REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL ÁREA DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

de 15 de abril de 1982

Publicado en La Gaceta No. 112 de 14 de mayo de 1982.

Titulo I.

Disposiciones Generales

Artículo 1.-El presente Reglamento tiene por objeto establecer normas y procedimientos para el diseño y realización de desarrollos urbanos acordes a las necesidades de la población y dirigidas a lograr él optimo aprovechamiento de las obras.

Artículo 2.-El presente Reglamento es aplicable a todo desarrollo urbano que. se lleve a cabo en el área del municipio.

Artículo 3.-Todo desarrollo urbano debe ceñirse al Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Area, del Municipio de Managua y a otros reglamentos, códigos y normas que. le sean aplicables.

Artículo 4.-Todo desarrollo urbano se puede dar según los usos especificados en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el área del municipio de Managua.

Artículo 5.-Se pueden aplicar las normas de Dimensionamiento de viviendas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en todo desarrollo urbano que cumpla lo siguiente:

1. Sean proyectos de vivienda;

2. Sean proyectos realizados por el estado;

3. Estén ubicados en Zona de vivienda de Densidad Media(V2);

4. Proporcionen una vivienda mínima construida;

5. Presente constancia de factibilidad de los servicios públicos de parte del Instituto Nicaragüense de Acueductos y alcantarillados(INAA).

Artículo 6.-Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

1. Area comunal: Es la porción de la tierra de una urbanización y proyecto de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

propiedad horizontal que incluye el equipamiento comunitario;

2. Area de viabilidad: Es parte de la infraestructura que se relaciona a la circulación peatonal y vehicular e incluye generalmente otras infraestructuras;

3. Area del municipio de Managua: Es la indicada en el plano Zn-01 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Area del Municipio de Managua y se subdivide en Area Urbana y Area Urbana Regional;

4. Area Desarrollada: Es la superficie del terreno que corresponde a desarrollados urbanos aprobados. También se considera como área desarrollada todo asentamiento existente de la ciudad que adoleciendo de aprobación, cuenta con acceso de dominio publico, agua potable, luz eléctrica drenaje sanitario;

5. Area libre: Es la superficie del terreno d un proyecto de propiedad horizontal que. incluye espacios abiertos tales como arborización, grama y senderos peatonales. El área libre esta regulada por el F.O.S.;

6. Area Urbana: Es la extensión territorial debidamente limitada en le Plano de Limites y Areas Urbanas (Zn-01), 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;

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

8. Constancia de Desmembramiento: Es la autorización extendida por él Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para la segregación de lotes dentro de un área desarrollada, con propósitos de inscripción registral en los casos de transferencia de dominio o constitutivos de gravámenes;

9. Desarrollo Urbano: Es un conjunto de obras de infraestructuras 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;

10. Desarrollo Urbano de Tipo Progresivo: Son los proyectos desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dotados inicialmente de puestos públicos de agua potable, lote y atrasado vial; y cuyas obras de infraestructura restantes están previstas a instalar gradual y posteriormente;

11. Equipamiento: Es el conjunto de obras y edificios para satisfacer las necesidades

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

de la comunidad en el ámbito de unidades residenciales y vecinales.

Según la tipología, se subdivide en:

1. Equipamiento Social:

-Educación

-Salud

-Bienestar social

-Actividades Comunales

-Recreación

-Deportes

2. Equipamiento Diversos:

-Policía

-Comunicación

-Culto

-Comercio

-Servicios

Fraccionamiento Urbano: Es una urbanización que tiene diez (10) lotes de acceso a una vía de dominio publico.

Cuando el fraccionamiento urbano tenga mas de diez lotes, se considera como una urbanización. Se Subdivide en dos:

1. Fraccionamiento simple: cuando no requiere la apertura de nueva vía de acceso.

2. Fraccionamiento compuesto: Cuando requiere la construcción de nueva vía de acceso a los lotes resultantes.

3. Infraestructura: Son las redes de Drenaje y abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y vías,

4. Lote: Es la superficie fraccionada y dimensional d un terreno ubicados en sus

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

rumbos topográficos, destinados a usos varios,

Obras de Infraestructura: Son las obras que se realizan para habilitar un terreno tales como, y sin limitarse a ellas: movimiento de la tierra, terracería, compactación, pavimentación, encentado, acera y otras facilidades e instalaciones tales como: sistema de distribución de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, tanque séptico y pozo absorbente; distribución de energía eléctrica y canalización telefónica;

Proyecto de Propiedad Horizontal: Es la construcción de edificios y servicios públicos sujetos a laye reglamentaria del Régimen de la Propiedad Horizontal del 8 de julio de 1971, publicada en La Gaceta Diario Oficial #215 del 23 de septiembre de 1971. Se subdivide en dos:

1. Proyecto de Propiedad Horizontal Indivisible: Todo el proyecto esta sujeto a la ley del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Proyecto de Propiedad Horizontal divisible: Sujeto a la ley del Régimen de la Propiedad Horizontal en lo que concierne a los edificios de vivienda colectiva y a las áreas libres adyacentes.

Renovación Urbana: Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparara, reconstruir o mejorar una obra una obra de desarrollo urbano existente.

Servicios Públicos: Es el conjunto de obras que incluye todas las infraestructuras y los equipamientos;

Sub-centros de Barrios(C6): Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de recreación, deportes, social, y producción a nivel d barrio, con una población a entender entre 1200 a 1800 personas, con un radio de acción de 200,00 metros. Este nivel poblacional corresponde a un Barrio de 200 a 300 viviendas;

Sub-Centros Residenciales (C5): Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de educación, protección, culto, comunicación, comercio, y servicio diario a nivel de grupo de barrios, con una población a entender entre 3.000 a 4.800 personas, con un radio de acción de 300,00 metros a 400,00 metros.

Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Residencial de 500 a 800 viviendas y esta conformado por 2 o más Barrios;

Urbanización: Es la notificación de un terreno y la construcción de infraestructura, equipamientos y otras edificaciones, con fines de traslación de dominio;

Urbanizador: Es todo propietario o inversionista, persona privada sea esta natural o jurídica, o publica, que. realiza un desarrollo urbano.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 7.-Solamente se aprobaran desarrollos urbanos en aquellos terrenos que. garanticen la seguridad de la población, dando tratamiento especial a las áreas de riesgo sísmico y susceptibles a inundaciones, derrumbes o aludes. Este tratamiento especial será especifico en cada caso y tendera a minimizar los riesgos mencionados.

Artículo 8.-Todos y cada uno de los lotes de un desarrollo urbano deben tener acceso directo a una vía de dominio publico.

Artículo 9.-Las áreas a donarse deben tener las obras de infraestructura indicadas en la tabla de Servicios Públicos del presente Reglamento.

Artículo 10.-Todo lote esquinero debe medir en uno de sus linderos frontales la longitud de frente mínimo exigido mas la diferencia entre el retiro frontal y retiro lateral de la zona.

Título II. Procedimientos

Capítulo I.

De la Urbanización
Acápite I.

De la aprobación del ante-proyecto

Artículo 11- El interesado en llevar a cabo una urbanización debe presentar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos un ante proyecto de la misma, con el objeto de que se analice en forma general si se ajusta a las disposiciones legales y a la alineación urbanística y técnicos del Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Area del Municipio de Managua y demás reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Artículo 12.-La documentación que. debe acompañar al ante proyecto, al ser presentado para su revisión, es la siguiente:

A. Solicitud por escrito, indicando:

E. Nombre del dueño, datos e información del terreno: Inscripción registral, numero catastral, área total de localización, linderos y uso actual;

b. Nombre que se le dará a la urbanización, numero de lotes, uso y carácter de la misma;

c. Servicios públicos de que será dotada y forma de proveerlo; de. Inversión prevista y plazo en que. se pretende realizar la urbanización.

B. Para persona privada natural o jurídica, titulo de propiedades terreno a desarrollar

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

debidamente inscrito y con su respectiva certificación de libertada de gravamen.

C. Constancia extendidas por las instituciones gubernamentales correspondientes de la factibilidad de conexión inmediatamente a las redes de infraestructura que corresponde, según la tabla de servicios Públicos de este Reglamento.

D. Información geológica del terreno a urbanizar, exceptuando el caso de urbanizaciones localizadas según el mapa de Fallas en zonas de riesgo sísmico sin evidencia(fondo Blanco) y que las viviendas vayan a ser destruidas de madera o minifalda.

E. Memoria descriptiva del anteproyecto, conteniendo lo siguiente:

a) Ubicación y localización del anteproyecto de urbanización con respecto a la ciudad y al sector;

b) Exposición dl criterio de diseño en las soluciones propuestas, en cuando al sistema vial, localización del área comunal, notificación y uso propuesto del terreno.

a. Cualquier otra información que. se estime conducente para una mejor interpretación del anteproyecto, a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 13.-A la documentación anterior se deben acompañar dos juegos de planos del ante- proyecto con la firma autógrafa de un profesional, responsable técnico del proyecto debidamente inscripto en el registro profesional del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, conteniendo cada uno, lo siguiente:

A Plano de ubicación elaborado a escala 1:10.000 integrado a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación, lo mismo que. el equipamiento existente en un radio de setecientos metros (700,00mts).

B. Plano con curvas de nivel. Geodésicas a un metro de intervalo en escala 1:1000 presentando lo siguiente:

a) Acceso y trazado de vías con la sección transversal de las mismas, a escala 1:100;

b. Subdivisión del terreno;

c. Localización del área comunal

d. Cuadro de superficies aproximadas: Total, mínima y máxima de lotes, de vías, área comunal, y de fallas geológicas y cauces si los hay, además de los correspondientes porcentajes.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 14.-La documentación presentada de conformidad con los artículos anteriores será revisada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y encontrada satisfactoria de acuerdo a reglamentos pertinentes, emitirá resolución aprobando técnicamente el anteproyecto.

Artículo 15.-Esta resolución de aprobación técnica de anteproyecto tiene vigencia hasta que no se haya modificado total parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Area del Municipio de Managua.

Acápite II.

De la aprobación del proyecto

Artículo 16.-La solicitud de aprobación del proyecto debe ser presentada por escrito, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos por el urbanizador, junto con el anteproyecto técnicamente aprobado y la siguiente información contenida en dos juegos de planos:

A. Ubicación del proyecto a escala 1:10000 integrándolo a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación.

B. Información en escala 1:1000 con curvas de nivel geodésicas a un metro de intervalo presentando: Poligonal exterior en coordenadas, rumbos y distancias, referida a un punto estable y conocido, indicando distancias al cerco o línea de propiedad; vías o cauces existentes o previstos por los estudios del sistema vial drenaje pluvial servidumbres y fallas geológicas si la hay, con datos técnicos d ancho, largo, y profundidad en su caso.

C. Diseño de distribución de lotes con numeración y dimensiones de cada uno, diseño conjunto del área comunal de acuerdo al programa de necesidades y de áreas elaborado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, áreas de vías y cauces y cuadro de áreas.

D. Descripción de la poligonal exterior, áreas publicadas a donarse y sus cálculos correspondientes.

E. En su caso, diseño del alumbrado publico y sistema de distribución eléctrica, red telefónica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, en escala 1:1.000 con sus memorias de calculo, las que deben ser revisadas técnicamente por las entidades gubernamentales correspondientes.

F. Diseño geométrico de vías tanto en planta como en perfil a escala 1:1.000 (horizontal), 1:100 (vertical) y secciones transversales en escala 1: 100, indicando ubicación de las infraestructura a instalarse.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

G. En su caso, diseño de espesor de pavimento de acuerdo a la jerarquía vial de la urbanización, con su correspondiente memoria de calculo.

H. Estimado de costos de obras de infraestructura.

I. Cualquier otra información conducente que el Ministerio de Vivienda y

J. Asentamientos Humanos Juzgue necesaria para una mejor interpretación del proyecto.

Artículo 17.-El proyecto y los documentos directamente relacionados con el mismo, deben llevar la firma autógrafa de un profesional responsable técnico del proyecto debidamente inscrito en el registro profesional del Ministerio de Vivienda y de Asentamientos Humanos.

Artículo 18.-Revisado el proyecto y encontrado conforme, el Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos dictara resolución, aprobando técnicamente el proyecto.

Acápite III.

Del otorgamiento de la garantía bancaria

Artículo 19.-El urbanizador, cuando se trate de persona privada natural o jurídica, una vez obtenida la aprobación del proyecto, queda obligado ante el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, a otorgar garantía bancaria

Que asegure las obras de infraestructura a que se refiere en el Titulo III, Capitulo: I, II, III, de este reglamento, las que serán realizadas dentro de plazo de tres anos que se contaran a partir del otorgamiento de la garantía bancaria, tomándose como estimativa el valor de las obras mas una tercera parte de ese valor. La garantía bancaria debe calificarse de previo al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 20.-La garantía bancaria a que se refiere él articulo, debe ser emitida por un banco del sistema financiero nacional.

Artículo 21.-No pueden inscribirse en le Registro Publico de la propiedad aquellos contratos que tengan por objeto la transferencia de dominio o la constitución de algún gravamen sobre los lotes que integren el proyecto, mientras se encuentre pendiente la garantía bancaria para la realización de las obras de infraestructura del referido proyecto, o parte del mismo. Para la inscripción de cualquier titulo es necesaria la cancelación previa de la garantía bancaria establecida a favor del Ministerio de Vivienda Y asentamiento Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 22.-La garantía bancaria responde hasta la conclusión de las obras de infraestructuras, pero si el valor de estas en el transcurso de su realización sufre incremento extraordinario por variaciones d precio en los materiales, mano de obra, cambio oficial de la moneda, o cualquier otra circunstancia, tal garantía bancaria no será cancelada aunque se hubiera invertido el monto estimado y permanece en vigencia hasta la realización total de las mismas. Tal disposición forma parte del instrumento en que se garanticen las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 23.-Cuando se fialicen las obras de infraestructuras antes del plazo señalado, el urbanizador puede solicitar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la recepción de las mismas, con el fin de liberar la garantía bancaria.

Acápite IV.

Del permiso de construcción

Artículo 24.-Para la obtención del permiso de construcción el urbanizador debe presentar:

A. Los plano y documentos con la aprobación técnica del proyecto, otorgada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

B. Los planos firmados por el constructor debidamente inscrito en la junta de Reconstrucción de Managua (tipo A), que realizara la construcción de las obras.

C. Solamente para personas privadas, naturales, o jurídicas, boletas de entero establecidas por la ley.

D. Garantía Bancaria según lo indicado en él titulo II, Capitulo I, Acápite III de este Reglamento.

Artículo 25.-Recibido por el permiso de Construcción por el urbanizador, este debe notificar por escrito al Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos la fecha en que dará inicio a la construcción de las obras de infraestructura.

Artículo 26.-El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos Al recibir la notificación del inicio de construcción de obras de infraestructura, coordinara con las entidades gubernamentales correspondientes, previo aviso a estas, la supervisión de las mismas.

Artículo 27.-Otorgado el Permiso de Construcción, tanto los planos como las memorias y las especificaciones aprobadas técnicamente, no podrán ser modificadas sustancialmente, sin previa autorización del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Cualquier tipo de modificación no sustancial efectuada durante la realización de las obras, debe ser remitida al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a su finalización.

Acápite V.

De las donaciones

Artículo 28.-Otorgado el Permiso de Construcción, el urbanizador debe donar a la junta de Reconstrucción de Managua, ante notario nombrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la superficie de terreno de las futuras vías de la urbanización y el sistema de drenaje pluvial.

Artículo 29.-Las donaciones a la Junta de Reconstrucción d Managua, para áreas de viabilidad se deben hacer como sigue:

A. La donación en el sistema distribuidor primario de la ciudad señalado en el reglamento del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua, es de veinte seis metros (26,00mts), trece metros (13,00mts), a cada lado de la línea de derecho de vía, correspondientes a los marginales y aceras, quedando como área de reserva la porción central complementaria del derecho de vía.

B. La donación en el sistema colector secundario de la ciudad, debe ser total conforme el derecho de vía establecido en el Reglamento del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua.

C. La donación en el sistema colector secundario, calles de servicio, local, callejones vehiculares y vías peatonales correspondientes a la jerarquía vial de una Urbanización, debe ser total, conforme los derechos de vía probados.

Artículo 30.-Otras donaciones a realizarse son las siguientes:

A. Al Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA), sé

deben donar los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario.

B. Al Instituto Nicaragüense de Energía (INE), se debe donar el sistema de energía eléctrica.

C. A la Dirección General de Telecomunicaciones y Correos de Nicaragua (TELCOR), se debe donar el sistema telefónico y los buzones de correo en los casos de edificios de varios pisos.

D. Al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos(MINVAH), se deben donar los porcentajes de terreno en concepto de área comunal, especificados en la tabla de Servicios Públicos de este Reglamento, los cuales son computados en base al área

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

bruta del terreno a desarrollar, la escala del proyecto y las densidades establecidas en el Reglamento de Zonificación y el uso del Suelo para el Area del Municipio de Managua.

Artículo 31.-Recibidas y aceptadas las obras de infraestructura a satisfacción del Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos y de las entidades gubernamentales correspondientes, se procederán a su respectiva donación, de acuerdo al procedimiento que para tal fin existen en las entidades antes dichas.

Acápite VI.

De la constancia de aprobación definitiva

Artículo 32.-Cumplidos los requisitos y presentada constancia de las donaciones establecidas en el Título II, Capitulo I, Acápite V, de este Reglamento, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos emitirá constancia aprobando definitivamente en todos sus aspectos la urbanización.

Capítulo II.

De los fraccionamientos urbanos

Artículo 33.-Todo nuevo fraccionamiento urbano sobre un terreno que haya sido objeto de fraccionamiento simple o compuesto con anterioridad, es considerado como una urbanización, siempre que pertenezca al mismo, dueño.

Acápite I.

Del fraccionamiento simple

Artículo 34. El urbanizador interesado en llevar a cabo un fraccionamiento simple, debe presentar la documentación siguiente:

A) Solicitud por escrito indicando el nombre del dueño, datos e información del terreno (inscripción registral, numero catastral, área total, , localización, linderos y uso actual), nombre que se le dará al fraccionamiento simple, tipo y carácter del mismo, numero de lotes.

B) Titulo de propiedad del terreno, debidamente inscrito y con su respectiva certificación de libertada de gravamen, o autorización de uso del Suelo extendida por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

C) Constancia extendidas por las entidades gubernamentales correspondientes, acerca de los servicios públicos existentes.

D) Dos juegos de planos del proyecto.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 35. Cada juego de planos del proyecto debe contener lo siguiente:

A) Ubicación elaborada a escala 1:10.000 integrada a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación.

B) Levantamiento topográfico del terreno, a escala 1:1.000, conteniendo:

a) Curvas de nivel geodésicos a un metro de intervalo;

b) Poligonal exterior con coordenadas, rumbos, y distancias, referida a un punto estable y conocido, indicando distancias al cerco o líneas de propiedad;

c) Accesos, calles existentes;

d) Estudio geológico del terreno si el caso lo amerita a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos;

e) Cauces si los hay con datos técnicos de anchura;

f) Distribución de lotes con numeración de cada uno.

Artículo 36.-El fraccionamiento cuya superficie total sea mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 mts2), debe posibilitar, si el caso lo amerita, el acceso necesario a los lotes vecinos de acuerdo al esparcimiento contemplado en el Reglamento del sistema Vial para el Área del Municipio de Managua. En este caso debe donar a la Junta de Reconstrucción de Managua, los derechos de vía y hacer las obras de infraestructura correspondientes al criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 37.-Revisan el proyecto y encontrado conforme, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos emitirá la Constancia de Desmembración para efectos de Inscripción Registral.

Acápite II.

Del fraccionamiento compuesto

Artículo 38.-En el caso de un fraccionamiento compuesto, el urbanizador debe presentar para su revisión al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, además de lo indicado en él titulo II, Capitulo II, Acápite I, este Reglamento, lo siguiente:

A) Cálculos y descripciones topográficas de la propiedad y el terreno a donarse.

B) Planos de planta-perfil a escala 1:1.000 (horizontal) y 1:100 (vertical) y estimado de costos de obras de infraestructura de acuerdo a la Tabla de Servicios Públicos de este

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Reglamento.

C) Cuando se trate de persona privada, natural o jurídica, presentar garantía bancaria para la construcción de las obras de infraestructura.

Queda excluida de esta tramitación la donación de área comunal.

Artículo 39.-Las disposiciones del articulo anterior, son validas únicamente para la zona de vivienda cuya área total sea la original, o producto de una desmembración anterior a la promulgación de este Reglamento.

Acápite III.

De la constancia de desmembración

Artículo 40.-Para toda desmembración de lotes resultantes de un fraccionamiento urbano o que estén dentro de un área desarrollada debe obtenerse de previo Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la Constancia de Desmembración que. autorice la misma.

Artículo 41.-Los notarios que autoricen escritura publica en la que se realice una desmembración en virtud de un fraccionamiento urbano o dentro de un área desarrollada deben tener a la vista e insertar en dicho instrumento público la Constancia de Desmembración correspondiente a cada lote.

Capítulo III.

De los proyectos de propiedad horizontal

Acápite I.

Del proyecto de propiedad horizontal indivisible

Artículo 42.-El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad horizontal indivisible, debe cumplir con lo establecido en él titulo II, Capitulo I, de este procedimiento lo relativo a notificación y donación de áreas.

Artículo 43.-En un proyecto de propiedad horizontal indivisible, las obras a donarse son únicamente los sistemas de infraestructura a nivel troncal de la ciudad, conforme lo estipulado el Artículo 73 de este Reglamento, debiendo proporcionar la continuidad de dichos sistemas.

Acápite II.

Del proyecto de propiedad horizontal divisible

Artículo 44.-El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

horizontal divisible, debe cumplir con lo establecido en él titulo II, Capitulo I, de este Reglamento. Se excluye de este procedimiento lo relativo a notificación.

Artículo 45.-Las donaciones son las indicadas para una urbanización, estipuladas en él titulo II, Capítulo I, Acápite V, de este Reglamento, debiendo establecer servidumbres de pasa a favor de las entidades gubernamentales correspondientes cuando las redes de infraestructuras atraviesan el área libre.

Artículo 46.-Las obras correspondientes al área libre deben realizarse por el urbanizador. Las áreas libres y sus obras no son objeto de donación. El área libre no incluye el área comunal requerida.

Capitulo IV.

De la Renovación Urbana
Acápite I.

De la aprobación del ante-proyecto

Artículo 47.-El interesado en llevar a cabo una obra de renovación urbana debe presentar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, los mismos requerimientos del Titulo II, Capitulo I, Acápite I, del presente Reglamento. En el caso que la referida obra afecte las áreas publicas previamente donadas a la Junta de Reconstrucción de Managua, se debe presentar además, la autorización de dicha institución para proceder en esos sitios.

Si el proyecto no afecta la sub-división de la tierra existente en el sitio, se eximirá al interesado de presentar los requerimientos indicados en ale artículo 12, inciso A. b, A. c, C y D.

Artículo 48.-Todo proyecto de renovación urbana que afecte sitios de valor histórico, para su aprobación, debe contar con la autorización del Ministerio de Cultura.

Acápite II.

De la aprobación del proyecto

Artículo 49.-Para la aprobación del proyecto, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos que para la aprobación de un proyecto de urbanización se indican en el titulo II, capitulo I, Acápite II, del presente reglamento. En caso que el proyecto de renovación urbana no afecte la subdivisión de la tierra existente del sitio se eximirá al interesado de presentar los requerimientos señalados en él articulo 16, incisos B, C, D, y E.

Acápite III.

De los otros requerimientos para el inicio de las obras

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 50.-Para poder, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en él titulo II, Capitulo I, Acápite III, IV, V, VI.

Capitulo V.

De los desarrollos urbanos de tipo progresivo

Acápite I.

De las urbanizaciones progresivas

Artículo 51.-Para la aprobación del anteproyecto la Unidad Responsable de estas, debe presentar los mismos requerimientos que se señalan para una urbanización, en el titulo II, Capitulo I, Acápite I, del presente Reglamento.

Artículo 52.-Para la aprobación del proyecto, la Unidad Responsable de los mismos, debe presentar los requerimientos que para una urbanización se señalan en él titulo II, Capitulo I, Acápite II, del presente Reglamento.

Respecto al Artículo 16, Inciso E, se eximirá temporalmente de presentar el diseño del alumbrado publico y sistema de distribución eléctrica, la red telefónica, alcantarillado sanitario y pluvial, con sus memorias de calculo respectivas. Sin embargo, previo a la instalación de cada uno de estos servicios deberá presentarse la información requerida en este mismo inciso para su aprobación.

De igual forma se dispensa temporalmente la disposición de los incisos G y H del mismo articulo, hasta el momento previo a su realización.

Artículo 53.-Para poder iniciar las obras, la Unidad Responsable del proyecto debe cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en el titulo II, Capitulo I, Acápite IV, V, VI.

Acápite II.

De los fraccionamientos urbanos progresivos

Artículo 54.-Para la aprobación de los fraccionamientos compuestos, la Unidad Responsable de los mismos deber presentar todos los requerimientos señalados en el Titulo II, Capitulo II, Acápites II y III del presente Reglamento, a excepción del estimado de costos de obras, de infraestructura requerido en el Artículo 38, inciso B.

Título III.

Obras de Servicios Públicos

Capítulo I.

De las disposiciones generales

Artículo 55.-En todo desarrollo urbano las obras mínimas deben realizarse de acuerdo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

con las diferentes zonas estipuladas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua y Basándose en la Tabla de Servicios Públicos, que forma parte de este Reglamento.

Artículo 56.-Las disposiciones especificas contenidas en los artículos del presente Reglamento y que se refieran a la ejecución de obras de infraestructura, prevalecen sobre la tabla de Servicios Públicos.

Artículo 57.-El diseño y construcción de las obras de infraestructura debe cumplir con los reglamentos de las entidades gubernamentales correspondientes.

Artículo 58.-Las obras de infraestructura deben ajustarse a los planos y especificaciones aprobados por el Ministerio d Vivienda y Asentamientos Humanos quien ejerce ejercerán la supervisión que fuere necesaria para tal fin, en coordinación con las entidades gubernamentales correspondientes.

Artículo 59.-Todo lote de una urbanización y fraccionamiento urbano debe ser referenciado en el sitio por medio de mojones.

Capítulo II.

De la vialidad

Artículo 60.-Todo desarrollo urbano debe respetar lo estipulado en los Reglamento del Sistema Vial y de Estacionamiento de Vehículos para el Área del Municipio de Managua.

Artículo 61.-La distancia de cualquier lote de una urbanización a una vía vehicular, puede llegar a tener una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150,00mts).

Artículo 62.-Toda urbanización o proyecto de; propiedad horizontal debe tener en su diseño una red vial interna que:

A) Se integre al sistema vial de los desarrollos circunvecinos conservando el derecho de vía de estos hasta la intersección más próxima. Cualquier cambio de este derecho de vía a partir de esta intersección debe ser justificado.

B) Mantenga una jerarquía vial que satisfaga las necesidades de la ciudad y del proyecto.

Artículo 63.-Los callejones vehiculares con retorno, pueden llegar a tener una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150,00mts).

Artículo 64.-En todo desarrollo urbano las intersecciones de vías pueden llegar a tener un ángulo mínimo de sesenta grado (60).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 65.-Aquellos proyectos de propiedad horizontal que por su uso involucren estacionamiento constante de vehículos semipesados y pesados, deben presentar previamente solución de las áreas de estacionamiento, aprobadas por el Ministerio de Transporte(MITRANS).

Artículo 66.-La jerarquía vial interna para cada urbanización y proyecto de propiedad horizontal en particular, debe ser estructurada en los siguiente, según las necesidades del proyecto:

A. Colectoras secundarias que reciban él transito circunvecinos.

B. Calles de servicio local.

C. Callejones vehiculares.

D. Vías peatonales.

Artículo 67.-Cuando un desarrollo urbano esta afectado por el sistema distribuidor primario de la ciudad el urbanizador debe construir las obras correspondientes a las marginales y aceras,

Artículo 68.-Cuando un desarrollo urbano esta afectado por el sistema colector primario de la ciudad, el urbanizador debe construir las aceras, dejando acondicionado para ser transitables en todo el tiempo las calzadas.

Artículo 69.-Cuando un desarrollo urbano este afectado por el sistema colector secundario de la ciudad, el urbanizador debe construir todas las obras.

Artículo 70.-Cuando se trate de colectoras secundarias, calles de servicio local, callejones vehiculares y vías peatonales de la jerarquía vial interna d un desarrollo urbano, el urbanizador esta obligado a construir todas las obras, según lo especificado en la Tabla de servicios Públicos de este Reglamento.

Artículo 71.-Todo desarrollo urbano debe incluir en su diseño, la nomenclatura vial ajustada al Reglamento del Sistema Nomenclatura para el Área Urbana dl Municipio de Managua, debiendo respetar la continuidad de la nomenclatura de las vías existentes.

Artículo 72.-El trazado de las vías vehiculares en un desarrollo urbano debe darse en forma continua. Cuando por razones de fuerza mayor continuidad de las vías tenga que interrumpirse, la distancia entre ejes debe ser de cuarenta metros (400,00mts), mínimo.

Capítulo III.

De las otras infraestructuras

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

Artículo 73.-Cuando un desarrollo urbano se encuentre afectado por instalaciones de infraestructura a nivel troncal, el urbanizador esta obligado a ejecutar las obras en cuestión, debiendo ser compensado por las entidades gubernamentales correspondientes en la diferencia que se establezca, entre sus necesidades de diseño o requerimientos mínimos exigidos y la capacidad total de la red.

Artículo 74.-Cuando las obras de infraestructuras se extiendan por vías o zonas privadas ajenas al terreno a desarrollarse, a fin de habilitarlo, el urbanizador debe obtener de quien corresponda la constitución de las servidumbres necesarias a favor de las entidades gubernamentales encargadas de prestar tales servicios.

Artículo 75.-El urbanizador esta obligado a proteger los lotes en las colindancias a distinto nivel por medio de muros o en su defecto con taludes de una pendiente máxima de 65%, convenientemente engramados y protegidos contra la erosión, proveyéndose además de las obras necesarias para evitar que el drenaje de aguas lluvias se haga los terrenos colindantes. En igual obligación esta todo aquel que efectúe cortes o rellenos en su propiedad. Si el interesado prueba con estudios de suelos adecuados la estabilidad del mismo con otra alternativa, esta puede ser aceptada.

Artículo 76.-Aun el total de las obras de infraestructura no estuviesen terminadas, a solicitud dl urbanizador, se declarara la habilitación del sector o sectores cubiertos por las referidas obras siempre que estas se hayan ejecutado por bloques completos.

Capítulo IV.

Del área comunal

Artículo 77.-El área comunal debe cumplir los siguientes:

A) Tener una superficie total mínima calculada en base a las normas indicadas en la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento, correspondiente a la escala del proyecto.

B. Ajustarse a las normas de arborización de las entidades gubernamentales competentes.

C. Formar un todo, o si el caso lo amerita, distribuirse en varias porciones.

D. Los terrenos en que se localice, pueden tener hasta una pendiente máxima de los quince por ciento(15%).

E. Quedar ubicada de manera tal que tenga suficiente accesibilidad y frente hacia la vía publica.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459

F. No quedar ubicada junto a cauces, ni estar sometida a derrumbes e inundaciones o en un lugar insalubre.

G. Los usos son los establecidos en la Tabla de Servicios Públicos de Este Reglamento.

Artículo 78.-Para proyectos de propiedad horizontal de vivienda colectiva, ubicados en el Centro Metropolitano (CI) y Subcentros (C2), el área comunal puede reducirse en la medida en que el equipamiento social se encuentre previsto o realizado en esos centros, debiendo en todo caso, cumplir con la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.

Título IV.

Disposiciones Finales

Artículo 79.-El presente reglamento entra 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 Icaza.** Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13459