REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA EL AREA DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

15 de Abril de 1982

Publicado en La Gaceta No. 110 de 12 de mayo de 1982.

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en uso de la facultad conferida en el Decreto No. 504 de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional del 30 de Agosto de 1980.

Emite:

El siguiente,

"Reglamento de Zonificación y uso del suelo para el área del Municipio de Managua"

Título I.

Disposiciones Generales

Capítulo I.

De los fines y obligatoriedad

Artículo 1.-Son fines del presente Reglamento procurar un ámbito físico-especial, técnicamente ordenado y racional, como soporte de equilibrio del desarrollo integral de la población urbana y rural del área del Municipio de Managua.

Artículo 2.-El presente Reglamento será aplicado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en toda el área del Municipio de Managua.

Artículo 3.-Las normas del presente Reglamento son de observancia general y obligatoria para todas las personas privadas, sean éstas naturales ó jurídicas, ó publicas del área del Municipio de Managua.

Artículo 4.-La interpretación oficial del presente Reglamento y las normas complementarias y aclaratorias que del mismo se dicten, son facultades exclusivas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 5.-Ningún terreno urbano se podrá desarrollar, ni estructura alguna será construida, remodelada, ampliada, reparada ó cualquier combinación de estos trabajos con fines contrarios al presente Reglamento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Artículo 6.-Ningún desarrollo urbano en el área del Municipio de Managua debe iniciarse sin el correspondiente permiso, el cual debe cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Permisos de Construcción para el Area del Municipio de Managua.

Capítulo II.

Da la división del Municipio y de la aplicación de Tablas, Gráficos y Planos

Artículo 7.-Para los fines del presente Reglamento y demás del Plan Regulador del Desarrollo Urbano, el Municipio de Managua se divide en las áreas siguientes:

A. Area Urbana.

B. Area Urbana Regional.

Dichas áreas se indican claramente en el plano de Zonificación y Uso del Suelo del Area Urbana Regional del Municipio de Managua (ZN-01) y a través de las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 8.-Se aprueban e incorporan las tablas, gráficos y planos sobre zonificación, uso, ocupación y sub-división del suelo, que contiene el presente Reglamento, los cuales son:

A. Tablas:

a) Usos del Suelo y de Riesgos Sísmicos por Fallas Geológicas;

b) Ocupación y Sub-División del Suelo.

B. Gráficos:

a) Ocupación del Suelo;

b) Factores de Ocupación;

c) Relación Alturas Retiros;

d) Protección Peatonal, Pórticos para las colectoras del sistema primario del Area central, en Zona C1;

e) Protección Peatonal: Pórticos para vías peatonales del Area Central;

f) Protección Peatonal: Aleros para sistemas colector secundario, calles y callejones del Area Central;

g) Superficies establecidas para el Control de Alturas de Edificaciones por el Tránsito

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Aéreo del Aeropuerto;

h) Perspectiva Volumétrica del gráfico g.;

i) Sección Transversal del gráfico g.;

j) Sección Longitudinal del gráfico g.

C. Planos:

a) ZN -01 Zonificación y Uso del Suelo del Area Urbana Regional;

b) ZN-02 Límites y Areas Urbanas;

c) ZN-03 Zonificación y Uso del Suelo del Area Urbana;

d) ZN-04 Zonificación y Uso del Suelo del Area Central;

e) ZN-05 restricciones en Altura por Normas de Aeronáutica.

Los originales de las Tablas, Gráficos y Planos relacionados en este artículo se conservarán en el Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos y las copias que de ellos se emitan con el sello y firma del Ministro tendrán carácter oficial. Estas copias se guardarán en el Departamento de Control de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Capítulo III.

De las definiciones

Artículo 9.-Para la comprensión del presente Reglamento se entiende por:

1. **Area de Consolidación**: Es el área urbana comprendida entre el límite de consolidación y el lago de Managua donde se permite la construcción de cualquier tipo de obra, de acuerdo a este Reglamento, tanto en áreas ya urbanizadas como en las no desarrolladas, con el fin de aumentar la densidad de población del área y utilizar al máximo la infraestructura instalada. Los desarrollos urbanos tienen prioridad en esta área.

2. **Area de Expansión**: Es el área comprendida entre el límite de consolidación y el límite urbano conforme se muestra en el plano ZN-02 en donde sólo se permiten nuevos desarrollos dentro de los sectores a saturar indicados en dicho plano; los desarrollos urbanos tienen prioridad secundaria en dichos sectores.

3. **Area de Ocupación del Suelo:** es la superficie en metros cuadrados de la proyección horizontal de los edificios existentes ó a construirse en un lote. Para

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

efectos de cálculo se medirá desde las caras externas de las paredes y se incluirán las áreas techadas tales como: aleros mayores de un metro cincuenta centímetros de ancho, canopias, espacios de circulación techados entre columnas, entre paredes y entre columnas y paredes, porches mayores de un metro cincuenta centímetros de ancho, balcones mayores de un metro cincuenta centímetros de ancho y terrazas techadas mayores de un metro cincuenta centímetros de ancho. Se excluyen. Las terrazas sin techo, pérgolas y detalles arquitectónicos menores de un metro.

4. **Area Total de Construcción**: Es la superficie total en metros cuadrados, existente y/o a construirse, de uno ó varios edificios dentro de un lote. Para todos los efectos es la suma de la superficie de ocupación, de todos los pisos incluyendo el sótano y la azotea, de acuerdo a las condiciones especificadas en el inciso 3 de este artículo.

5. **Area Urbana:** Es la extensión territorial debidamente limitada en el plano Límites y Areas Urbanas (ZN-02), en donde se realizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio y gestión estatal, tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con la ciudad de Managua.

6. **Area Urbana Regional:** Es la extensión territorial debidamente limitada en el plano Zonificación y Uso del Suelo del Area Urbana Regional (ZN-01) que presenta predominantemente características rurales con influencia urbana, tanto por el uso del suelo, como por las formas de producción económica y en donde existen o debieran existir servicios públicos en beneficio del conglomerado humano que ahí vive.

7. **Asentamiento Humano**: es el conglomerado de personas que se establecen en un sitio, con el fin de realizar total ó parcialmente las varias actividades que genera la naturaleza humana.

8. **Desarrollo Urbano:** Es un conjunto de obras de infraestructura y edificación que tienen por objeto cambiar y mejorar el medio ambiente. Se subdivide en: urbanización, fraccionamiento urbano, proyecto de propiedad horizontal y renovación urbana.

9. **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)**: es la relación entre el área de ocupación del suelo y el área del lote especificada en el documento que garantiza la tenencia legal de la tierra. Este factor prevalece sobre el dimensionamiento de los retiros. Ver gráfico b.

10. **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**: es la relación entre el área total de construcción y el área del lote especificada en el documento que garantiza la tenencia legal de la tierra. Ver gráfico b.

11. **Límite de Consolidación:** es la línea imaginaria que delimitada el Area de Consolidación y que consta en el plano ZN-02 de este Reglamento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

12. **Límite Urbano:** Es la línea que une los puntos de control geodésico localizados en el terreno y en el plano de Límites y Areas Urbanas (ZN-02) y que separa el Area Urbana del Area Urbana Regional.

13. **Línea de Construcción:** Es la línea trazada interna y paralelamente con respecto a los linderos del lote, de acuerdo a las distancias de retiros indicados en el presente Reglamento para cada zona, además de las indicadas para los derechos de vía en los Reglamentos de Drenaje Pluvial y del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua. Estas líneas definen el área del retiro con respecto a los linderos de propiedad en donde no se permite ninguna edificación, excepto aquellas especificada en el presente Reglamento. Ver gráficos a.

14. **Lindero frontal del Lote:** es la línea divisoria entre un lote y un derecho de vía existente ó propuesto, teniéndose tantos linderos frontales como derechos de vía colinden con él. Ver gráfico a.

15. **Lindero Lateral del Lote:** Es la línea divisoria de un lote con otro ú otros lotes, que no sea frontal ni de fondo. Ver gráfico a.

16. **Lindero Posterior o de Fondo del Lote** : Es la línea divisoria del lote, opuesto al lindero frontal y que separa lotes colindantes. Ver gráfico a.

17. **Pequeña Industria:** es la unidad económica de producción o transformación; propiedad de uno o varios individuos acreditada como tal por constancia o certificación del Ministerio de Industria.

18. **Pórtico:** es el espacio frontal exterior de un edificio, cubierto y soportado por columnas ó arcadas destinado a la protección de los peatones. Ver gráfico d.

19. **Producción Artesanal:** Es la actividad de transformación o producción clasificada y certificada como tal por el Ministerio de Industria.

20. **Retiro de Fondo:** es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero y la línea de construcción posterior de un lote. Ver gráfico a.

21. **Retiro Frontal:** Es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero y la línea de construcción frontal de un lote. Ver gráfico a.

22. **Retiro Lateral:** Es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero y la línea de construcción lateral de un lote. Ver gráfico a.

23. **Sectores a Saturar Dentro del Area de Expansión** : Son los barrios existentes dentro del área de expansión que cuentan con servicios de infraestructura y están indicados en el plano ZN-02 de este Reglamento. Su desarrollo tiene prioridad secundaria en relación al área de consolidación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

24. **Unidad de Vivienda:** es la estructura física habitacional que alberga de una a varias familias en espacios separados.

25. **Uso Condicionado**: es el indicado en la Tabla a en cada zona, que por sus características puede causar perturbaciones ecológicas de acuerdo a las normas del Ministerio de Salud (MINSA), e Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA), o que en general molesten o perjudiquen el funcionamiento de los usos permisibles o por el contrario que el uso condicionado sea el perjudicado. Sólo se permite tal uso bajo la condición de eliminar o minimizar las molestias.

26. **Usos Permisibles**: es el uso permitido en cada una de las zonas indicado en la Tabla "a".

27. **Uso del Suelo:** son los diferentes modos de utilización que se hacen o deben hacer de un terreno para los servicios o funciones urbanas y urbanas regionales.

28. **Vivienda Colectiva:** es el conjunto de viviendas que se agrupan en una estructura común de altura mayor de un piso, pudiendo darse una o varias viviendas colectivas en un lote.

29. **Vivienda Individual:** es la unidad de vivienda unifamiliar que ocupa un lote en forma exclusiva.

30. **Zonificación:** es la estructuración del Municipio de Managua en diferentes partes clasificadas según sus usos permisibles, (que interactúan entre sí), para regularlos y controlarlos.

Capítulo IV.

De la Fallas Geológicas

Artículo 10.-Mapa Preliminar de riesgos Sísmicos. Es el plano que ubica conforme a la ciudad, las fallas activas conocidas (rojo y naranja), las probables fallas (azul, las áreas dudosas (verde) y denomina el resto del área como sin evidencia (blanco). El plano se titula: Mapa Preliminar de Riesgo Sísmico por Fallamiento Superficial del Area Metropolitana de Managua o Mapa de Fallas que se encuentra en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos actualizado a la fecha conforme a los estudios realizados.

Artículo 11.-Area especial de Fallas . Todas las áreas de fallas geológicas activas, mayores y menores, determinadas a la fecha por el Mapa de Fallas, serán consideradas en la zonificación como áreas especiales de fallas (AEF) y los usos permitidos serán los que se detallan en la Tabla a, de acuerdo a lo permisible en la zona en la que se encuentre la falla. La ocupación y sub-división del suelo será la de la zona en que se encuentre la falla activa comprobada, con excepción del F.O.S. y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

F.O.T. que debe ser de 0,40, la altura máxima de 4,50 metros y de una sola planta.

En caso de comprobarse mediante estudio geológico la no existencia de fallas en el lote, se aplicarán los usos y normas relativas a la zona en donde se encuentra dicho lote.

Artículo 12.-Probables fallas activas o dudosas. En las áreas consideradas como de probables fallas activas o dudosas, en el Mapa de Fallas los usos están condicionados por la Tabla a, en la columna RS.

En caso de comprobarse mediante estudio geológico la no existencia de falla en el lote, se aplicarán los usos y normas relativas a la zona en donde se encuentre dicho lote.

Capítulo V.

De otras disposiciones generales

Artículo 13.-Minas. Se considerarán además dentro de la zona RN-6 las áreas de minas y canteras para la construcción, localizadas con posterioridad a la publicación del presente Reglamento y su ubicación en los planos (ZN-01 o ZN-03) estará determinada por la investigación que del tipo, calidad, ubicación y expansión de la misma efectúe el Instituto Nicaragüense de Minas e Hidrocarburos (INMINEH).

Artículo 14.-Infraestructura y accesos. En aquellos proyectos de propiedad horizontal o edificaciones que tengan un área mayor de lote de 10,000.00 metros cuadrados, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para su aprobación exigirá además, se instalen los servicios de infraestructura adecuados y el acceso necesario a los lotes vecinos y vías perimetrales o varios accesos al lote del proyecto en cuestión. Estas vías deben ser dotadas de obras y servicios, para cuya determinación y ejecución se aplicará lo que estipulen las leyes vigentes de la materia para los proyectos de propiedad horizontal.

Artículo 15.-Areas Libres. En los lotes de proyectos de propiedad horizontal, los propietarios deben cuidar, limpiar y mantener las obras de engramado, arborización y senderos peatonales, en las áreas libres destinadas a uso común que figuren en los planos constructivos del proyecto, aprobado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de acuerdo a los reglamentos que le sean aplicables.

Artículo 16.-Sitios Arqueológicos, Monumentos, Plazas. Todo proyecto para monumentos o plazas será aprobado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien previamente establecerá las condiciones de localización y estructurales convenientes.

Cuando se trate de sitios históricos o arqueológicos en cualquier zona, las regulaciones sobre el uso del suelo serán determinadas por el Ministerio de Vivienda y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Asentamientos Humanos, en coordinación con el Ministerio de Cultura.

Artículo 17.-Estacionamientos. Las áreas requeridas para cualquier estacionamiento, será reguladas por las normas especificadas en el reglamento de Estacionamiento de Vehículos para el Area del Municipio de Managua.

Artículo 18.-Retiros. Para todas las zonas y todos los usos se aplicarán los retiros laterales, frontales y de fondo indicados en la Tabla b. Sin embargo, a partir de la tercera planta se aplicarán los retiros indicados en el Gráfico c.

Artículo 19.-Retiros entre Edificios. Todos los retiros entre edificios de proyectos de propiedad horizontal, localizados en un lote, serán de un mínimo de seis metros.

Para vivienda, los retiros entre edificios serán de tres metros (3,00 Mts.) mínimo.

Para más de tres plantas se aplicará el Gráfico c.

Artículo 20.-Retiro de Cauce. Cuando un lote colinde con un cauce existente o proyectado, el dueño de dicho lote debe respetar el derecho de vía del cauce, de acuerdo al Reglamento de Drenaje Pluvial para el Area del Municipio de Managua y debe dejar un retiro mínimo de construcción de tres metros o lo indicado para la zona cuando éste fuese mayor, medidos a partir de la línea de derecho de vía del cauce.

Artículo 21.-Patio Interno o Colindante. Todo patio interno o colindante, no debe ser menor de dos por tres metros (2,00 Mts. X 3,00 Mts.), pero prevaleciendo el F.O.S.

Artículo 22.-Lotes no Conformes. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, puede permitir el desarrollo de lotes residenciales que no llenen los requisitos mínimos de área, longitud y ancho, en aquellas zonas que estén situados, cuando la desmembración de dichos lotes y su inscripción respectiva hubiera tenido lugar antes de la vigencia de este Reglamento y además que no exista un terreno adyacente perteneciente al mismo propietario. Los retiros y porcentajes cubiertos serán regulados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en cada caso particular.

Artículo 23.-Usos Frente a Vías del Sistema Primario. En cualquier zona se permite, en los lotes frontales a ciertos tramos de las vías del sistema colector y distribuidos primario, determinados en el plano ZN-02, además de los usos según la zona, los usos y las normas indicadas para la Zona de Comercio General y Especializado (C1-2), del área central.

Artículo 24.-Lotes en Límite de Zonas .A todo lote ubicado en límite de zonas, se le aplicarán los requerimientos de ocupación y subdivisión del suelo de cualquiera de las zonas colindantes a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Artículo 25.-**Lotes Afectados por Derechos de Vía**. Cuando un lote, al ser afectado por un derecho de vía proyectado, no cumpla con las disposiciones establecidas por el presente Reglamento para la zona en que se encuentra; se considerará como un caso especial, quedando sujeto a las disposiciones que para el caso determine el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 26.-Alturas de Estructuras no Habitables: En cualquier zona, en que se permitan monumentos, torres, silos, chimeneas, tanques elevados o estructuras accesorias a las instalaciones, no deben tener una altura mayor a la distancia perpendicular que exista del pie de esta estructura al lindero de propiedad más cercano.

Artículo 27.-**Muros, Verjas, Mallas.** En todas las zonas de vivienda, se permiten dentro de sus respectivas superficies de retiros frontales y laterales, muros sólidos hasta una altura máxima de un metro, medido del nivel de piso interior del lote. Al igual se permitirán verjas de cualquier tipo, mallas o barandas, hasta una altura de 2,20 metros como máximo.

Siempre para zona de vivienda, a partir de la línea de construcción, en linderos laterales y de fondo se permitirán muros hasta una altura máxima de 3,00 metros. En zonas de producción, equipamiento especializado, centros de ciudad y de reservas naturales, se aplicarán los mismos criterios que para los linderos frontales de las zonas de vivienda, pero con una altura máxima de 3,00 metros; los muros en linderos laterales y de fondo para esta zona, tendrán una altura máxima de 4,50 metros.

Quedan exceptuados en las disposiciones de este Artículo aquellos edificios estatales, embajadas, o residenciales de funcionarios que por estas razones de seguridad puedan necesitar protección especial. Para estos casos podrá permitirse la construcción de muros ciegos en todos los linderos del terreno hasta una altura máxima de 3,00 metros y la adición de cualquier otro dispositivo de seguridad, que no ocasione daños físicos a los transeúntes. Cuando se trate de dispositivos peligrosos para la vida, éstos deben colocarse a una altura mínima de 2,50 metros, medidos a partir del nivel de la acera hasta la parte inferior de dicho dispositivo de seguridad.

Artículo 28.-**Muros Corta-Vista**. Se permitirán muros corta vista frontales en la línea de construcción, desde el lindero lateral hasta el edificio, con una altura máxima de 2,20 metros, sin invadir el retiro frontal.

Se permitirán en las áreas de retiros laterales y de fondo muros de una altura no superior a los 2,00 metros, sin techar, solamente para proteger visualmente los tendederos y patios o terrazas privadas de un recinto.

Artículo 29.-**Canopias o Voladizos**. En el área del retiro frontal de toda edificación, se permitirá la colocación de canopias o voladizos perpendiculares a la fachada frente a la puerta de acceso principal, protegiendo solamente las áreas destinadas a ese

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

acceso.

Estas conopias o voladizos podrán tener hasta el 50% de la longitud del retiro frontal y serán de un ancho no mayor del 25% del frente del lote, hasta un máximo de 4,00 metros de ancho para el uso de vivienda y 8,00 metros para otros usos. Estas canopias o voladizos no deberán tener muros, verjas o vidrios cerrando sus costados.

En lotes para vivienda con área de 250,00 metros cuadrados se permitirán canopias, voladizos o porches de un ancho no mayor del 60% del frente del lote y hasta el lindero de propiedad frontal.

Artículo 30.-Balcones, Pérgolas, Piscinas. La localización de balcones en las plantas superiores al primer piso, será permitida en los retiros frontales, si estos balcones no sobresalen más del 50% de la longitud del retiro permisible para esa zona, medido perpendicularmente al lindero de propiedad, sin perjuicio de lo señalado por el Código Civil.

Se permitirán además en las áreas de los retiros frontales y laterales la colocación de pérgolas sin muros, ni cerramientos laterales.

También se permitirán piscinas con un retiro de 2,00 metros del lindero o de fundaciones a estructuras existentes.

Artículo 31.-**Bajantes, salientes**.No se permiten las caídas libres de agua, directamente del techo balcón, aire acondicionado o canal a las áreas privadas y públicas de circulación peatonal.

No se permitirán salientes de ningún tipo, ni detalles arquitectónicos a menos de 2,10 metros de altura mínima sobre el nivel de la acera.

Artículo 32.-Protección al Medio Ambiente.En todo desarrollo comercial o industrial proyectado en cualquier zona del área del Municipio de Managua que de acuerdo a la determinación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, produzca contaminación, molestias o signifique un peligro para la vida para su aprobación deben tomarse todas las medidas de seguridad y control que las normas del Ministerio de Salud (MINSA) y del Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA) estimen convenientes para mantener la seguridad y el equilibrio ecológico.

Artículo 33.-**Bares, Salones Cerveceros, Billares, Cantinas.** No se autorizará la construcción de establecimientos destinados a billares, cantinas y similares donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas dentro de un radio de 400,00 metros de distancia de una institución educativa, de salud edificios de culto religioso, cementerios, oficinas públicas, cuarteles, planteles de trabajo, teatros, mercados y centros deportivos; conforme lo estipulan los Decretos 163 y 165 del 17 de Noviembre de 1979.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

La distancia será medida del lindero del terreno de los servicios e instalaciones enumerados, al lindero más próximo de los establecimientos de expendio referidos.

Artículo 34.-Juegos de Azar, Pornografía. Queda expresamente prohibido el uso de lotes o construcciones destinados al establecimiento de juegos de azar, de venta y exhibición de materiales pornográficos, competiendo su calificación a los Ministerios del Interior y de Cultura.

Artículo 35.-**Hotel, Pensión, Motel.** Se autorizará la construcción de hoteles, pensiones, moteles u otros establecimientos destinados al mismo fin, donde se expendan o consuman bebidas alcohólicas, aplicándole las mismas restricciones del Arto 33.

Artículo 36.-**Armas, Pirotecnia**. Las fábricas o depósitos de armas y artefactos pirotécnicos no se permitirán en ninguna zona residencial ni podrán localizarse en un radio de 500,00metros de centros educativos, de diversión, de salud, oficinas públicas, oficina de servicio, desarrollo y seguridad comunal, deberán contar con la autorización de las autoridades respectivas.

Artículo 37.-Usos Existentes no conformes. Cualquier uso del suelo o estructura existente que no esté conforme con las disposiciones de este Reglamento al entrar en vigencia, puede seguir usándose, no permitiéndose:

a) Ampliación o anexo;

b) Remodelación que exceda más del 30% de la edificación existente;

c) Cambiar a otro uso no conforme;

d) Reanudar el uso después de una suspensión de más de seis meses, a menos que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos considere meritoria su continuación después de haber estudiado el caso y señalado las condiciones para ello;

e) Reconstruir después de haber sufrido un daño que exceda a un tercio de su justo valor catastral, inmediatamente anterior al daño, salvo que dicha reconstrucción o reparación se efectúe de acuerdo con lo ordenado en este Reglamento.

Sin embargo, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, impondrá un plazo máximo en que este uso no conforme será permitido en la zona, en función de la molestia que ocasione de la vida económica de la empresa o actividad.

Artículo 38.-**Restricción por Pendiente o Capacidad de Suelo**. En cualquier lote dentro del área del Municipio y que tenga una pendiente de terreno mayor del 15% o que dos terrenos de dicha área sean calificados como Capacidad del suelo No. VIII,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

por el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, de acuerdo con el mapa oficial, es prohibido construir cualquier clase de estructura habitable o no. De igual forma es prohibido establecer cualquier tipo de estacionamiento o almacenaje de vehículos, aparatos motorizados o maquinarias.

Título II.

Zonificación del Area Urbana

Capítulo I.

De la descripción y uso del área urbana

Artículo 39.-El Area Urbana del Municipio de Managua, está comprendida entre el borde del Lago Xolotlán al norte de la ciudad y la línea del límite urbano definida en este Reglamento.

La zonificación determina las siguientes clasificaciones de zona según las actividades:

1) Las zonas destinados a los diversos centros de equipamiento comunitario de la ciudad (C1, C2, C3 y C4) según la importancia de sus usos y servicios.

2) Las zonas de vivienda, en función de los tipos de vivienda según las densidades de población establecidas (V1 y V2);

3) Las zonas de producción económica, ya sea producción mixta (PM) ó producción industrial (PI), en función a las categorías de la producción (PM-1, PM-2, PI-1 y PI-2) y de impacto ó efecto que sobre el medio ambiente ejercen, tanto la fabricación del producto como sus desechos;

4) Las zonas de equipamiento especial, según las categorías y tipos de servicios que en ella se den (EI-E, ET-1, ET-2 y ET-3);

5) Las zonas de reservas naturales, según su naturaleza física y la función de servicio ó utilidad social (RN-1, RN-2, RN-3, RN-4, RN-5 y RN-6).

Artículo 40.-El uso será por función y naturaleza, permisible ó condicionado para cada una de las zonas los usos serán los especificados en la Tabla a). En caso que algún uso no figurara en dicha tabla deberá ser dictaminado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. La ocupación y sub-división del suelo para cada una de las zonas es la que se especifica en la tabla b).

Capítulo II.

De los centros de ciudad.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Artículo 41.-Los centros de equipamiento comunitario son complementarios entre sí según su jerarquía con:

a) El Centro Metropolitano (C1):

Localizado en la antigua área central y terreno al sur de la laguna de Tiscapa. Es el centro principal de la ciudad y su región, para atender a más de 600,000 habitantes, con un carácter predominante de centro de equipamiento de servicios principales, públicos y privados, tales como: Ministerios, centros culturales, centro de esparcimiento, embajadas, oficinas públicas, parques deportivos, y de funciones comerciales tales como: sedes de instituciones financieras, bancarias y de comercio en general. Estas funciones están complementadas con otros usos, como vivienda. Ver plano ZN-04.

b) Los Sub-Centros (C2):

Corresponden en jerarquía a centros de equipamiento de segundo orden cuya finalidad es la de satisfacer las necesidades básicas de salud, cultura, comunicación, transporte, comercio y servicios a niveles poblacionales entre 150,000 a 228,000 personas, con un radio de acción máxima de 3,500,00 metros.

Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Central de 25,000 a 38,000 viviendas. Está conformado por tres Unidades Distritales. Ver plano ZN-03.

c) Los Sub-Centros Distritales (C3):

Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de tercer orden, cuyo carácter es el de satisfacer las necesidades de comercio y servicios ocasionales, salud cultura, comunicación, transporte, recreación, deporte y protección a nivel de agrupación de sectores de la población urbana del área del Municipio. (Ver plano ZN-03). Siendo su nivel poblacional entre 48,000 y 72,000 personas y con un radio de acción entre 1,000,00 y 1,300,00 metros. Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Distrital de 8,000 a 12,000 viviendas. Está conformado por cuatro Unidades Vecinales.

d) Los Sub-Centros Vecinales (C4):

Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de equipamiento y servicios a nivel de vecindario, con una población a atender entre 12,000 a 18,000 personas, con una radio de acción de 500,00 metros a 700,00 metros. Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Vecinal de 2,000 a 3,000 viviendas y está conformado por cuatro Unidades Residenciales. Los Centros Vecinales no aparecen ubicados en el plano ZN-03. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos reservará la tierra necesaria en función de los estudios que se hagan por sectores habitacionales de acuerdo a las necesidades que se verifiquen. Los usos principales son:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

TABLA Este es el equipamiento básico requerido pudiendo darse cualquier otro adicional conforme estudios.

Artículo 42.-El Centro Metropolitano (C1), está destinado a satisfacer las necesidades de equipamiento público y privado a nivel de la ciudad de Managua y su Región Metropolitana. Se sub-divide en varias zonas (ver plano ZN-04), siendo las principales las siguientes:

a) Zona de Equipamiento de Gobierno, Esparcimiento, Cultura y Recreación (C1-1);

b) Zona de Comercio General y Especializado (C1-2);

La Zona (C1) deberá proveerse de protección peatonal sobre las aceras, debiendo dejar lo siguiente:

- Aleros de 1,50 metros en vías de los sistemas colector secundario, calles y callejones.

- Pórticos ó aleros de 3.50 metros en vías de los sistemas colector primario y peatonal.

- Altura mínima del cielo: 3.50 metros.

- Altura de fascia: 0.50 metros medidos del cielo hacia arriba.

Capítulo III.

De la zona de vivienda

Artículo 43.-La zona de vivienda es aquella en que su actividad predominante es la habitacional. Las viviendas serán de tipo individual, o colectiva de acuerdo a las densidades de población previstas para cada zona; su clasificación es la siguiente:

a) Zona de Vivienda de Densidad Alta (V1);

b) Zona de Vivienda de Densidad Media (V2).

Artículo 44.-A la Zona de Vivienda de Densidad Alta, le corresponde la vivienda colectiva como uso permisible y la vivienda individual como uso condicionado.

Artículo 45.-A la Zona de Vivienda de Densidad Media (V2) le corresponde la vivienda individual como uso permisible y la vivienda colectiva como uso condicionado.

A los proyectos de vivienda del Estado, y sólo en esta zona, se les pueden aplicar las Normas Mínimas de Dimensionamiento de Viviendas, siempre y cuando el proyecto conlleve la construcción de las viviendas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Capítulo IV.

De las zonas de actividades de producción.

Artículo 46.-De acuerdo con el tipo de actividad y compatibilidad con otros usos, estas se clasifican en:

A. Zona de Producción Mixta (PM):

Como Zona de Producción Mixta (PM), se entiende aquella en donde las actividades de la pequeña industria se mezclan con los usos comerciales y de vivienda.

Las Zonas de Producción Mixta corresponden según su categoría:

a) Zona de Producción Mixta de Pequeña Industria y Vivienda (PM-1);

b) Zona de Producción Mixta de Industria y Comercio (PM-2).

Como zona de Producción Industria (PI), se entiende aquella donde se envasa, ensambla ó procesa íntegramente un producto comercial, destinado al consumo ó a la producción de otros bienes y servicios.

Las zonas de Producción Industrial corresponden a las destinadas a la localización exclusiva de las actividades industriales, siendo su categoría:

a) Zona de Producción de Industria Liviana. (PI-1);

b) Zona de Producción de Industria Pesada (PI-2).

Artículo 47.-A la zona de Producción Mixta de Pequeña Industria y Vivienda (PM-1), le corresponden las áreas en donde se localizará predominantemente, la producción de tipo artesanal, comercial, de servicios y vivienda. Pero cuando en una manzana el uso de vivienda es mayoritario, todo uso no residencial a instalarse será condicionado.

Artículo 48.-A la zona de Producción Mixta de Industria y Comercio (PM-2) le corresponden las áreas en donde se localizará la Industria, el comercio mayorista y almacenaje de la ciudad.

Artículo 49.-A la zona de producción de industria Liviana (PI-1), le corresponden las áreas industriales no molestas, ni nocivas, ni explosivas, de tipo liviano; en general utilizan sólo materiales eléctricos y requisitos bajos o medios en cuanto a uso de infraestructura.

Artículo 50.-A la zona de Producción de Industria Pesada (PI-2), le corresponden las áreas destinadas a la ubicación de industrias que por el manejo de materiales,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

procesos de producción y por la naturaleza de sus insumos, productos ó residuos puedan originar peligro contra la salud de la población cercana, además de tener un uso intensivo de las infraestructuras y un gran consumo de energía y combustibles.

Capítulo V.

De las zonas de equipamiento especializado.

Artículo 51.-Son aquellas que corresponden a las áreas destinadas a la localización de actividades relacionadas con las terminales de transporte y de abastecimiento de la ciudad y de los servicios institucionales especializado.

De acuerdo con el tipo de actividad realizada en cada zona, su función y categoría es la siguiente:

A. Zona de Equipamiento de Transporte (ET).

a) Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1);

b) Zona de Equipamiento de Transporte Lacustre (ET-2):

c) Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre y Mercado Mayorista. (ET-3).

B. Zona de Equipamiento Institucional Especializado (EI-E).

Artículo 52.-La Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1), es un rectángulo cuyo eje coincide con el eje de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Augusto César Sandino; tiene un ancho de 90.00 metros a ambos lados de la misma, extendiéndose desde un punto ubicado 900.00 metros hacia el Oeste del final de la pista 09 (Oeste), hacia el otro punto situado a 5,700.00 metros hacia el Este del final de la pista 27 (Este).

Dentro de la Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1), serán libres de obstáculos: La Superficie Primaria y los primeros 900 00 metros de las superficies de aproximación denominadas: Zonas Libres de Obstáculos, las que se describen más adelante.

Se entiende como obstáculo cualquier objeto fijo ó móvil que sobresalga de la superficie del terreno.

Los usos que en la Tabla "a", aparezcan como condicionados, está sujetos a los requerimientos especiales, sanitarios, de seguridad , contra el ruido e incendio, que las autoridades competentes determinen.

Artículo 53.-Sin perjuicio de las normas establecidas en este Reglamento, se establecen cinco superficies, con el propósito de regular las alturas de obstáculos para

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

la seguridad del tránsito aéreo; todo lo anterior conforme el Plano ZN-05 y los gráficos g), h), i) y j).

Estas superficies se denominan:

a) Superficie Primaria;

b) Superficies de Aproximación;

c) Superficies Horizontal Interna;

d) Superficie de Transición Interna;

e) Superficie Cónica.

Definición de las superficies:

a) Superficies Primaria:

Es un área definida por una superficie longitudinal, libre de obstáculos fijo ó móviles, centrada en la pista actual del Aeropuerto de 2,442,00 metros de longitud y con una elevación de 59,00 metros sobre el nivel medio del mar. Esta superficie se extiende 150,00 metros a ambos lados del eje y 60,00 metros a partir de los finales de las pistas.

b) Superficie de Aproximación:

Es un área definida que se inicia a 60,00 metros de los finales de las pistas con una elevación de 59 00 metros sobre el nivel medio del mar, con una anchura de 150,00 metros a ambos lados del eje, con una pendiente de 2% hacia arriba, extendiéndose hasta los 3.000.00 metros donde tendrá una anchura de 1,200.00 metros y una elevación de 119,00 metros sobre el nivel medio del mar. A partir de este punto su pendiente será de 25% hasta 12,000.00 metros en donde su ancho final será de 4,800,00 metros y una elevación de 419,00 metros sobre el nivel medio del mar.

c) Superficie Horizontal Interna:

Es un área definida circular horizontal de 4,000.00 metros de radio, cuyo eje está situado en el centro geométrico de la pista actual y cuya elevación es de 105,00 metros sobre el nivel medio del mar.

d) Superficie de Transición Interna:

Es un área definida que se extiende hacia fuera en ángulo recto al eje de la pista, con una pendiente de 14,3% a partir del margen de la Superficie Primaria y de la Superficie

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

de Aproximación, hasta su intersección con la Superficie Horizontal Interna.

e) Superficie Cónica:

Es un área definida que se extiende de la periferia de la Superficie Horizontal Interna, hacia el exterior con una pendiente del 5% hacia arriba y afuera por una distancia radial de 2,100,00 metros hasta una elevación de 209,00 metros sobre el nivel medio del mar.

Artículo 54.-

a) Ningún objeto fijo ó móvil deberá sobrepasar las elevaciones consideradas en las Superficies de Aproximación, Horizontal Interna y de Transición Interna;

b) No se autorizarán y deberán eliminarse aquellos objetos fijos ó móviles que aunque no sobresalgan por encima de la Superficie Horizontal Interna, constituyan una obstrucción para la navegación aérea dentro de una radio de 300,00 metros de una ayuda visual ó no visual, ya sea instalada ó prevista;

c) Bajo las Superficies de Aproximación y Horizontal Interna ó en sus proximidades, las luces deberán sea apantalladas para no causar confusión en la aproximación de aeronaves;

d) Bajo la Superficie Horizontal Interna, los edificios deberán tener y mantener techos no reflectivos.

Artículo 55.

-a) Cualquier instalación, u objeto fijo ó móvil que exista a la fecha de promulgación de este Reglamento y que contravenga sus disposiciones, será regulado de acuerdo con las leyes de la materia que le sean aplicables;

b) Estas disposiciones serán aplicables a aquellas áreas de las superficies descritas en este Reglamento que estén dentro de la jurisdicción del área del Municipio de Managua,

Para aquellas áreas que se encuentran fuera del área del Municipio de Managua, se aplicarán sus propios reglamentos en lo que no contradiga lo expresado en estas disposiciones;

c) Para cualquier requisito ó condición no prevista en este Reglamento para la Zona ET-1 y sus superficies limitadoras de obstáculos, se aplicarán las normas establecidas en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional (OACI);

d) Cualquier objeto fijo ó móvil localizado fuera de la Zona ET-1 y sus superficies

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

limitadoras de obstáculos, y que constituya un peligro ó interferencia con la navegación aérea, será sometido a las autoridades competentes;

e) Cualquier trabajo agrícola localizado al nor-oeste, este y sur-este del Aeropuerto Augusto César Sandino y que pueda provocar interferencia visual ó no visual con la navegación aérea estará sujeto a la autorización de parte de las autoridades competentes.

Artículo 56.-A la zona de Equipamiento de transporte Lacustre (ET-2), le corresponden las áreas en donde se localizarán las actividades relacionadas directamente con la operación y mantenimiento del puerto lacustre de la ciudad.

Artículo 57.-A la zona de Equipamiento de Transporte Terrestre y Mercado Mayorista (ET-3) le corresponden las áreas en donde se localizan las actividades relacionadas con la distribución al mayoreo de los alimentos para la ciudad, la carga, descarga y transferencia de productos al resto de la ciudad y la región.

Artículo 58.-A la zona de Equipamiento Institucional Especializado (EI-E), le corresponden las áreas en donde se localizarán las actividades relacionadas con la educación, la salud y las institucionales a nivel de la ciudad. Los usos condicionados que aparecen en la Tabla a), serán autorizados siempre que cumplan con los requisitos de la Tabla b) y formen parte del uso permisible en esta zona.

Capítulo VI.

De la zona de reserva natural

Artículo 59.-A la zona de Reserva Natural le corresponden las áreas verdes relacionadas con el esparcimiento de la población y las de protección de la ciudad, ésta se divide en:

A. Zona de reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1).

B. Zona de reserva Natural de la Costa del Lago (RN-2)

C. Zona de reserva Natural de Protección del Suelo (RN-4).

D. Zona de Reserva Natural de Parques Urbanos (RN-4)

E. Zona de Reserva Natural de Cementerios (RN-5)

F. Zona de reserva Natural de Minas (RN-6).

Artículo 60.-A la zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1) le corresponden las áreas que por sus condiciones naturales están destinadas al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

esparcimiento y la recreación activa y pasiva, a nivel de la ciudad y la región, en el área del Municipio de Managua.

a) Construcciones en los bordes de las lagunas:

Cualquier estructura habitable ó no, permitida en lo bordes superiores de las laderas de la lagunas de la Zona RN-1, debe respetar un retiro mínimo de 150 00 metros a partir de dicho borde pudiendo realizarse construcciones sin techo para recreación activa y pasiva.

Artículo 61.-A la zona de Reserva Natural de la Costa del Lago (RN-2), le corresponden las áreas de recuperación de la costa en donde estarán localizados elementos recreacionales de la ciudad.

A. Construcciones dentro del límite de Costa del Lago:

No se permitirán construcciones dentro del área límite de costa de la superficie del lago, definida para el área cubierta por el nivel más alto de agua registrado en dicho lago por la institución oficial encargada de ese registro durante los 15 años anteriores a la aprobación de este Reglamento. En caso de no existir registros de nivel, dicha institución definirá el nivel que determinará el área de costa del lago.

Sin embargo, podrá permitirse en dicha zona la construcción y operación de muelles para uso de lanchas, veleros, botes, canoas, y otros tipos de vehículos acuáticos para fines recreativos.

Asimismo se permitirá la construcción de chozas, casetas y similares con los mismos fines. La construcción y operación de muelles necesitarán de previo el permiso de construcción ó instalación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Es permisible la descarga de aguas pluviales, cauces ó canales en dichas aguas sean de calidad aceptable bajo las normas del Ministerio de Salud (MINSA), para los usos permisibles en dicha área.

La descarga de aguas residuales obedecerá a los reglamentos del Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA), del Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAAA) y del Ministerio de Salud (MINSA), relativos a contaminación de cuerpos de agua y flujos domésticos e industriales.

B. Obras de preservación y conservación:

En la zona RN-2, se permitirán excavaciones y rellenos de tierra, muros de retención con la previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para asegurar que tales obras serán útiles a la preservación y conservación de dicha zona.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

C. Establecimiento de cualquier derecho de vía:

El establecimiento de cualquier derecho de vía dentro de la zona RN-2, para vialidad, cauce, alcantarillado sanitario ó pluvial, energía eléctrica, ferrocarril ó cualquier otro flujo, deberá ser aprobado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, previa autorización de las entidades gubernamentales correspondientes.

Artículo 62.-A la zona de Reserva Natural la Protección del Suelo (RN-3), le corresponde las áreas de reserva destinadas a ampliación del Aeropuerto, a protección de la ciudad contra la erosión eólica y preservación de los niveles freáticos.

Artículo 63.-A la zona de Reserva Natural de Parques Urbanos (RN-4), le corresponden las áreas públicas provistas de una amplia gama de actividades recreativas al aire libre, incluyendo campos de deportes.

Tales parques se preveen para servir a comunidades entre 50.000 y 75,000 personas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Parques para el Area del Municipio de Managua.

Artículo 64.-A la zona de Reserva Natural de Cementerios (RN-5), le corresponden las áreas destinadas a parques fúnebres ó necrópolis. Deberán cumplir además de lo indicado en este Reglamento, con lo estipulado en el Reglamento de Cementerios para el Area del Municipio de Managua.

Artículo 65.-A la zona de Reserva Natural de Minas (RN-6), le corresponden las áreas en que los estudios geológicos indican yacimientos potenciales de explotación de piedras, arena y arcilla.

La ocupación y subdivisión del suelo será regulada en coordinación, por el Instituto Nicaragüense de Minas e Hidrocarburos (INMINEH) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).

Título III.

Zonificación del Area Urbana Regional

Capítulo I.

De la descripción y uso del Area Urbana Regional

Artículo 66.-El Area Urbana Regional del Municipio de Managua, está comprendida entre las líneas que determinan el límite urbano y el límite del Municipio de Managua, indicadas en el Plano ZN-01 de Zonificación y Uso del Suelo del Area Urbana Regional del Municipio de Managua. La zonificación determina dos tipos de actividades para esta área:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

A. Actividad sub-urbana:

Es donde se encuentra la zona influenciada por los accesos regionales, carreteras y ferrocarril, (CA-1 y CA-2) y la zona de los poblados concentrados y lineales (PB-1 y PB-2).

B. Actividad Rural:

Es donde se encuentran la zona de producción agropecuaria propiamente (PA-1 y PA-2); y la zona de protección y conservación del suelo (PC-1, PC-2 y PC-3).

El uso será por su función y naturaleza de carácter permisible ó condicionado y será regulado por la Tabla a). La ocupación y sub-división del suelo se regirá por la Tabla b).

Artículo 67.-Para cualquier uso en el Area Urbana regional, donde se involucren los límites territoriales intermunicipales, el Permiso de Construcción debe solicitarse al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 68.-En el Area Urbana Regional, el uso de extracción minera está condicionada a las actividades extractivas del sub-suelo, a la producción y labores de extracción de rocas industriales, piedra triturada, piedra, cantera y arena. La distancia y ubicación con respecto a un centro poblado será determinada en base a las normas del Instituto Nicaragüense de Minas e Hidrocarburos (INMINEH) y Ministerio de Salud (MINSA).

Capítulo II.

De las zonas de actividad sub-urbana

Artículo 69.-Los corredores de Acceso Regionales corresponden a las zonas localizadas en los poblados y a lo largo de los accesos principales a la ciudad por carreteras con un ancho de 500,00 metros a ambos lados de eje de la vía, estando estos bajo la influencia del Area Urbana del Municipio de Managua y de la región Metropolitana.

En esta zona se determinan cuatro categorías:

A. Zona de Corredor de Acceso en Area de Producción Agropecuaria Sub-Urbana (CA1).

B. Zona de Corredor de Acceso en Areas de Protección y Conservación del Suelo (CA-2).

C. Zona de Poblados Concentrados (PB-1).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

D. Zona de Poblados Lineales (PB-2).

Artículo 70.-A la Zona de Corredor de Acceso Urbana (CA-1), le corresponden aquellos usos que por sus características están bajo la influencia de las vías de acceso a la ciudad, tales como la vivienda individual y servicios.

Artículo 71.-A la Zona de Corredor de Acceso en áreas de protección y Conservación del Suelo (CA- 2), le corresponden aquellos usos que por sus características son compatible con la Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica (PC-2).

Artículo 72.-A la Zona de Poblados Concentrados (PB-1), le corresponden los asentamientos humanos con un mínimo de población de 1.000 habitantes y que se localizan en el área del Municipio de Managua sobre camino vecinales.

Su área de expansión permisible no debe exceder un radio de un kilómetro, tomando como punto de referencia el área de actividad central de la comunidad.

En caso de presentarse accidentes topográficos (lomas) ó barreras naturales (cauces), el área de expansión se incrementará a dos kilómetros.

Las calles internas de estas comunidades, con excepción de los caminos vecinales, tendrán un derecho de vía que estará comprendido entre 12,00 y 17,00 metros de acuerdo al Reglamento del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua y según lo determine el Ministerio de Transporte (MITRANS) en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).

Artículo 73.-A la zona de Poblados Lineales (PB-2), le corresponden los asentamientos humanos con un mínimo de población de 500 habitantes y tipo lineal que se localizan en el área del Municipio de Managua sobre caminos vecinales.

Su área de expansión se limitará a lo largo de las vías en una longitud total de dos kilómetros, tomando como punto de referencia el área de actividad central de la comunidad.

Las calles internas de esta comunidad, con excepción de los caminos vecinales, tendrán en derecho de vía que estará comprendido entre 12,00 y 17,00 metros de acuerdo al Reglamento del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua y según lo determine el Ministerio de Transporte (MITRANS) en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).

Capítulo III.

De las zonas de actividad rural

Artículo 74.-Las zonas rurales de producción agropecuaria, corresponden a las áreas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

que no deben urbanizarse por restricciones topográficas, equilibrio ecológico, calidad de suelo ó alta rentabilidad de la explotación agrícola, si ésta existe. Las zonas rurales de producción y protección del suelo, corresponden a las áreas que presentan limitaciones de drenaje y de pendiente y están definidas por su uso de protección, conservación y esparcimiento. En dichas zonas se prohíben todo tipo de cultivos que requieran de insecticidas ó insumos químicos que expongan a contaminación el manto acuífero.

En esta zona se determinan cinco categorías:

A. Zona Rural de Producción Agropecuaria no Intensiva (PA-1).

B. Zona Rural de Producción Agropecuaria Intensiva (PA-2).

C. Zona Rural de Protección de Inundaciones (PC-1).

D. Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica (PC-2).

E. Zona Rural de Protección y Conservación de Suelo Escarpados (PC-3).

Artículo 75.-La Zona Rural de Producción Agropecuaria no Intensiva (PA-1), es el área de mayor influencia de la ciudad de Managua, en la dirección Sur, comprendida entre el límite urbano y la costa de 360,00 metros sobre el nivel medio del mar.

El uso de los terrenos con pendientes superiores al 15% está condicionada a la conservación de la cobertura vegetal determinándose prácticas de cultivos que no afecten la erosión y por ende la degradación del suelo; no se permitirá el movimiento de tierra en estas áreas, a menos que se identifique a través de previo estudio geológico, la posibilidad de extraer algún tipo de roca industrial.

En esta zona se permitirán los usos indicados en la Tabla a), siempre y cuando no produzcan modificaciones considerables ó notorias al paisaje. Para tales efectos será necesario un estudio ecológico y ambiental previo.

Artículo 76.-La Zona Rural de Producción Agropecuaria Intensiva (PA-2), corresponde a las planicies localizadas al nor-este y nor-oeste de la ciudad de Managua, con calidad de suelos de alta rentabilidad y que se caracterizan por su uso intensivo.

Los usos indicados en la Tabla a), deberán contribuir al desarrollo equilibrado urbano y rural, en razón de proteger la fertilidad de los suelos, los acuíferos subterráneos, la conservación de la flora, para ambientar la población de la ciudad de Managua.

Igualmente en esta zona se adoptarán medidas preventivas sobre el uso de la tierra conocimiento a la regulación de los métodos de cultivo y del manejo de la vegetación según normas del Ministerio de Desarrollo Agropecuario (MIDINRA) e Instituto

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA). Se permitirá la fumigación aérea siempre y cuando se acaten y cumplan las disposiciones del Artículo 74 y las que para tal fin dicten los Ministerios de Desarrollo Agropecuario, Interior, Salud y Defensa. Sin embargo, en el lado Este, entre la zona PC-1 y el corredor de la Carretera a Masaya, no se permitirán cultivos que requieran la fumigación aérea, por razones de protección y seguridad de la Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1) y por el problema de la erosión eólica existente en dicho lugar.

Artículo 77.-La Zona Rural de Protección de Inundaciones (PC-1), es aquella área localizada al este del límite urbano de Managua, cuyos suelos presentan severas limitaciones de drenaje.

Artículo 78.-La Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica (PC-2), es aquella área que se localiza al Sur de la ciudad de Managua, a partir de la elevación 360,00 metros sobre el nivel medio del mar y que se caracteriza por terrenos accidentados y de pendientes mayores del 30%. En esta área de protección de la erosión hídrica que afecta el área del Municipio de Managua, se permitirán los usos indicados en la Tabla a), siempre y cuando exista una cubierta de vegetación que ayude al drenaje pluvial.

Artículo 79.-La Zona Rural de Protección y Conservación de Suelos Escarpados (PC-3), es aquella área localizada al Oeste de la ciudad, sobre las faldas de la sierra de Mateare y cuyas elevaciones varían entre los 200,00 y 360,00 metros sobre el nivel medio del mar. Esta zona de suelos escarpados deberá protegerse de la erosión hídrica no permitiéndose ningún desarrollo que afecte la vegetación de la zona.

Glosario

C1-1: Equipamiento de Gobierno, Esparcimiento, Cultura y Recreación.

C1-2: Comercio General y Especializado.

C2: Sub-Centro

C3: Sub-Centro Distrital.

V1: Vivienda de Densidad Alta.

V2: Vivienda de Densidad Media.

PM-1: Producción Mixta de Pequeña Industria y Vivienda.

PM-2: Producción Mixta de Industria y Comercio.

PI-1: Producción de Industria Liviana.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

PI-2: Producción de Industria Pesada.

EI-E: Equipamiento Institucional Especializado.

ET-1: Equipamiento de Transporte Aéreo.

ET-2: Equipamiento de Transporte Lacustre.

ET-3: Equipamiento de Transporte Terrestre y Mercado Mayorista.

RN-1: Reserva Natural de Parques Naturales.

RN-2: Reserva Natural de la Costa del Lago.

RN-3: Reserva Natural de Protección del Suelo.

RN-4: Reserva Natural de Parques Urbanos.

RN-6: Reserva Natural de Minas.

CA-1: Corredor de Acceso en Areas de Producción Agropecuaria Sub-Urbana.

CA-2: Corredor de Acceso en Areas de Protección y Conservación del Suelo.

PB-1: Poblados Concentrados.

PB-2: Poblados Lineales.

PA-1: Producción Agropecuaria No Intensiva.

PA-2: Producción Agropecuaria Intensiva.

PC-1: Protección de Inundaciones.

PC-2: Protección de la Erosión Hídrica.

PC-3: Protección y Conservación de Suelos Escarpados.

AEF: Areas Especial de fallas.

RS: Riesgo Sísmico.

P: Uso permisible.

C: Uso condicionado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362

D: Estándar "B" - Construir conforme al Código de la Construcción.

E: estándar "A" = Estructuras diseñadas para resistir al máximo desplazamiento vertical; fracturas e inclinaciones del terreno, diseñando las fundaciones para actuar como una sola unidad integral.

F: Presentar estudios de falla local y proceder conforme.

G: Construir conforme Código más estándar "A" o presentar estudio de falla local.

Título IV.

Disposiciones Finales

Artículo 80.-El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los quince días del mes de abril de mil novecientos ochenta y dos.- **Miguel Ernesto Vijil I**, Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13362