierra o construcción.



Requisitos Generales para la obtención de la CUS:

1. Llenar formato de la Constancia de Uso del Suelo.
2. Identificación del dueño o gestor asignado del proyecto; si el que realice la gestión es un gestor este debe de presentar un Poder Especial debidamente notariado.
3. Copia de la escritura de propiedad donde se emplazará el proyecto debidamente inscrita; con excepción de los proyectos de urbanizaciones o desarrollos habitacionales bajo régimen de condominio que se pretendan desarrollar en varios lotes de terreno, en este caso se debe de fusionar las propiedades con su respectivo plano topográfico aprobado por Catastro físico - INETER, actualizado y sellos

legibles y debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Managua.

4. Certificado catastral del lote de terreno emitido por INETER.
5. Presentar Plano de Ubicación y Localización emitido por el delegado de Catastro Municipal ubicado en la VUC- ALMA.
6. Pago de la Tasa por Servicio conforme a Orden de Pago emitida por la VUC (si la CUS fuera denegada, el pago efectuado no es reembolsable).

Toda rectificación, actualización y reposición de CUS, se debe pagar nuevamente por el servicio.

03 Revisión de Anteproyecto

Es la revisión y análisis técnico del diseño preliminar de un proyecto, con el fin de verificar el cumplimiento de lo establecido en la CUS y expresado gráficamente en escala reducida. Este proceso implica la revisión por especialidades: factibilidad de servicios, zonificación, diseño arquitectónico, accesibilidad, vialidad, drenaje pluvial, y los estudios y avales que hubiesen sido solicitados; esta revisión emite un dictamen técnico que avala el diseño preliminar de un proyecto con los Reglamentos, Códigos y Normas que le sean aplicables.

“ Para el caso de Vivienda Unifamiliares no se requiere de la etapa de revisión y aprobación de anteproyecto ya que este pasa directamente a revisión de proyecto ”.

Dirección Específica de Urbanismo



Requisitos Generales para la aprobación del Anteproyecto:



- 1.** Carta de Solicitud de aprobación del Anteproyecto.
- 2.** Dos (2) Juegos de Planos del Anteproyecto para la construcción a desarrollar impreso en Formato A-1, debidamente firmado y sellado por el dueño y especialistas con su licencia de operación del MTI vigente.

Los juegos de planos básicos a presentar deben contener:

- Lámina de portada que contenga el índice que corresponda a las láminas sometidas a revisión de anteproyecto, plano de localización, información general del proyecto, tabla de áreas y firmas del dueño y especialistas.
- Planos Arquitectónicos: planta de conjunto, plantas arquitectónicas por niveles, elevaciones, secciones y detalles correspondientes.
- Planos de señalización y vialidad: topografía, movimiento de tierra, diseño vial, afectaciones

por derechos de vías, proyecciones viales y detalles correspondientes.

- Planos de Drenaje Pluvial: plano general de conjunto pluvial, detalles de las obras pluviales, plano de áreas tributarias, memoria de cálculo correspondiente y el informe del Estudio de Infiltración del Suelo en Medios Porosos.
 - Planos de Ruta de Evacuación en caso de emergencia.
- 3.** Avales, estudios o constancias emitidas por otras instituciones correspondientes que la CUS especifique.
 - 4.** Factibilidades de conexión a los servicios básicos aprobadas por ENACAL, DISNORTE - DISSUR y EMTRIDES.
 - 5.** Pago de la Tasa por Servicios en concepto de revisión de anteproyecto.

Una vez aprobado esta etapa, se emite un dictamen de aprobación técnica y el sellado de los planos, una copia de los cuales deben de presentarlos en la siguiente etapa de proyecto sin ninguna alteración.

04 Revisión de Proyecto Definitivo

Es la revisión y análisis técnico del diseño final de un proyecto, con el fin de verificar el cumplimiento de lo aprobado en la etapa de anteproyecto y la corrección con base a las observaciones que pudieron haber sido emitidas, se expresa gráficamente en una escala adecuada para su fácil revisión.

Requisitos Generales para la aprobación del Proyecto Definitivo:



1. Carta de Solicitud de aprobación de Proyecto.
2. Dos (2) Juegos de Planos del Proyecto para la construcción a desarrollar impreso en Formato A-1, debidamente firmado y sellado por el dueño y especialistas con su licencia de operación del MTI vigente.

Los juegos de planos básicos a presentar deben contener:

En este proceso se entrega el juego de planos aprobados en la etapa de anteproyecto y se complementa con las siguientes especialidades:

- Plano Estructural: Plano de cimentación, elevaciones estructurales y constructivas, planta de techo, detalles y secciones.
 - Planos Eléctricos y sistemas contra incendios aprobados por la Delegación General de Bomberos y carta de aprobación.
 - Planos Hidrosanitarios aprobados por ENACAL.
3. Memorias de Cálculo, firmadas y selladas por cada uno de los especialistas (estructural, drenaje pluvial, mecánicas, vial [espesor de pavimento] y otras especialidades).
 4. Presupuesto total de la obra desglosado por: etapas, materiales, costos unitarios, mano de obra, administración y utilidades directas e indirectas firmadas por el presupuestista y visto bueno del dueño de la obra.
 5. En caso de los Desarrollos bajo régimen de Condominio, presentar escritura de constitución de régimen de condominio y estatutos.
 6. Pago de impuestos por construcción y Tasa por Servicios en concepto de revisión de proyecto



05 Permiso de Construcción

Es el documento legal emitido por la Dirección de Urbanismo donde se autoriza al desarrollador o dueño la ejecución del proyecto y dar inicio a las obras de construcción aprobados. El permiso se emite una vez cancelados los aranceles de tasas e impuestos por construcción y es entregado con el juego de planos sellados y firmados por la Dirección de Urbanismo.

1. Carta de Solicitud de permiso de construcción.
2. Copia de Recibo Oficial de caja por pago de supervisión y de impuesto por construcción.
3. Solvencia Municipal General vigente del dueño del proyecto y empresa constructora.

En el caso que el proyecto no lo ejecute una empresa constructora, el dueño o el propietario debe asumir la responsabilidad indicándolo en la carta de solicitud de esta etapa.

4. Matricula y cédula RUC de la empresa constructora.

“ El permiso debe permanecer de forma visible en el sitio donde se ejecuten las obras ”.

Dirección Específica de Urbanismo



Requisitos Generales:

Los requisitos específicos de cada una de las etapas del proceso para la obtención del Permiso de construcción, estarán disponibles en la página web o de forma física en la VUC-ALMA. Para acceder siga el enlace:

<https://www.urbanismomanagua.gob.ni/>



Puede acceder directamente a la página web de [UrbanismoManagua](#) escaneando este código:





06 Permiso de Ruptura

Es una autorización otorgada por la Dirección de Urbanismo y las delegaciones distritales, ante una solicitud de instalación de los servicios básicos (agua potable, drenaje de aguas negras y drenaje pluvial) a una determinada edificación sea esta comercial, domiciliar o un desarrollo urbano habitacional.

Requisitos Generales:



1. Presentar formato original y copia de solicitud emitida por ENACAL.
2. Copia de cédula del propietario o gestor.
3. Si la gestión no es realizada por el dueño del lote de terreno, debe presentar Poder de Representación Legal o Poder Especial del dueño a través de escritura pública.
4. Solvencia general actualizada, la cual debeseer solicitada previo en la Dirección General de Recaudación de la Alcaldía de Managua.
5. De ser una ruptura mayor a 10.00m lineales, debe gestionar la No Objeción emitida por la Dirección de Infraestructura de ALMA.
6. Pago de la tasa por servicio.

07 Constancia de Derecho de Vía (CDV)

Documento emitido por la Dirección de Urbanismo que indica las posibles afectaciones viales ya sean estas actuales y/o proyectadas que inciden sobre determinado lote de terreno, así también se describen las afectaciones por derecho de cauce que colinden, atraviesen o estén próximas a la parcela; esta Constancia de Derecho de Vía se elabora con el objetivo que el interesado se informe sobre tales incidencias en su lote y para presentar el plano topográfico sujeto a probación ante INETER reformándolo con las afectaciones indicadas en esta constancia.

Requisitos Generales:



1. Carta de Solicitud del Servicio.
2. Copia de Plano Topográfico (Macro y microlocalización del terreno) sujeto ante aprobación de INETER. Escala Adecuada y Legible.
3. Hoja de Solicitud de Requisitos de Trámite Catastral, otorgada por INETER.
4. Si la gestión no es realizada por el dueño del lote de terreno, debe presentar Poder de Representación Legal o Poder Especial del dueño a través de escritura pública.
5. Número Telefónico y copia de cédula de identidad del dueño y del solicitante.

08 Permiso de instalación y renovación de rótulos

Es el documento emitido por la Dirección urbanismo, que autoriza la instalación de un determinado tipo de rótulo en un sitio específico dentro del municipio de Managua, este rótulo puede tener contenido comercial, de advertencia o señalización que se instala sobre una estructura.



Requisitos Generales:



1. Carta de Solicitud del Servicio que describa las dimensiones del rótulo, tipología y datos generales del solicitante.
2. Plano de ubicación del rótulo.
3. Memoria de cálculo estructural y planos estructurales debidamente firmados y sellados por un especialista del MTI, en caso de solicitar instalación de rótulos de gran tamaño tales como: tipos pasarela, cercha, vallas unipolares, pantallas electrónicas, monumentales entre otros.
4. Fotomontaje del rótulo.
5. Pago del impuesto de la instalación y la tasa por supervisión.
6. Si la gestión no es realizada por el dueño del rótulo, debe presentar Poder de Representación Legal o Poder Especial del dueño a través de escritura pública.
7. Presentar solvencia municipal general, matrícula del negocio y número RUC.



Informate más acerca de los [Rótulos](#)

“ Ley N° 1054, Ley de Rótulos. Publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 234 el 17 de diciembre del 2020 ”.

Dirección Específica de Urbanismo

¿Qué entidades son las encargadas de emitir permisos para la instalación de rótulos?

La Dirección Específica de Urbanismo a través del Departamento de Control del Desarrollo Urbano.

Delegaciones de Distrito de la Alcaldía de Managua. Mantas publicitarias.

Instituto Regulador de Transporte del Municipio de Managua (IRTRAMMA).

Rótulos en mobiliario urbano y en vehículos de cualquier tipo de transporte.

Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA). Rótulos localizados dentro de los límites de Mercados Municipales de Managua.

“ Todas estas instituciones tienen la facultad de negar, revocar o cancelar un Permiso de Instalación de Rótulo conforme a sus facultades ”.

Dirección Específica de Urbanismo

¿Cómo debe de ser diseñado e instalado un rótulo?

Todo rótulo debe ser diseñado e instalado de acuerdo a las normas técnicas de diseño e instalación regulados por el MTI y elaboradas por un especialista en la materia. Los elementos estructurales de los rótulos deben ser diseñados de acuerdo a las mejores técnicas de ingeniería, tomando en cuenta los sometimientos a esfuerzos de cargas permanentes y presión del viento, para distribuir dichas fuerzas a los elementos estructurales del edificio o de los cimientos.



Antes de instalar tu Rótulo debes de saber:

- Debes tener el Permiso de Instalación de Rótulos emitido por la instancia correspondiente.
- Todos los rótulos que se pretenden instalar dentro de límite de un Mercado Municipal deben tener un permiso emitido por COMMEMA.
- Los rótulos que se fijan en terrenos localizados en el derecho de vía fuera del mantenimiento vial de la Alcaldía de Managua, previo a su trámite ante la Dirección de Urbanismo, deben solicitar el aval emitido por Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI). Ver mapa en página 130.
- Para la instalación de Mantas Publicitarias deberá solicitar en la respectiva Delegación Distrital el Permiso de Instalación.
- Todo rótulo que no tenga su respectivo permiso, que por su ubicación represente un riesgo de accidentes por deslumbramiento visual a peatones o conductores de vehículos, alteren el paso peatonal o vehicular, obstruyan la visibilidad de la señalización vial, que incumpla normas estructurales de seguridad, que se encuentre en mal estado o en estado de abandono, que constituya un peligro para los transeúntes y ubicados en sitios no autorizados, el propietario de dicho rótulo estará sujeto a sanciones y multas pecuniarias.
- La proyección de la pantalla del rótulo no debe sobrepasar 1,00 m de la cuneta de la vía en que será instalado.

“ Para solicitar el retiro o desinstalación definitiva de un rótulo, debe de realizar esta gestión ante la instancia correspondiente durante el periodo comprendido entre el 15 de noviembre y el 15 de diciembre del año en curso ”.

Dirección Específica de Urbanismo

- Los rótulos ubicados en transporte público, bancas de paradas de buses y casetas deberá ser autorizado por IRTRAMMA y deben cumplir con las normas y regulaciones establecidas por estas instancias.
- Todos los rótulos de tipo temporal (mantas, banderolas, Banners, plumas, andamios o conos y cubos) su permiso tiene una vigencia de un máximo de 15 días.
- Todo rótulo localizado dentro de la zona de influencia del Aeropuerto Internacional Augusto César Sandino, debe presentar a la instancia correspondiente un aval emitido por el Instituto de Aeronáutica Civil.

Los rótulos en el área de su pantalla excedan los 3,00 m² estará sujeto a realizar una memoria de cálculo y planos estructurales y presentarlos a la instancia correspondiente.

Las Malas Prácticas en la Instalación de Rótulos inciden en:

- Obstrucciones del derecho de vía especialmente en áreas del paso peatonal.
- Contaminación visual por saturación de rótulos o no cumplir con las distancias mínimas de retiro entre rótulos, así mismo cuyo diseño no armoniza o contribuye a mejorar el paisaje urbano.
- Representan un riesgo en la seguridad ciudadana principalmente por aquellos que se encuentran en mal estado por abandono, falta de mantenimiento o que no se encuentra dando servicio desde hace mucho tiempo.
- Obstrucción a la visibilidad del conductor.
- Un rótulo instalado de forma ilegal puede representar un peligro a la población ya que este no ha pasado por una revisión ni supervisión técnica de la institución correspondiente.

MAPA REGULADOR DE INSTALACIÓN DE RÓTULOS



Leyenda del Mapa



Instalación restringida por saturación de rótulos.



Mantenimiento Vial del MTI, se debe presentar constancia donde se Autoriza la instalación de Rótulo.



Clasificación de Rótulos

01

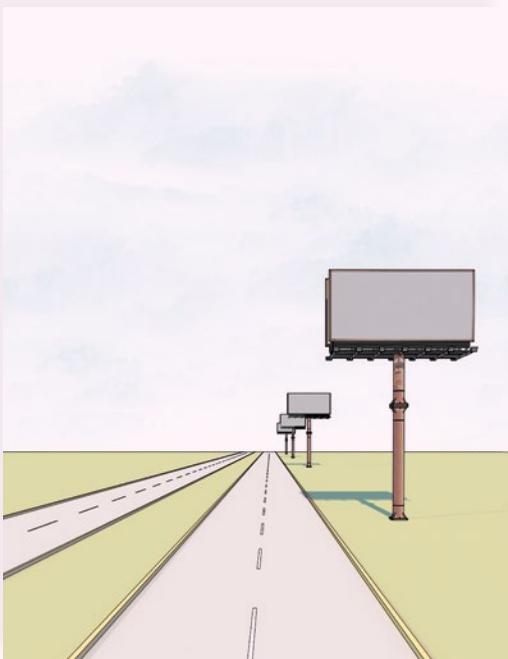
Rótulos fijados a Edificaciones

Son todos aquellos rótulos cuya publicidad se encuentra pintada, dibujada, adherida o adosada en la superficie de paredes, techos, marquesinas, cortinas metálicas, fascias, toldos y pisos

02

Rótulos Fijados al Terreno

02.1 Megarótulos



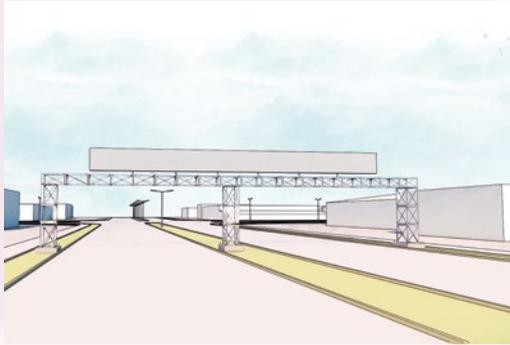
Unipolares



Pantalla electrónica fija



Monumentales



Cercha Publicitaria

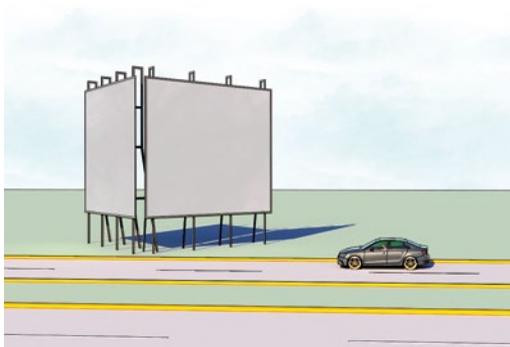


Pasarela Publicitaria

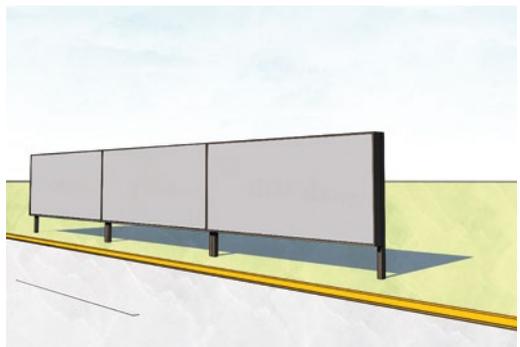


Pantalla electrónica móvil (único megarótulo no fijado al terreno)

03 Valla Publicitaria



04 Gigantografía



05

Tipo Bandera

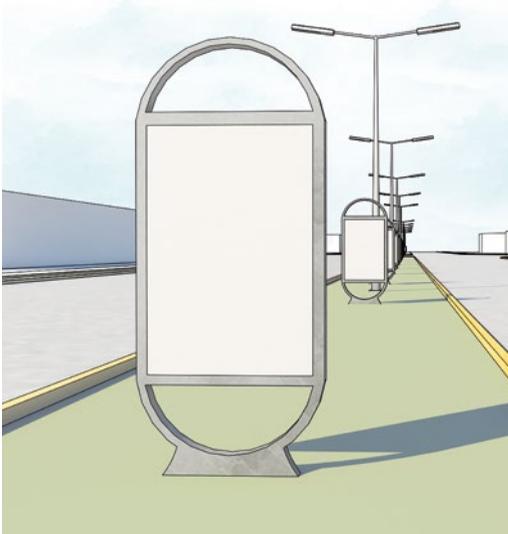
Los rótulos tipo bandera donde su columna de soporte se encuentra excéntrica (fuera del eje central) no están permitidos, sólo se permitirán los rótulos que tengan el soporte en el eje central de la pantalla.

05.1



Tipo T

06 Mopis



07 Señalizadores



08



Animados

09



De Señalización Vial

10 Mobiliario Urbano

10.1 
Cestos para depósitos de de basura.

10.2
Banca de parada de buses.

10.3 
Caseta de parada de buses.

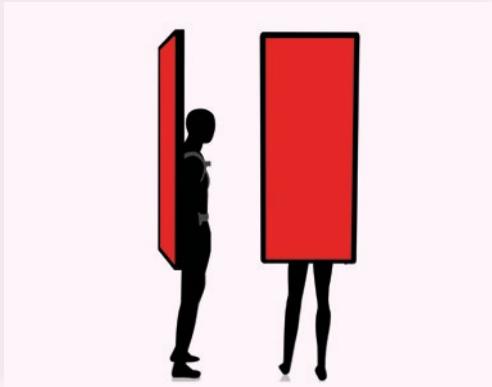


11

Rótulos Móviles

11.1 De Tracción Muscular

- Atados a las personas. ↓
- Medio de tracción humana
- Medio de tracción animal.



11.2 De Tracción Mecánica y/o Eléctrico

- Servicio terrestre público. ↓
- Servicio terrestre privado.
- De servicio acuático.
- De servicio aéreo.



12

Rótulos Temporales

- Mantas Publicitarias
- En Obras de Construcción →
- Indicando Peligro





SERVICIOS URBANÍSTICOS EN LÍNEA

Los servicios en línea en la plataforma de la Alcaldía de Managua hacen un acercamiento con los contribuyentes, para facilitar el acceso a la información y a la gestión de los servicios que se prestan.

Actualmente está a disposición de la población el nuevo servicio del Programa de Educación en línea a través de la Página Web: www.managua.gob.ni, por medio del botón “UrbanismoManagua”, proyecto desarrollado por la Dirección de

Urbanismo, a través del Departamento de Planeamiento Urbano, en el marco del Programa de Educación Urbana que tiene por objetivo orientar y educar a la población de Managua de la importancia del conocimiento y cumplimiento de las normas urbanas vigentes.

De igual manera se prestan servicios de consulta en línea de los usos del suelo permitidos en determinado lote de terreno, a través del siguiente enlace:

<https://alma.managua.gob.ni/ConsultaCUS/>



Juntos
hagamos
Urbanismo



Visita nuestro sitio web

www.urbanismomanagua.gob.ni



UrbanismoManagua



NORMATIVA
Y LEGISLACIÓN

SERVICIOS
URBANOS

SIG

PROYECTOS
EMBLEMÁTICOS

PLANES
MAESTROS



Escanée
el código
para acceder

PROYECTOS EMBLEMÁTICOS ALMA

Desde hace algunos años la ciudad ha venido desarrollándose de forma progresiva, modernizando su infraestructura y ampliando las redes de servicios básicos, todo esto producto de las inversiones y de la acción clave de los actores políticos correspondientes.

Por tal razón la Alcaldía de Managua con el respaldo del Gobierno Central, ha realizado esfuerzos para reconstruir el centro de la ciudad, devolviéndole el atractivo cultural, histórico y patrimonial a Managua; y la recuperación de los espacios públicos de esparcimiento en todo el territorio de la ciudad, a los que se suman los nuevos equipamientos deportivos, recreativos y desarrollos habitacionales de interés social de los cuales se destacan los siguientes proyectos:



Nomenclatura de Proyectos



01. Estadio Nacional de Béisbol Dennis Martínez.
02. Polideportivo Alexis Argüello.
03. Complejo de Piscinas Olímpicas Michele Richardson.
04. Parque Luis Alfonso Velásquez Flores.
05. Paso a Desnivel Las Piedrecitas.
06. Desarrollo Integral del Barrio de Acahualinca.
07. Avenida Bolívar.
08. Puente a Desnivel Nejapa.
09. Puerto Salvador Allende y Paseo Xolotlán.
10. Programa Bismarck Martinez, Vivienda de Interés Social.
11. Hospital Fernando Vélez Paíz.
12. Complejo Deportivo "Hugo Chávez Frías".
13. Desarrollo habitacional Monte Nebo.
14. Complejo Deportivo Conchita Palacios.



Área de Construcción:
72,300 m²
Capacidad: 50,000
vehículos (tráfico
promedio diario)
Inversión:
U\$ 26 millones
de dólares.

Compuesto por: 250 viviendas en Villa Guadalupe, escuelas, áreas deportivas y de recreación, un puesto médico, un centro cultural comunitario, una escuela taller de formación técnica profesional y la Empresa Municipal de Tratamiento Integral de Desechos Sólidos (EMTRIDES).

Ampliación de la calle de cuatro a seis carriles.
Ampliación de andenes para convertirlos en paseo peatonal incluyendo la instalación de nuevas bancas y luminarias.

Área de construcción: 89,350 m²
Capacidad: 60,000 vehículos (tráfico promedio diario)
Inversión: U\$ 7 millones de dólares

Área del Lote individual : 120m²
 Área de construcción de la vivienda: 54m²
 Cada vivienda está compuesta por:
 Sala-Comedor, cocina, dos espacios para dormitorio y un servicio sanitario.

10



Capacidad: 1,000 personas.
 Compuesto por: tres canchas de fútbol sala, una sala para fútbol campo, cafetería, oficina de administración, vestidores y servicios sanitarios.

14

Área de Construcción: 54.00 m² (por vivienda)
 Capacidad: 573 viviendas
 (I y II etapa) Inversión: U\$ 10 mil de dólares (por vivienda)
 Cada vivienda compuesta por: Sala-comedor-cocina, 02 habitaciones y un servicio sanitario.

13

Área de Construcción: 9,000 m²
 Capacidad: 500 personas. Inversión: U\$ 70 millones de dólares. Compuesto por: Estadio de Béisbol, Estadio de fútbol Sala y juegos infantiles.

12

Área de construcción: 22,000 m²
 Inversión: U\$ 76.5 millones de dólares. Capacidad: 300 camas
 Compuesto por: 22 consultorios médicos, 07 quirófanos y 22 áreas de emergencia.

11



Primera Etapa:
 ENAP - Salvador Allende
 Segunda Etapa:
 ALMA - Paseo Xolotlán
 Área: 104,998 m².

09



Alcaldía de Managua.

Dirección General de Medio Ambiente
Urbanismo y Catastro.

Dirección Específica de Urbanismo.

Departamento de Planeamiento Urbano.

Programa de Educación Urbana.

Acreditaciones

Alcaldía de Managua

Lic. Reyna Rueda Alvarado
Alcaldesa de Managua.

Comité Técnico Urbanístico

Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Catastro

Ing. Camilo Fonseca Sandino
Director General de Medio Ambiente,
Urbanismo y Catastro.

Dr. Ramón Moncada Colindres
Asesor Legal de la Dirección General de
Medio Ambiente, Urbanismo y Catastro.

Dirección Específica de Urbanismo

Msc. Andrea J. García Pérez
Jefe Departamento de Planeamiento Urbano.
Coordinador del Programa de Educación
Urbana PEU.
Dirección Específica de Urbanismo

Arq. José Leonardo Icaza Espinosa
Asesor Técnico de la Dirección Específica
de Urbanismo.

Dra. Bertha Adilia Medina Flores (Ph)
Asesor Legal de la Dirección Específica de
Urbanismo.

Ing. Lenin Hernández Carcache
Jefe de Sección de Información
Geográfica (SIG)

Diseño Gráfico y Diagramación

Lic. Gloria Stephanie Sarmiento Rodríguez
Asesor Gráfico de la Dirección General de
Medio Ambiente, Urbanismo y Catastro.

Colaboraciones en Diseño

Arq. Claudia Virginia Conrado Muñiz
Pasante de la Dirección Específica de
Urbanismo.



Para obtener una copia digital de la Cartilla Urbanística, escanea el código.



La **Cartilla Urbanística para el Municipio de Managua**, es un recurso ilustrativo que permitirá educar urbanísticamente a la población en general y hacer los procesos de gestión urbana más eficientes. Este recurso proporcionará a los ciudadanos los conceptos básicos de planificación y legislación urbana, así mismo contiene los instrumentos vigentes que deben considerarse en la toma de decisiones técnicas sobre un proyecto. Es una guía que permitirá al usuario conocer el paso a paso para el emplazamiento de un proyecto en determinado lote de terreno, así como los requisitos y procesos administrativos para obtener su respectivo permiso de construcción.

La Construcción en su estado de mayor organización requiere de normativas que regulen tal actividad las que no pueden ser estáticas en el tiempo, sino que tienen que pasar por un proceso de constante cambio en la medida que los tipos de edificaciones o construcciones y/o diseños a ser construidos lo demanden, por tal razón esta primera edición conlleva y contempla la legislación urbana vigente hasta la fecha de publicación.

