

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE CHINANDEGA

ACUERDO PRESIDENCIAL No 14, Aprobado el 5 de Febrero de 1970

Publicado en la Gaceta No. 157 del 14 de Julio y 158 el 15 de Julio de 1970

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

Acuerda:

Único: Aprobar lo dispuesto por el Concejo Municipal de Chinandega, Departamento de Chinandega, en Acuerdo N° 29 del veintiuno de Noviembre de mil novecientos sesenta y nueve, que dice:

“No. 29.

SESIÓN EXTRAORDINARIA

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO

PARA LA CIUDAD DE CHINANDEGA.

El Concejo Municipal de la ciudad de Chinandega, en uso de las facultades legales que le confiere el Arto. 15 de la Ley Orgánica de Municipalidades vigente,

Considerando:

I

Que la Oficina Nacional de Urbanismo, después de estudios realizados en esta ciudad ha elaborado el Plan Regulador de Chinandega;

II

Que la finalidad del Plan Regulador es orientar el desarrollo urbano hacia un marco físico de condiciones agradables y eficientes hacia la meta de una determinada distribución de usos del suelo, de tal manera que las relaciones vivienda, equiparamiento y trabajo formen un todo coordinado, estructurado en espacio, seguridad y comodidad,

Decreta:

I

Se aprueba el Plan Regulador de la ciudad de Chinandega que comprende: Zonificación, Permisos de Desarrollo, Urbanizaciones y Circulación. Apruébense y tiénense por incorporados a la presente Ley, los planos elaborados por la Oficina Nacional de Urbanismo en Noviembre de 1968, firmados y sellados por el Director de la misma y los suscritos miembros del Concejo Municipal.

II

A fin de que existan disposiciones que faciliten la aplicación del Plan Regulador, se pone en vigor el siguiente Reglamento de Zonificación:

CAPITULO I

APLICACIÓN TERRITORIAL DEL REGLAMENTO

Artículo 1.- Este Reglamento. se aplicará a toda el área bajo la jurisdicción del Municipio de Chinandega, el cual queda dividido en Rural y Urbano. De tal modo que las zonas son las siguientes:

- 1.- Zona Rural
- 2.- Zona Residencial de Densidad Baja
- 3.- Zona Residencial de Densidad Media
- 4.- Zona Residencial de Densidad Alta
- 5.- Zona Comercial-Residencial
6. -Zona Distrito Central Comercial
- 7.- Zona Comunal de Negocios
8. -Zonas Verdes
9. -Zona Industrial.

Los límites de estas áreas o zonas se definen conforme a plano aprobado Número 9, intitulado "Uso Propuesto de la Tierra Urbana".

Artículo 2.- En lo sucesivo ningún edificio ni estructura será construido, ni remodelado, ni usado, ni reparado y ningún terreno podrá ser usado ni mantenido para fines contrarios a los usos permitidos en este Reglamento para aquellas zonas en que estén ubicados.

CAPITULO II

ZONAS

Artículo 3.- Zona Rural, En esta zona se permiten los usos siguientes:

- a) Actividades agrícolas, de crianza de animales, forestales y extractivos de la tierra que no usen explosivos; y los edificios, estructuras y operaciones directamente necesarias a estas actividades, incluyendo habitaciones colectivas para aquellas personas asociadas con tales actividades;
- b) Viviendas uni-familiares separadas; viviendas rurales uni-familiares y separadas, que no pertenezcan a fincas, con sus edificios accesorios.
- c) Edificios Institucionales públicos o privados, de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico o caritativo, Clubes públicos o privados, no comerciales. Campos deportivos, áreas de recreo, cementerios, estaciones de radio, aeropuertos y aquellos usos inherentes a los servicios públicos;
- d) Usos Accesorios: Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como uso accesorio aquel que, no estando prohibido es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

Artículo 4.- Usos permisibles condicionados

- a) Hospitales, sanatorios, Instituciones públicas;
- b) Negocios al por menor como misceláneas y pulperías, siempre que dichos negocios sean llevados a cabo solamente para la conveniencia y distracción de las personas que viven en esta zona dedicada a actividades de crianza de animales, extractivas de la tierra, forestales y agrícolas, según lo establecido en el Arto. 3, Inciso a) .
- c) Labores de extracción, trituración y clasificación de rocas, cuando se lleven a cabo a más de seiscientos (600) metros de distancia de una zona residencial o sustancialmente habitada, o con protección adecuada en virtud de la configuración topográfica.

Artículo 5.- Áreas y Retiros. El área mínima de los lotes de las viviendas será de siete mil (7.000) metros cuadrados por cada unidad familiar, no pudiendo quedar tales viviendas a una distancia menor de veinte (20) metros de cualquier lindero o derecho de vía.

Artículo 6.- Reclasificación de Zona Rural. En esta zona se permitirá su reclasificación por acción de parte interesada ante la Oficina Local de Urbanismo o por acción de esta última; en ambos casos la reclasificación deberá ser ratificada por el Concejo Municipal, previa consulta a la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 7.- Zona Residencial de Densidad Baja

En esta zona se permiten los usos siguientes:

- a) Residencias uni-familiares;
- b) Ocupaciones domiciliarias, cómo uso accesorio o secundario del uso residencial siempre que no se use un área o espacio mayor de veinticinco por ciento (25%) del correspondiente al uso principal;
- c) Templos, bibliotecas y escuelas públicas o privadas; clubes públicos o privados no comerciales, campos deportivos, áreas de recreo y aquellos usos inherentes a los servicios públicos.

Artículo 8.- Áreas, Retiros y Alturas

- a) El área mínima de los lotes será de un mil setecientos cincuenta (1,750) metros cuadrados por unidad familiar y el promedio de largo no será mayor de tres (3) veces el promedio de ancho por unidad familiar. Todos los edificios tendrán un retiro mínimo de diez (10) metros al borde del derecho de vía de la calle y cuatro (4) metros de cualquier lindero.

Los garajes, terrazas cubiertas y otros sectores del edificio siempre que no pasen del treinta por ciento (30%) de la fachada del edificio pueden llegar hasta tres (3) metros de retiro del derecho de vía. La altura máxima de los edificios, no podrá ser mayor de doce (12) metros y éstos no podrán cubrir más del cuarenta por ciento (40%) del área del lote;

- b) Los muros construidos en la línea del derecho de vía o entre ésta y la línea de construcción no podrán ser más altos de un metro y veinte centímetros (1.20) en su parte opaca. Las cercas para lotes vacantes tendrán un metro y sesenta centímetros (1.60) en su parte sólida y opaca.

Artículo 9.- Zona Residencial de Densidad Media

Se permiten en esta zona:

- a) Los usos permitidos en el Arto. 7 de este Reglamento;
- b) Negocios al por menor como misceláneas, barberías, salones de belleza y boticas.

Artículo 10.- Usos Permitirles Condicionados

- a) Casas bi-familiares y apartamentos;
- b) Edificios para clubes de carácter cívico, institucional, filantrópico, caritativos, hospitales;
- c) Hoteles y salones de cine.

Artículo 11.- Áreas y Alturas

- a) El área mínima de lotes será de quinientos metros (500) cuadrados por unidad de vivienda unifamiliar. La altura máxima de los edificios no será mayor de doce (12) metros. En el caso de residencias bi-familiares y apartamentos el área mínima del lote para la primera unidad será de 500 metros cuadrados debiendo agregarse doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de lote por cada unidad de vivienda adicional.
- b) Las construcciones no podrán cubrir más del cincuenta por ciento (50%) del área del lote;
- c) No habrá retiro lateral o trasero, y si se deja no deberá ser menor de dos (2) metros. El retiro a la línea de derecho de vía deberá ser de cinco (5) metros;
- d) Los muros construidos en la línea de derecho de vía o entre éste y la línea de construcción no podrán tener un alto mayor de un (1) metro en su parte sólida u opaca.

Artículo 13.- Usos Permisibles Condicionados (error de Consecutivo en la Gaceta)

En esta zona se permiten los usos siguientes:

- a) Los usos permitidos en el Arto. 7 de este Reglamento;
- b) Los negocios al por menor como misceláneas, barberías, salones de belleza, farmacias.

Artículo 13.- Usos Permitibles Condicionados

- a) Salas de cine, teatros y auditorios;
- b) Hoteles;
- c) Casas bi-familiares y apartamentos.

Artículo 14.- Áreas, Alturas y Retiros

- a) El área mínima del lote será de trescientos (300) metros cuadrados y el ancho no deberá ser menor del treinta (30%) por ciento del fondo. La altura máxima de los edificios será de doce (12) metros. En caso de hoteles o edificios de apartamentos la altura no será mayor de quince (15) metros. El área cubierta, en todos los casos no será mayor del sesenta (60%) por ciento del área del lote;
- b) En el caso de residencias bi-familiares y apartamentos, el área mínima del lote para la primera unidad será de trescientos (300) metros cuadrados, debiendo agregarse cien (100) metros cuadrados de lote por cada unidad de vivienda adicional.

Artículo 15.- Zona Comercial Residencial

En esta zona se permiten los usos siguientes:

- a) Negocios al por menor;
- b) Viviendas uni-familiares;
- c) Uso mixto comercial-residencial siempre que éste último no ocupe un área mayor del cincuenta por ciento (50%) de la unidad estructural;
- d) Hoteles, casas de huéspedes;
- e) Oficinas, casas bancarias;
- f) Restaurantes y cafeterías;
- g) Áreas de estacionamiento público;
- h) Edificios institucionales públicos o privados, de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico o caritativo. Clubes públicos o privados, no comerciales.

Artículo 16.- Usos Permisibles Condicionados

- a) Cines, teatros;
- b) Estaciones de gasolina;
- c) Casas bi-familiares y apartamentos.

Artículo 17.- Áreas y Alturas

- a) El área mínima del lote será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la altura máxima de las construcciones de doce (12) metros, y el área cubierta un sesenta por ciento (60%) del área del lote. En el caso de hoteles, bancos, apartamentos, la altura máxima será de quince (15) metros;
- b) En el caso de residencias bi-familiares y apartamentos el área mínima del lote para la primera unidad será de 250 metros cuadrados, debiendo agregarse cincuenta (50) metros cuadrados de lote por cada unidad de vivienda adicional.

Artículo 18.- Zona Distrito Central Comercial

Se permiten en esta zona:

- a) Negocios al por mayor y al por menor;
- b) Hoteles, casas de huéspedes, casas bancarias, oficinas;
- c) Restaurantes, cafeterías;

d) Viviendas uni-familiares, si están arriba del primer piso, o al nivel de la calle si tienen un retiro de cinco (5) metros de derecho de vía;

e) Cines, teatros, auditorios;

f) Edificios institucionales públicos o privados, de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico o caritativo Clubes públicos o privados, no comerciales.

Artículo 19.- Usos Permisibles Condicionados

a) Casas de apartamentos con uso comercial en la planta baja;

b) Cualquier otro servicio o negocio que se establezca para la conveniencia de los residentes vecinales y que, además de no ser perjudiciales para el vecindario, no produzcan ruidos molestos, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego, desperdicio, ni congestión del tránsito.

Artículo 20.- Áreas y Alturas

a) El área de construcción de los edificios no será mayor de tres (3) veces el área del lote. El área cubierta será como máximo uno ochenta por ciento (80%) del área del lote;

b) En el caso de edificios de apartamentos el área mínima del lote será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por unidad familiar y cincuenta (50) metros cuadrados por cada unidad adicional de vivienda.

Artículo 21.- Zona Comunal de Negocios

Se permite en esta zona:

a) Negocios al por menor;

b) Hoteles, casas de huéspedes, salas de cines y auditorios;

c) Cualquier uso similar necesario al desarrollo de la comunidad;

d) Supermercados;

e) Edificios institucionales públicos o privados, de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico o caritativo. Clubes públicos o privados, no comerciales.

Artículo 22.- Usos Permisibles Condicionados

a) Casas de apartamentos con uso comercial en planta baja;

b) Estaciones de gasolina.

Artículo 23.- Áreas, Alturas y Retiros

- a) El área mínima de los lotes para viviendas unifamiliares será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por unidad. En el caso de apartamentos deberá agregarse cincuenta (50) metros cuadrados de lote por cada unidad de vivienda adicional;
- b) El área de construcción será como máximo dos veces el área del lote. El área cubierta tendrá como máximo un ochenta por ciento (80%) del área del lote;
- c) La línea de construcción de las estructuras para uso residencial tendrán un retiro igual al de la Zona Residencial más próxima.

Artículo 24.- Zona Verde

Esta zona estará destinada al ornato y esparcimiento. Se permitirá ;n los usos siguientes:

- a) Parques infantiles;
- b) Balnearios (las únicas estructuras que se permitirán serán vestidores y pequeños kioscos que contribuyan al ornato y para expendio de bebidas no alcohólicas;
- c) Campos de deportes organizados;
- d) Ferias;
- e) Espectáculos públicos temporales.

Artículo 25.- Zona Industrial

En esta zona se permiten los usos siguientes:

- a) Aquellas operaciones que sean de naturaleza industrial o comercial que no contemplen la venta de mercaderías al por menor en los predios respectivos y siempre que se tomen las medidas adecuadas para proteger de daño al público, a todo desarrollo vecinal y a los usos futuros de la zona industrial. Estas operaciones pueden ser de prestación de servicios públicos, manufacturera, fabricación, transporte y almacenamiento;
- b) Actividades agropecuarias y los edificios, estructuras y operaciones necesarias a ellos, incluyendo viviendas para las personas directamente asociadas a dichas actividades.

Artículo 26.- Usos Permisibles Condicionados Estaciones de servicio.

Artículo 27.- Áreas y Alturas

El área cubierta de los edificios será igual o menor al setenta y cinco por ciento (75%) del área total del lote. Se exigirá un retiro de cinco (5) metros de cualquier lindero, y

diez (10) metros sobre cualquier derecho de vía. Ningún edificio podrá tener una altura mayor del setenta y cinco por ciento (75%) de la distancia entre dicho edificio y la línea de derecho de vía del lado opuesto de la calle.

CAPITULO III

SITUACIONES ESPECIALES

Artículo 28.- Estacionamiento Fuera de la Calle.

a) En los edificios de apartamentos, en las zonas donde se permitan, se seguirá el siguiente criterio:

Cuando el número de unidades a construirse influyese de una manera decisiva en la situación normal de una calle, la Oficina Local deberá, de común acuerdo con el interesado, fijar las condiciones y número de espacios que se requerirá acondicionar y habilitar.

Para fijar este número se considerará el uso de la tierra en los alrededores, horas de trabajo, zona en que esté situada, tipo de calle, estacionamiento prohibido o permitido en las calles aledañas

b) Salones de cine. Para estos fines se clasifican en primera y segunda categoría

Los de primera categoría suplirán un espacio de estacionamiento por cada cincuenta (50) asientos.

Los de segunda categoría suplirán un espacio de estacionamiento por cada doscientos asientos (200) .

c) Los teatros y auditorios serán considerados dos como salones de cine de primera categoría;

d) Los estadios, gimnasios y similares suplirán un espacio de estacionamiento por cada doscientos (200) asientos;

e) Los mercados deberán suplir un espacio de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de área construida; los supermercados suplirán un espacio de estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área de venta y siempre que excedan de ciento veinte (120) metros cuadrados de área de venta;

f) Cuando edificios comerciales y de oficinas en las zonas Distrito Central y Comercial Residencial tengan flotilla de vehículos, suplirán, además de los espacios de estacionamiento para éstos, un cincuenta por ciento (50%) adicional para el público;

g) Los hospitales y similares suplirán un espacio de estacionamiento por cada dos

camas de primera y un espacio por cada cinco camas de segunda;

Las policlínicas deberán suplir dos (2) espacios de estacionamiento por cada clínica atendida por un médico;

h) Los edificios para industrias livianas y para bodegas proveerán un espacio de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, o porción de área total de piso. Si estos edificios poseen además flotilla de vehículos para sus operaciones, suplirá n entonces adicionalmente estos espacios de estacionamiento.

Para los efectos de este artículo se entiende por espacio de estacionamiento un área que se use de un modo temporal para el aparcamiento de vehículos a motor, cuyas dimensiones de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) por cinco metros y cincuenta centímetros (5.50) de un área de trece metros y setenta y cinco centímetros (13.75) cuadrados sin tomar en cuenta aquella área de acceso y de maniobras, rampas, columnas, etc.

En el caso de que la demanda de estacionamiento correspondiente a varios edificios se presente en horas o días diferentes el espacio de estacionamiento provisto por ellos conjuntamente puede ser acreditado en total, a cada uno de los mismos.

Artículo 29 .- Espacio Fuera de la Calle para Carga y Descarga

a) Deberán proveer espacios para carga y descarga, fuera de la calle, los edificios y estructuras usadas por entero o parcialmente con fines industriales o comerciales al por mayor, incluyendo salones de exhibición y ventas de automóviles, botas, talleres, bodegas, hoteles, teatros, etc y para aquellos que la Oficina Local de Urbanismo decida que deben requerir ahora o para el futuro introducción de mercaderías;

b) Se requerirá un espacio por cada quinientos (500) metros cuadrados de área de piso o parte de éste, exceptuando cualquier porción del área de piso utilizable únicamente en un tipo de uso que no requiera espacio de carga, volumen de mayoreo, artículos voluminosos aún otra venta al detalle, materiales de producción o equipo;

c) En las facilidades para carga y descarga deberán respetarse las dimensiones siguientes:

Se proveerá un espacio no menor de tres (.3) metros de ancho por ocho (8) metros de fondo para los vehículos pequeños y cinco (5) metros de ancho y quince (15) metros de fondo para los vehículos grandes. Esto no, incluye las áreas de acceso y maniobras que será ;n determinadas por la Oficina Nacional de Urbanismo;

d) Dos o más edificios que requieran facilidades de carga y descarga pueden compartirlas, siempre que el Concejo Municipal considere que ellas satisfacen el fin buscado;

e) Cuando se presente un incremento en la demanda de espacio para carga y

descarga en un edificio, su dueño suministrará espacio adecuado en el término de un año a partir de la notificación que al efecto le haga la Oficina Local de Urbanismo.

Artículo 30.- Estaciones de Servicio para vehículos Motorizados, Garajes Públicos, Drive-Ins. Lotes de Estacionamiento

Todas las estaciones de servicio, garajes públicos, drive-ins, lotes de estacionamiento, serán considerados como usos condicionados en todas las zonas en que se permitan, para determinar que la ubicación propuesta no interferirá ni dañará a. residencias, escuelas, áreas públicas de recreo, iglesias, u otras facilidades comunales o servicios públicos, pero deberán ser ratificados por el Concejo Municipal.

Tales usos no son permitidos en todas las partes de las zonas respectivas sino únicamente:

- a) Donde haya suficiente frente que permita cómoda entrada y salida para vehículos;
- b) Donde el uso propuesto no interfiera indebidamente con los usos comerciales cercanos o con el movimiento de peatones hacia ellos;
- c) Donde haya necesidad pública manifiesta de facilidades en la vecindad.

Artículo 31.- La superficie destinada a la circulación de vehículos tanto en las gasolineras, garajes públicos, drive-ins y lotes de estacionamiento, deberá ser adoquinada, asfaltada o embaldosada debiéndose acondicionar el remanente no construido en tal forma que se evite el polvo.

Artículo 32.- Disposiciones Especiales para Estaciones de Servicio

Las estaciones de servicio deberán observar las siguientes disposiciones especiales:

1.- Rampas

Las rampas de acceso tendrán un máximo de ancho de siete metros y cincuenta centímetros (7.50) y un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) .

2.- Islas - Las islas de seguridad para peatones deberán tener un mínimo de dos (2) metros de largo.

En caso de que las estaciones de servicio estuvieren en predios esquineros deberá proveerse una isla o plataforma en la intersección de las aceras, en ambas direcciones, en una distancia que será establecida por la Oficina Local de Urbanismo, a partir del punto de intersección de los derechos de vía.

3.- Accesos - Los accesos deberán estar a una distancia mínima de un (1) metro de cualquier lindero de propiedad. El número de accesos y la ubicación de los mismos se hará de acuerdo a dictamen de la Oficina Local de Urbanismo.

4.- Bombas - Las bombas para el expendio deberán localizarse a una distancia mínima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50) de cualquier línea del derecho de vía.

5.- Muro de Seguridad - Las gasolineras deberán estar separadas de las propiedades colindantes por un muro de material incombustible que tendrá una altura mínima de dos metros (2) .

6.- Retiros - Las estructuras o edificios deberán observar un retiro mínimo de diez (10) metros de cualquier derecho de vía y tres (3) metros de cualquier lindero de propiedad.

7.- Pretil - Como protección de la acera deberá construirse un pretil de quince (15) centímetros de alto y treinta (30) centímetros de ancho' a lo largo del derecho de vía exceptuando los espacios de rampa.

Artículo 33.- Usos no conformes

Cualquier uso de tierra estructuras no conforme con las disposiciones de este Reglamento, puede ser continuado con las siguientes limitaciones:

- a) No puede ser extendido;
- b) Cambiado a otro uso no conforme;
- c) Reanudado después de suspensión de seis (6) meses;
- d) Reconstruida o reparada después de haber sufrido un daño que exceda del cincuenta por ciento (50%) de su justo valor.

Artículo 34.- Certificado de Conformidad

Los usos no conformes existentes a la fecha de la promulgación del presente Reglamento deberán de obtener en un plazo de un año "Certificado de no Conformidad" en la Oficina Local de Urbanismo, so pena de ser erradicados por cuenta del propietario del inmueble e incurrir en una multa o juicio del Concejo Municipal.

Artículo 35.- Cualquier uso no conforme que se instale posteriormente a la publicación del presente Reglamento deberá ser suprimido o eliminado por el infractor en el plazo de 60 días a partir de la orden suscrita por la Oficina Local de Urbanismo y autorizada por el Concejo Municipal so pena de incurrir en una multa de Trescientos Córdoba (C\$ 300.00) por cada día mientras dure la infracción.

CAPITULO IV

DESARROLLOS URBANOS

Artículo 36.- Todos los desarrollos urbanos de esta ciudad, como construcciones, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, etc., sean totales o parciales, así como el uso que se dará a los mismos, deberán obtener un Permiso de Desarrollo Urbano, de la Oficina Local de Urbanismo, previo pago de los Impuestos correspondientes en la Alcaldía Municipal. Este Permiso debe obtenerse antes de la iniciación de los trabajos bajo pena de demolición de lo hecho por cuenta del propietario o infractor, ordenada por la Oficina Local de Urbanismo, o multa impuesta por ésta contra el dueño de la construcción por valor de Quince Córdobas diarios (C\$ 15.00) a favor de la Alcaldía Municipal mientras dure la infracción, la que deberá enterarse en la Tesorería Municipal.

Artículo 37.- Los fraccionamientos o urbanizaciones serán aprobados por el Concejo Municipal, previa aprobación técnica de la Oficina Local de Urbanismo, conforme a requisitos señalados por este Reglamento, bajo pena de no permitir ningún Desarrollo Urbano en dicho fraccionamiento.

Artículo 38.- Permiso de Desarrollo Urbano (Construcciones)

Para efectuar alineaciones así como cualquiera de los Desarrollos Urbanos u obras señaladas en el Arto. 30 de este Reglamento, la persona interesada o su representante deberá concurrir a la Oficina Local de Urbanismo a proporcionar los datos, documentos y planos que ésta y la Oficina Nacional de Urbanismo estimen necesarios.

Artículo 39.- Las solicitudes de Permiso de Construcción o reformas, como todos los documentos, llevarán, además de la firma del propietario y/o persona responsable, la del ingeniero civil, del arquitecto, o la del maestro constructor en los casos respectivos.

Artículo 40.- Cuando se trate de edificios de concreto armado o de estructuras metálicas o de más de un piso, los documentos deberán ser firmados por un Ingeniero Civil o por un Arquitecto.

Artículo 41.- Sólo estarán autorizados para ejecutar obras de construcción ;n, reparación, demolición, etc., las compañías que se han constituido con esta finalidad los ingenieros civiles, los arquitectos y los Maestros Constructores.

Artículo 42.- Para poder ejercer en esta Municipalidad, la profesión u oficio en el aspecto contemplado en el artículo anterior, deberá acreditarse en la Alcaldía Municipal el derecho que le compete al interesado, ya sea con la presentación del título respectivo, lo que se hará constar en el Libro de Matrículas correspondientes o mediante auténtica certificación en que conste, que el interesado ejerce la profesión u oficio en cualquiera otra cabecera departamental de la República, con expresa autorización de sus autoridades municipales.

Artículo 43.- Los maestros constructores también podrán ejercer su oficio en esta Municipalidad, siempre que con información sumaria, que al efecto levantará la misma

Municipalidad, quedare acreditado mediante la declaración de cinco testigos idóneos y contestes de que conocen por un tiempo no menor de cinco años que el interesado sé ha dedicado a la construcción y dirección de obras urbanas.

Artículo 44. - A cualquier cita decretada por la Oficina Local de Urbanismo las partes deberán comparecer dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes a la notificación. En caso de que la cita sea en relación de trabajo no ajustada a los planos aprobados, será acompañada de una orden inmediata de Suspensión de Trabajos, decretada por la Oficina Local de Urbanismo contra el dueño de la construcción.

Artículo 45.- De no cumplirse lo ordenado conforme el artículo anterior, la Oficina Local de Urbanismo impondrá una multa a favor de la Municipalidad contra el dueño de la construcción, a razón de Quince Córdoba (C\$15.00) diarios mientras dure la infracción, u ordenará ; la demolición en su caso, por cuenta del infractor; en todo caso la Oficina Local de Urbanismo requerirá el apoyo de las autoridades de policía.

Artículo 46.- Todos los que estuvieren autorizados para ejercer el oficio de constructores que violasen las leyes y el Reglamento Urbano vigente, por la primera vez, se le impondrá por la Oficina Local de Urbanismo a favor de la Alcaldía Municipal, una multa no menor de Cincuenta Córdoba Netos (C\$ 50.00) , ni mayor de Doscientos Córdoba (C\$ 200.00) ; por la segunda una multa no menor de Doscientos Córdoba (C\$ 200.00) ni mayor de Quinientos Córdoba (C\$ 500.00) y por la tercera vez una suspensión de la licencia de construcción por un tiempo no menor de dos años.

Artículo 47.- Si el rehabilitado en el ejercicio de constructor, incurriere nuevamente en violaciones será suspendido definitivamente.

Artículo 48.- El permiso de desarrollo urbano concedido caduca cuando no empieza a ejecutarse dentro del término de seis (6) meses, contados desde la fecha de su expedición.

Artículo 49.- El permiso caducado puede renovarse siempre que tal medida no contravenga disposiciones vigentes a la fecha.

Artículo 50.- Durante la construcción de una obra, la Oficina Local y la Oficina Nacional de Urbanismo por intermedio de sus inspectores tendrán libre acceso a la misma y podrán en cualquier momento revisar los planos y como probar si éstos están ajustados y observado estrictamente.

Artículo 51.- Ni puerta ni ventana de la fachada que den a la vía pública podrán abrirse hacia afuera en lo que corresponde al primer piso, cuando interfieran al derecho de vía; salvo salidas de emergencia en locales de construcción pública. Además las casas deberán tener su acera correspondiente.

Artículo 52.- Las casas esquineras con frente a dos calles, se cortarán en el primer piso, por una línea diagonal no menor de tres (3) metros de longitud, cuyos extremos

estarán equidistantes de la esquina. La ochava podrá ser hasta el segundo piso, o por la totalidad de la fachada. Las ochavas podrán ser rectas o curvas (cóncavas o convexas) . Las convexas serán tangenciales a la línea establecida en su punto medio, y las cóncavas tendrán sus extremos apoyados en los extremos de dicha línea, de modo que haya una visibilidad ininterrumpida con fines de seguridad para el tránsito.

Artículo 53.- Los trabajos que a juicio de la Oficina Local de Urbanismo tengan un valor hasta de CINCO MIL CÓRDOBAS (C\$ 5,000.00) , no necesitarán de la dirección técnica de las personas a que se refiere el Arto. 41 de este Reglamento.

Artículo 54. - Cuando el permiso solicitado fuera para un Uso Condicionado, el expediente se remitirá en consulta a la Oficina Nacional de Urbanismo, si lo estimare conveniente la Oficina Local de Urbanismo, quien resolverá en todo caso sujeto a ratificación del Concejo Municipal.

Artículo 55.- Todas las obras y estructuras que a juicio del Concejo Municipal sean. de importancia y trascendencia para el Desarrollo Comunal, la Oficina Local de Urbanismo, previo al otorgamiento del permiso respectivo, enviará un informe de la solicitud junto con los planos presentados a la Oficina Nacional de Urbanismo, los cuales una vez estudiados y devueltos con sus recomendaciones servirán para que la Oficina Local de Urbanismo resuelva en base a ellas.

Artículo 56 - Cualquier extensión, reparación, o remodelamiento de edificios de carácter histórico, o desarrollo de áreas donde se localicen zonas o edificios de patrimonio histórico o incidentalmente de importancia turística, deberán ser revisadas y aprobadas por un comité integrado por el Concejo Municipal y la. Oficina Nacional de Urbanismo, quien decidirá si esas obras a realizarse no perjudicarán el patrimonio histórico de la ciudad.

Artículo 57.- Cuando la aplicación literal y estricta de las disposiciones contempladas en este Reglamento, resultaren en perjuicio para la parte interesada y siempre y cuando su falta de aplicación no signifique detrimento para la ciudad, la parte interesada podrá, dentro del término de treinta (30) días a partir de la notificación del fallo de la oficina Local de Urbanismo, solicitar revisión de dicho fallo ante el Concejo Municipal, quien para dictar resolución podrá asesorarse de la oficina Nacional de Urbanismo.

CAPITULO V

URBANIZACIONES

Artículo 58.- Toda urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del Municipio de Chinandega, para que se considere legal, debe tener la aprobación del Concejo Municipal y de la Oficina Local de Urbanismo.

Artículo 59.- La persona o entidad interesada en llevar a cabo una urbanización deberá primeramente ponerse en contacto con la Oficina Local de Urbanismo, quien le proporcionará la asistencia técnica en cuanto a los principios generales a que debe ceñirse el proyecto respectivo.

Artículo 60.- Dadas las indicaciones preliminares, deberá el interesado presentar solicitud por escrito ante la mencionada Oficina, expresando, en relación al terreno de que se trate, lo siguiente:

- a) Su localización, extensión, linderos e inscripción registral
- b) Uso actual y uso proyectado del mismo;
- e) Nombre del dueño y el que se dará a la Urbanización en su caso;
- d) Servicios públicos existentes en el terreno y en sus inmediaciones.

Artículo 61.- Con los requisitos anotados en el Arto. 60, el interesado someterá el ante-proyecto de trazado general a la Oficina Local, a la escala que ésta determine, para su aprobación preliminar. Esta se hará efectiva previa consulta con la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 62.- Los planos definitivos serán sometidos para su revisión a la Oficina Local, quien dará su aprobación técnica a la solicitud, siempre y cuando ésta reúna los siguientes requisitos:

- a) Los planos serán elaborados por un ingeniero civil, arquitectos o persona de reconocida capacidad en la materia;
- b) Plano topográfico o curvas de nivel, con un metro de intervalo;
- c) Plano general de calles y lotes;
- d) La urbanización deberá tener acceso público conectado al sistema de circulación de la ciudad;
- e) Planos de las instalaciones de agua potable y aguas negras en su caso;
- f) Planos de los perfiles longitudinales de calles y avenidas;
- g) Títulos de propiedad, o los supletorios correspondientes, relativos al terreno que se va a urbanizar.

Artículo 63.- Simultáneamente con la presentación final de planos el interesado deberá presentar compromiso de cumplimiento de los siguientes requisitos que serán revisados por la Oficina Local:

- a) Donación de áreas a la Municipalidad que de ser utilizadas como vías públicas. Las

cuales deberán tener un ancho. mínimo de catorce (14) metros, a no ser que la lotificación esté afectada por, un arteria de tránsito mayor; en este caso se observará el ancho prescrito en los planos para ésta en la parte afectada;

b) Donación a la Municipalidad de un, porcentaje de tierra igual al diez por ciento (10%) del área total a urbanizarse, para ser utilizadas: un cincuenta por ciento (50%) como máximo para servicios comunales tales como escuelas, guardería infantil, estaciones de bomberos y poli centro de primeros auxilios, etc., y el otro cincuenta por ciento (50%) deberá destinarse en su totalidad para área verde, sujeta a lo estipulado en los incisos a) , e) , d) y e) del Arto. 24 del presente Reglamento.

Cualquier donación realizada para los servicios comunales aludidos podrá ser cancelado si las obras no se inician en un plazo de dos (2) años a partir de su adjudicación;

e) Instalación y abastecimiento de la red de agua potable por cuenta del urbanizador;

d) Instalación por cuenta del urbanizador del alcantarillado sanitario. Este requisito lo aplicará la Alcaldía cuando estime que este desarrollo urbano quedará integrado en fecha próxima futura con alguna obra de alcantarillado que ponga en práctica la Municipalidad;

e) Apertura y acondicionamiento de calles. Estas podrán ser:

1. -Pavimentadas, con cunetas y aceras en ambas bandas.

2.- Madamizadas con cunetas y aceras en ambas bandas.

f) - La Oficina Local decidirá el tipo de acondicionamiento de calles, e indicará el sistema de drenaje pluvial más recomendable en cada caso.

Artículo 64.- Las obras de acondicionamiento de la urbanización deberán ejecutarse en un plazo no mayor de cinco (5) años, contados a partir de la fecha en que se suscriban las fianzas que garanticen la construcción de dichas obras. Esta fianza será otorgada a favor de la Municipalidad y podrá ser bancaria o hipotecaria a juicio de la Oficina Local de Urbanismo por quien en todo caso fijará la fianza bancaria por una suma no menor al costo de las obras a realizarse, conforme presupuesto aprobado por la Oficina Local de Urbanismo, más el catorce por ciento (14%) por el aumento de los índices de precios. En caso de ser fianza hipotecaria, para fijarla se considerará, además de lo anterior, un veinte por ciento (20%) más del presupuesto aprobado, para gastos judiciales.

Artículo 65.- Aprobada la urbanización en su aspecto técnico por la Oficina Local de Urbanismo y aceptadas las obligaciones contraídas por el dueño, la fianza, hipoteca o seguridad ofrecidas y la donación de terrenos a favor de la Municipalidad, se dictará acuerdo por esta entidad aprobando la Urbanización.

Artículo 66.- Cuando se trate de urbanizaciones de tipo económico destinadas primordialmente a la venta a favor de personas de bajos ingresos o cuando se trate de remodelamientos urbanos, el Concejo Municipal podrá conceder exenciones o variantes a la aplicación de este Reglamento oyendo de previo la opinión de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 67.- Todo control relacionado con el proceso de desarrollo de las urbanizaciones o lotificaciones estará a cargo de la Oficina Local de Urbanismo, quien deberá informar al Concejo Municipal sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones suscritas del Urbanizador, para que el Concejo adopte las medidas necesarias.

Artículo 68.- Para efecto de cualquier desmembración, sea en urbanizaciones, lotificaciones o en cualquier terreno, el Notario autorizante deberá insertar la Constancia de Desmembración otorgada por la Oficina Local de Urbanismo. El Registrador Público de la Propiedad no inscribirá la escritura en que el notario no hubiere cumplido esta disposición, sea en la matriz o testimonio.

La Oficina Local de Urbanismo podrá otorgar Constancia de Desmembración:

- a) En lotes urbanos ya desarrollados siempre que cumpla con los requisitos señalados por este Reglamento;
- b) En Urbanizaciones en proceso para las que se haya emitido el Acuerdo aprobatorio. Se señalará en dicha Constancia que no se otorgarán Permisos de Construcción mientras no se hayan ejecutado a satisfacción de la Oficina Local de Urbanismo las obras de mejoras en la Urbanización, o en el sector de la misma, donde se halle ubicado el lote objeto de la desmembración;
- e) Se podrán conceder Constancias de Desmembración en Zona Rural, siempre que tengan acceso a través de una servidumbre de paso que comunique con un camino público. .

CAPITULO VI

CIRCULACIÓN

Artículo 69.- Definiciones

Para la interpretación de este Reglamento se establecen las definiciones siguientes:

- a) "Derecho de Vía»

Es aquella zona comprendida entre dos líneas definidas dedicadas para uso público ya sea este camino, calle, sendero, o cualquier otro servicio público de paso.

b) "Línea de Construcción

Línea que corre paralela exteriormente a la línea de derecho de vía creando entre estas dos una área en la cual no se permite construir ni hacer reparaciones mayores a edificios existentes con excepción de canopias para viandantes. Esta restricción se aplica desde el nivel del suelo hasta doce (12) metros de altura. En casos especiales y en algunas zonas ya construidas de la ciudad la línea de derecho de vía y la línea de construcción pueden coincidir.

Para los efectos de este Reglamento se consideran reparaciones de carácter mayor aquellas que representan un gasto superior al veinte por ciento (20%) del costo de reproducción de edificio existente sin incluir el terreno, según avalúo de la fecha en que se proponga hacer la obra.

Artículo 70.- Subdivisión de Calles

Para los efectos del Plan Regulador de Chinandega en su sistema de Circulación se dividen las calles en las categorías siguientes:

- 1.- Carreteras y vías de circunvalación;
- 2.- Colectoras de primer orden;
- 3.- Colectoras de segundo orden;
- 4.- Pares de distribución;
- 5.- Calles locales en sector desarrollado;
- 6.- Calles locales en nuevos desarrollos.

Artículo 71.- Carreteras y vías de circunvalación: Guardarán un derecho de vía mínimo de treinta (30) metros. El eje de las mismas será el existente, salvo caso específicamente señalado en el plano de circulación.

Artículo 72.- Colectoras distribuidoras de primer orden: Se guardará un derecho de vía mínimo de veinte (20) metros.

Artículo 73.- Colectoras distribuidoras de segundo orden: Guardarán un derecho de vía mínimo de dieciséis (16) metros.

Artículo 74.- Pares de distribución: Guardarán un derecho de vía mínimo de doce (12) metros.

Artículo 75.- Calles locales en sector desarrollado: Guardarán un derecho de vía de doce (12) metros.

Artículo 76.- Calles locales en nuevos desarrollos: Guardarán un derecho de vía de

catorce (14) metros.

Artículo 77.- Los lotes paralelos a las Arterias de Tránsito Mayor cuando vayan a ser objeto de construcción deberán respetar el Derecho de Vía señalado o indicado en los planos incorporados al presente Reglamento,

Artículo 78.- Se establece la prohibición absoluta de no permitirse ni provisionalmente ningún desarrollo urbano en el área afectada por las arterias de tránsito a que alude el artículo anterior.

Artículo 79.- No se permitirán reparaciones ni construcciones nuevas en el área comprendida dentro de la línea de edificación actual y la línea de construcción resultante por la ampliación de derechos de vía señalados en este Reglamento. Solamente se permitirán trabajos pequeños como pintura, repellos, etc., bajo pena de incurrir en lo prescrito en el Arto. 34 de este Reglamento.

Artículo 80.- Las marquesinas y estructuras similares no habitables como anuncios, rótulos, etc., no podrán extenderse más allá de cincuenta centímetros (50) del borde interior de la cuneta.

Artículo 81.- Las vías por habilitarse del sistema de circulación propuesto tienen un trazado tentativo. Para cualquier reforma justificada sobre dicho trazado, la Oficina Local de Urbanismo deberá de previo consultar a la Oficina Nacional de Urbanismo y de acuerdo con sus recomendaciones el Concejo Municipal fallará.

Artículo 82.- Esta disposición será transitoria hasta no haberse completado los estudios definitivos para los trazados.

CAPITULO VII

ORNATO

Artículo 83.- La Oficina Local de Urbanismo se reservará el derecho de sugerir ante el Concejo Municipal el rechazo de aquellos casos que fueren considerados no aconsejables para la mejor presentación y conservación de la ciudad. Así también podrá ordenar la demolición o reparación o cierre de edificios que pudieren acarrear algún perjuicio a la localidad de conformidad con las leyes civiles del país.

Artículo 84.- Para los fines de limpieza, el desmonte, los cercados de solares, rótulos y anuncios comerciales, se autoriza a la Oficina Local de Urbanismo para que dicte las regulaciones que estime convenientes en beneficio de la ciudad, sujetas a ratificación del Concejo Municipal.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 85.- Para el fiel cumplimiento del contenido y proposiciones del presente Reglamento y de cualquier otro que en el futuro se dicten como también de todo lo relacionado con el Plan Regulador del Desarrollo Urbano de la ciudad de Chinandega, se autoriza a la Oficina Local de Urbanismo, dependencia de la Alcaldía Municipal de esta ciudad, la ejecución y control de los mismos, administrando el Reglamento de Desarrollo Urbano y planos incorporados que los pongan en vigor. El Encargado de la Oficina Local de Urbanismo deberá ser un Ingeniero o un Arquitecto y sus funciones serán supervisadas por la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 86.- Cualquier interpretación de términos o conceptos contenidos en el presente Reglamento, el dictamen o fallo de la Oficina Nacional de Urbanismo será de carácter definitivo sin ulterior recurso.

Artículo 87.- El presente Reglamento surtirá sus efectos a partir de su publicación en «La Gaceta», Diario Oficial.

Dado en la Alcaldía Municipal de la ciudad de Chinandega, a los veintiún días del mes de Noviembre de mil novecientos sesenta y nueve. **Alfonso Juárez C.- J. Victorino Sáenz V. Efraín Tijerino M.-** Ante mí: **Carlos Santamaría Q.**, Srio. Municipal".

Comuníquese.- Casa Presidencial.- Managua, D. N., cinco de febrero de mil novecientos setenta. -**A. SOMOZA.-** El Ministro de la Gobernación, **Mariano Buitrago Aja».**

Es conforme con su original, con el que fue debidamente cotejado.- **Carlos G. Santamaria Q.**, Secretario Municipal.