PÓNESE EN VIGOR NUEVO REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO NÚMERO TRES

ACUERDO No. 14-D, Aprobado el 06 de Septiembre de 1966

Publicado en La Gaceta No. 267 y 268 del 23 y 24 de Noviembre de 1966

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

I

Que el Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3, que trata sobre la Zonificación del Territorio del Distrito Nacional, ha estado en vigencia desde el día 13 de Enero de 1956; y que, en este período de diez años el desarrollo socio-económico del país, ha tenido una fuerte influencia en el crecimiento de la ciudad de Managua, lo que ha hecho imperativo la revisión de la Zonificación del Territorio del Distrito Nacional, a fin de ordenarlo y reglamentarlo en concordancia con su acelerado desarrollo, para que su crecimiento sea en una forma técnica y funcional, ha dispuesto, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 2, de la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo de 25 de Noviembre de 1954, enmendar el mencionado Reglamento de acuerdo con los estudios llevados a cabo por la Oficina Nacional de Urbanismo, con la colaboración de otros organismos gubernamentales y de la empresa privada,

Por Tanto:

Acuerda:

Poner en vigor el siguiente Reglamento de Desarrollo Urbano Número Tres.

Artículo 1.- APLICACIÓN TERRITORIAL DEL REGLAMENTO

Este Reglamento se aplicará a toda el área bajo la jurisdicción del Distrito Nacional, la que queda dividida en los tipos de zonas siguientes: Zona Urbana Regional, Zona Residencial de Quintas, Zona Residencial de Jardines, Zona Residencial de Vecindad, Zona Intermedia, Zona Central de Negocios, Zona General de Negocios, Zona Comunal de Negocios, Zona de Manufactura e Industria Liviana, Zona Industrial Pesada, Zona de la Capital Nacional y Zona del Aeropuerto. Los límites de estas zonas se definen conforme a los planos que se mencionan a continuación.

Se aprueban los Planos Números 1, 2 y 3 intitulados: “ZONAS DEL AEROPUERTO, QUINTAS E INDUSTRIAS”, `PLAN USO DE LA TIERRA URBANA, LIMITES DE ZONAS” y “FRENTES, ÁREAS Y RETIROS”, respectivamente, elaborados por la Oficina Nacional de Urbanismo del Ministerio de Fomento y Anexos, los que forman parte integrante de este Reglamento como pianos oficiales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

Artículo 2.- ALCANCE

En lo sucesivo ningún edificio ni estructura será construido, ni remodelado, ni usado, ni reparado, ni mantenido 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, salvo lo establecido en el Art. 13 del Reglamento de Desarrollo Urbano Número Uno (Sobre Procedimientos de Permisos de Desarrollo Urbano) y en el Art. 48 de este Reglamento.

Capítulo I
ZONAS

Disposiciones Generales

Solamente se permitirá una vivienda por cada lote en cualquier zona en que dicho lote se encuentre.

Artículo 3.- ZONA URBANA REGIONAL

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a) Actividades agrícolas de crianza de animales, forestales y los edificios, estructuras y operaciones directamente necesarias a estas actividades, incluyendo habitaciones para aquellas personas y familias que estén directamente asociadas con las citadas actividades, tales como propietarios y trabajadores fijos o migratorios.

b) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

c) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

c) Ocupaciones usuales caseras como oficinas de médico, cirujano, dentista, abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento.

d) Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas, campos de golf, áreas de recreo y de deportes, públicas o privadas sin fines comerciales, cementerios y aquellas estructuras inherentes a los servicios públicos o a los edificios gubernamentales.

e) Usos accesorios. Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como usos accesorios aquel que, no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

Nota: Error en Gaceta, se cita dos veces el inciso c.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

Artículo 4.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Empresas que sirven a las actividades agrícolas e industriales que únicamente utilizan materiales obtenidos en el sitio.

Sin Ratificar:

a) Instituciones públicas tales como: hospitales, sanatorios, casas de convalecientes y otras; usos recreativos privados con fines comerciales, clubes públicos o privados no comerciales, aeropuertos, facilidades de transmisión para radio y televisión.

b) Negocios al por menor.

c) Actividades extractivas de la tierra, 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 substancialmente habitada.

d) Rótulos y anuncios comerciales.

Artículo 5.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO, ÁREA CUBIERTA

a) 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 quince (15) metros de cualquier lindero y no menos de veinte (20) metros a cualquier derecho de vía. Sin embargo, cuando se trate de arterias de tránsito mayor, la distancia mínima al derecho de vía desde cualquier vivienda será de treinta (30) metros.

b) No se permite la presencia de corrales, gallineros y otras estructuras similares cubiertas a una distancia menor de quince (15) metros de cualquier lindero y veinte (20) metros de cualquier derecho de vía, excepto caseta para cuidadores.

c) El frente mínimo de los lotes será de cincuenta (50) metros, excepto lotes esquineros que será uno de sus frentes de sesenta y cinco (65) metros mínimo.

d) La altura máxima permisible será de doce (12) metros.

e) La máxima razón de área de piso permisible será 50 el área del lote.

f) Los edificios no deberán cubrir más del veinticinco (25%) por ciento del área del lote.

g) Entre la línea del derecho de vía y la línea de construcción se permitirán únicamente

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

muros calados, verjas o cercas que permitan visibilidad completa hacia el interior del lote.

Artículo 5.- RECLASIFICACIÓN DE ZONA

En esta zona se permitirá su reclasificación por acción de la Oficina Nacional de Urbanismo, la que puede iniciar esa acción si así lo creyere conveniente siempre que sea ratificada por el Tribunal de Apelaciones.

Artículo 6.- ZONA RESIDENCIAL DE QUINTAS
En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

b) Ocupaciones usuales caseras como oficinas de médico, cirujano, dentista, abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento.

c) Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas, campos de golf, áreas de recreo y de deportes, públicas o privadas, sin fines comerciales, cementerios y aquellas estructuras inherentes a los servicios públicos o a los edificios gubernamentales.

d) Usos accesorios. Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como usos accesorios aquel que, no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

Artículo 7.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Instituciones públicas tales como hospitales, sanatorios, casas de convalecientes y otras, usos recreativos privados con fines comerciales, clubes públicos o privados no comerciales, facilidades de transmisión para radio y televisión.

b) Mercados, centros comerciales, moteles, drive-ins, gasolineras y misceláneos.

Sin Ratificar:

a) Rótulos y anuncios comerciales.

Artículo 8.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

a) El área mínima de los lotes será de mil setecientos cincuenta (1,750) metros

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

cuadrados por unidad familiar, teniendo estas viviendas un retiro lateral y trasero mínimo de seis (6) metros y no pudiendo quedar a una distancia menor de quince (15) metros de cualquier derecho de vía en arterias de tránsito mayor o carreteras y a no menos de diez (10) metros del derecho de vía en calles de servicio.

b) El frente mínimo de los lotes será de treinta (30) metros excepto los esquineros que serán uno de sus frentes de cuarenta metros (40) mínimo.

c) La altura máxima permisible será de doce (12) metros.

d) La máxima razón de área de piso permisible será de 0.50 el área del lote.

e) Los edificios no deberán cubrir más del veinticinco (25%) por ciento del área del lote.

f) Entre la línea del derecho de vía y la línea de construcción se permitirá únicamente muros calados, verjas o cercas que permitan visibilidad completa hacía el interior del lote.

Artículo 9.- ZONA RESIDENCIAL DE JARDINES

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

b) Ocupaciones usuales caseras como oficinas de médico, cirujano, dentista, abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento.

c) Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas, áreas de recreo, públicas o privadas sin fines comerciales y estructuras inherentes a los servicios públicos o a los edificios gubernamentales.

d) Usos accesorios. Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como usos accesorios aquél que, no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

e) Residencias bi-familiares.

Artículo 10.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal:

a) Instituciones públicas tales como hospitales, sanatorios, casas de convalecientes y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

otras; usos recreativos privados con fines comerciales, clubes públicos o privados no comerciales.

b) Mercados, centros comerciales y misceláneos.

Sin Ratificar:

a) Casa de apartamientos.

b) Rótulo de publicidad comercial.

Artículo 11.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

a) El área mínima de los lotes será de quinientos (500) metros cuadrados por unidad familiar. Todos los edificios guardarán un mínimo de cinco (5) metros hacia cualquier línea de derecho de vía, excepto una porción del edificio con ancho, no mayor del veinticinco (25%) por ciento del frente que podrá tener un retiro de dos (2) metros de la línea del derecho de vía de la calle. La Oficina Nacional de Urbanismo podrá reducir o dispensar el retiro frontal cuando se trate de lotes afectados por arterias de tránsito mayor en sub-divisiones existentes antes de que este Reglamento entrara en vigencia. Casas bi-familiares en una planta deberán dejar un retiro lateral mínimo de dos (2) metros. Donde no se requiere retiro lateral, si se deja no será menor de dos (2) metros.

b) En el caso de residencias bi-familiares y apartamientos el área mínima de lote para la primera unidad será de quinientos (500) metros cuadrados debiendo agregarse doscientos (250) cincuenta metros cuadrados de lote por cada unidad de vivienda adicional.

c) El frente mínimo en lotes rectangulares no será menor de catorce (14) metros. Cuando un lote esté situado sobre la curva exterior de una calle, el frente mínimo podrá reducirse a (8.40) ocho metros con cuarenta centímetros, pero en tales casos el ancho del lote al fondo deberá tener el frente mínimo de catorce (14) metros.

d) La altura máxima permisible será de doce (12) metros.

e) La máxima razón de área de piso permisible será de .75 del área del lote.

f) Viviendas unifamiliares no deberán cubrir más del cincuenta (50%) por ciento del área del lote; residencias bi-familiares del treinta y cinco (35%) por ciento; apartamientos y otros usos no más del treinta (30%) por ciento.

g) No se permitirá ningún muro, cerca o verja antes de la línea de construcción, excepto muros de contención o muros indispensables por motivos de seguridad a

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

criterio de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 12.- ZONA RESIDENCIAL DE VECINDAD

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

b) Ocupaciones usuales caseras como oficinas de médico, cirujano, dentista, abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento.

c) Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas, área de recreo públicas o privadas sin fines comerciales, y estructuras inherentes a los servicios públicos o a los edificios gubernamentales.

d) Usos accesorios. Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como usos accesorios aquel que no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

e) Residencias bi-familiares.

Artículo 13.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal:

a) Instituciones públicas tales como hospitales, sanatorios, casas de convalecientes y otras; usos recreativos privados con fines comerciales, clubes públicos o privados no comerciales.

b) Mercados, centros comerciales y misceláneos.

Sin Ratificar:

a) Casas de apartamientos.

b) Rótulos de publicidad comercial.

Artículo 14.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

a) El área mínima de los lotes será de doscientos (200) metros cuadrados por unidad familiar. Para casas de apartamientos y para casas bi-familiares, doscientos (200) metros cuadrados por la primera unidad más cien (100) metros cuadrados por unidad

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

adicional.

Todos los edificios tendrán un retiro de tres (3) metros al borde del derecho de vía de la calle excepto una porción del edificio con ancho no mayor del treinta y cinco (35%) por ciento del frente que puede tener un retiro de un metro con cincuenta centímetros (1.50), de la línea de derecho de vía de la calle. Cuando se trate de lotes afectados por Arterias de Tránsito Mayor, en subdivisiones existentes antes de que este Reglamento entrara en vigencia, el retiro frontal podrá reducirse o dispersarse. No se requiere retiro lateral, si se deja debe ser no menor de dos (2) metros.

Cuando el setenta y cinco (75%) por ciento del frente de una calle ubicada entre dos calles intersectoras laterales, esté ocupado por lotes en los cuales existen edificios pero sin patios frontales (o con patios de menos de 0.50 Mt.) se puede construir un edificio o extender una estructura ya erigida, a uno cincuenta (1.50) metros de la línea de derecho de vía, pudiéndose proyectar una porción o porciones del edificio hacia la línea del derecho de vía, si el ancho total de las mismas porciones paralelas a la línea de la calle no excede el treinta y cinco (35%) por ciento del frente.

b) En ningún caso al frente de lotes a lo largo de una calle será menor a ocho metros cuarenta centímetros (8.40).

c) La altura máxima será de quince (15) metros.

d) La máxima razón de área de piso permisible será 1.2 veces el área del lote.

e) Residencias uni-familiares y bifamiliares no deberán cubrir más del sesenta (60%) por ciento del área del lote; apartamientos y otros usos no más del cuarenta (40%) por ciento.

f) Las cercas, verjas o muros medianeros sobre el retiro frontal y sobre el derecho de vía no deberán ser de más de un (1) metro de altura.

Artículo 15.- ZONA INTERMEDIA

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a) Viviendas unifamiliares que no pertenezcan a fincas.

b) Ocupaciones usuales caseras como oficinas de médicos, cirujano, dentista, abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito, ni de estacionamiento.

c) Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas, áreas de recreo públicas o privadas sin fines comerciales y estructuras inherentes a los servicios públicos o a los

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

edificios gubernamentales.

d) Usos accesorios. Para la interpretación de este Reglamento se entenderá como usos accesorios aquel que no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

e) Mercados, centro comercial, misceláneos.

f) Hoteles, pensiones y casas de huéspedes.

g) Funerarias y capillas mortuorias.

h) Residencias bi-familiares.

Artículo 16.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal:

a) Talleres de reparación menor, talleres de: costura, zapaterías, pintura, peluquería, salones de belleza, sastrería, joyería, imprenta, fotograbado, fotografía, serigrafía, etc. Con un máximo de 6 personas por cada cien (100) metros cuadrados de área de piso no debiendo sobrepasar el área total de piso los doscientos (200) metros cuadrados, además dos kilovatios por cada cien (100) metros cuadrados del área del lote, debiendo limitar sus jornadas durante el día de las cinco de la mañana a las seis de la tarde, sin trabajar los domingos y días feriados y sin producir ruidos molestos, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego, productos de desperdicio o congestionamiento de tránsito.

b) Lotes de estacionamiento y auto-lotes.

c) En los límites con la General de Negocios los usos permitidos en ella.

Sin Ratificar:

a) Instituciones públicas tales como hospitales, sanatorios, casas de convalecientes y otras, usos recreativos privados con fines comerciales, clubes públicos o privados no comerciales.

b) Casas de apartamientos.

c) Rótulos de publicidad comercial.

Artículo 17.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

a) El área mínima de los lotes será de cien (100) metros cuadrados. No se requiere patio lateral, si se deja debe ser no menor de dos (2) metros.

b) No se requiere frente mínimo.

c) No hay límite de altura.

d) La máxima razón de área de piso será de dos y media (2½) veces el área del lote. Los sótanos y las áreas cubiertas para estacionamiento, carga y descarga fuera de la calle, no se tomaran en cuenta para calcular el área de construcción.

c) Los edificios no deberán cubrir más del setenta (70%) por ciento del área total del lote.

Artículo 18.- ESPACIOS ABIERTOS

Cuando en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle en forma de patios, jardines o pequeños parques o en forma de ampliación del derecho de vía, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del espacio abierto puede ser agregada a la permitida por el Arto. 17. El espacio así provisto no podrá ser usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 19.- EXTENSIÓN

Para la aplicación de las disposiciones relativas a esta zona se respetará lo establecido en el Arto. 1. inciso f) del Acuerdo Uno - D del 11 de Agosto de 1955.

Artículo 20.- ZONA CENTRAL DE NEGOCIOS

Los usos permitidos al frente de la calle en esta zona son:

a) *Tiendas:* de cosméticos, de artefactos fotográficos, de comestibles, de curiosidades, de departamentos y galerías que tengan las mismas actividades de este inciso, de artículos para caballeros, de muebles y artículos decorativos, de artículos de cuero y equipajes, de licores, de zapatos, de llantas y accesorios de automóviles, sin rampas de cunetas en las aceras para acceso de vehículos, de variedades, de pan y repostería, librerías, confites, de telas y ropa hecha, de artículos de música, de pintura, de radios y aparatos eléctricos, de frutas y legumbres, de artículos para regalos, de implementos domésticos, sombrererías, joyerías y relojerías, cerrajerías, armerías, de carne, de artículos para deportes, juguetes, floristerías que no incluyan invernaderos ni almácigos, ferreterías, supermercados.

b) *Oficinas:* bancos, consulares, de cambio de monedas, embajadas y legaciones, préstamos, de ahorro y préstamo, telégrafo y teléfono, agencias de viajes, de bienes

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

raíces, profesionales, gubernamentales, exportación e importación.

c) *Servicios Personales o para Consumidores:* salones de belleza, barberías, tabaquerías, agencias de lavandería y aplanchadurías, recibo y entrega de las mismas, restaurantes, cafés, boticas, funerarias, clubes sociales y profesionales.

d) *Estudios y Talleres de Reparación Menor:* estudios de radio y televisión, talleres de moda, talleres de reparación de radios y televisión, sastrerías, talleres de reparación de zapatos, estudios fotográficos, salones de arte.

e) Hoteles.

f) Todo tipo de vivienda si están arriba del primer piso o a diez (10) metros de la línea de derecho de vía a nivel de la calle.

Artículo 21.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) *Salones de Venta:* Exhibición y venta de autos, botes, motocicletas, camiones e implementos agrícolas (si están dentro de edificios cerrados).

b) *Talleres de Artesanía:* Talleres de plomería, carpintería, pintura, electricidad, etc., talleres de reparación para equipo eléctrico, equipo de oficina, artículos domésticos, bicicletas, etc. (si están dentro de edificios cerrados y sin ocupar más de 200 metros cuadrados de área de piso).

c) *Usos para Automotores:* Lotes y edificios de estacionamiento.

d) Viviendas multifamiliares y apartamientos.

e) Cualquier otro servicio o negocio que se establezca para conveniencia de la zona o la ciudad, sin causar interferencia o peligro a los otros usos ya señalados.

f) En el límite de esta zona, con la General de Negocios, se pueden permitir usos concernientes a la Zona General de Negocios, previa ratificación del Tribunal de Apelaciones.

Sin Ratificación:

a) *Recreaciones con Fines de Lucro:* teatros, clubes nocturnos, otras recreaciones con fines de lucro, si están dentro de edificios cerrados, incluso billares, boliches y salones de baile.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

Artículo 22.- AREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, AREA DE PISO Y AREA CUBIERTA

a) Para casas bi-familiares con una unidad encima de la otra, 100 M^2 para la primera unidad, más 50 M^2 por cada unidad adicional. Para los apartamientos, se regularán por volumen y no por área. Sin embargo el área mínima del lote será de 500 M^2. Para todas las otras viviendas 200 M^2 por unidad familiar.

No se requiere patio lateral, si se deja, debe ser suficiente para permitir vehículos de servicio público con una dimensión no menor de 3.50 metros cuadrados.

b) No se requiere frente mínimo.

c) La altura máxima no está limitada.

d) El área de construcción de cualquier edificio en esta zona no será mayor de cinco (5) veces el área del lote respectivo, a excepción de los edificios de apartamientos que se les permitirán únicamente 3 veces el área del lote. Sin embargo, las construcciones al nivel inferior de la calle y aquellas áreas cubiertas fuera de la calle para carga, descarga y estacionamiento, no serán tomadas en cuenta en el cálculo del área de construcción.

e) Los edificios no deberán cubrir más del ochenta por ciento (80%) del área del lote en los pisos superiores, incluyendo el mezanine. En el primer piso podrán cubrir el cien por ciento, (100%) del área del lote, con excepción de los apartamientos, que cubrirán el setenta por ciento (70%) del área del lote, pero agregando 10.00 M^2 de área de recreo por cada dormitorio, en exceso de uno (1) por apartamento, con la salvedad que se puede dar en cualquier piso, siempre que se especifique que es para “Recreo de niños”.

Artículo 23.- ESPACIOS ABIERTOS

Cuando en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle en forma de patios, jardines o pequeños parques o en forma de ampliación del derecho de vía, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del espacio abierto puede ser agregada a la permitida por el Arto. 22. El espacio así provisto no podrá ser usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 24.- ZONA COMUNAL DE NEGOCIOS

Se permiten en esta zona:

a) Todo tipo de vivienda si están arriba del primer piso (o a diez (10) metro de la línea

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

de derecho de vía). Si son más de dos familias con aprobación especial.

b) Los mismos de la Zona Central de Negocios.

Artículo 25.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) *Salones de Ventas:* Exhibición y venta de autos, botes, motocicletas, camiones e implementos agrícolas (si están dentro de edificios cerrados).

b) *Talleres de Artesanía:* Talleres de plomería, pintura, electricidad, etc., talleres de reparación de equipo eléctrico, equipos de oficina, artículos domésticos, bicicletas, etc., (si están dentro de edificios cerrados y sin ocupar más de 200 M2 de área de piso).

c) Viviendas multifamiliares y apartamientos.

d) Cualquier otro servicio o negocio que se establezca para conveniencia de la zona o la ciudad, sin causar interferencia o peligro a los otros usos ya señalados.

e) Estaciones de gasolina, moteles.

Sin Ratificación:

a) Usos de automotores, drive-inns, garajes públicos (incluso reparaciones).

Artículo 26.- ÁREAS, RETIROS, FRENTES, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

a) El área mínima de los lotes para viviendas unifamiliares será de doscientos (200) metros cuadrados. Para casas de apartamientos y para casas bifamiliares con una unidad encima de la otra; doscientos (200) metros cuadrados para la primera unidad, más cincuenta (50) metros cuadrados por cada unidad adicional. No se requiere patio lateral, si se deja, debe ser no menor de dos (2.50) metros y cincuenta centímetros. Las líneas de construcción de todas las estructuras tendrán un retiro frontal igual al de la zona residencial adyacente menos restrictiva con frente sobre la misma calle.

b) No se requiere frente mínimo.

c) La altura máxima no está limitada.

d) El área de construcción de cualquier edificio no será mayor de dos (2) veces el área total del lote en que esté ubicado. Los sótanos y las áreas cubiertas fuera de la calle que se usen para estacionamiento, carga y descarga no se tomaran en cuenta al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

calcular el área de construcción.

e) Los edificios no deberán cubrir más de setenta y cinco (75%) por ciento de área del lote.

Artículo 27.- ESPACIOS ABIERTOS

Cuando en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle en forma de patios, jardines o pequeños parques o en forma de ampliación del derecho de vía, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del espacio abierto puede ser agregada a la permitida por el Arto. 26. El espacio así provisto no podrá ser usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 28.- ZONA GENERAL DE NEGOCIOS

En esta zona se permiten los usos siguientes:

a) Los mismos de la Zona Comunal de Negocios.

b) *Tiendas y Salones de Venta:*
Establecimientos de venta al por mayor; salones de exhibición y venta de automóviles, botes, motocicletas, bicicletas, camiones e implementos agrícolas (ya fuera al aire libre o en edificio cerrado).

c) *Usos Recreacionales con Fines de Lucro:*
Teatros, clubes nocturnos, otras recreaciones con fines de lucro siempre que estén dentro de edificios cerrados incluso billares y salones de baile.

d) *Talleres de Artesanía:*
Los mismos permitidos en la Comunal de Negocios.

Artículo 29.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Viviendas multifamiliares y apartamientos.

b) Estaciones de gasolina.

c) Usos recreacionales con fines de lucro: usos al aire libre (basket ball, tennis).

Sin Ratificar:

a) Drive-ins, garajes públicos, salones de boliche.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

b) *Misceláneas:*
Exhibiciones y venta al por menor de maquinarias, alimento para animales de crianza y material de construcción, incluso equipo de plomería y ventilación (si no implica el movimiento regular de camiones por materiales voluminosos), lavanderías y panaderías.

Artículo 30.- ÁREAS, RETIROS, FRENTE, ALTURA, ÁREA DE PISO Y ÁREA CUBIERTA

a) El área mínima de los lotes será de doscientos (200) metros cuadrados por unidad familiar y para casas bifamiliares con una unidad encima de la otra: doscientos (200) metros cuadrados por cada unidad adicional. No se requiere patio lateral, si se deja debe ser suficiente para permitir el paso de vehículos de servicio público. Para los apartamientos se regularán por volumen y no por área, sin embargo el área mínima será de 500 M2.

b) No se requiere frente mínimo.

c) La altura máxima no está limitada.

d) El área neta de construcción de cualquier edificio no será mayor de tres (3) veces el área del lote que ocupa. Los sótanos y las áreas cubiertas fuera de la calle que se usan para el estacionamiento, carga y descarga no se tomarán en cuenta para calcular el área de construcción.

e) Los edificios no deberán cubrir más del ochenta (80%) por ciento del área del lote, con excepción de los apartamientos que cubrirán el setenta (70%) por ciento del área del lote, pero agregando 10.00 M2 de área de recreo, por cada dormitorio en exceso de uno por apartamiento, con la salvedad que se puede dar en cualquier piso, siempre que le especifique que “ES ÁREA DE RECREO DE NIÑOS”.

Artículo 31.- ESPACIOS ABIERTOS

Cuando, en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle, en forma de patios, jardines, o pequeños parques o en forma de ampliación del derecho de vía, un área neta de construcción de dos (2) veces mayor que la superficie del espacio abierto puede ser agregada a la permitida por el Arto. 30. El espacio así provisto no podrá ser usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 32.- ZONA DE MANUFACTURA E INDUSTRIA LIVIANA

a) Todas las industrias que de acuerdo a determinación de la Oficina Nacional de Urbanismo no producen ruido, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

calor, peligro de fuego o de explosión, desperdicios, congestionamiento de tránsito que redunden en molestias, interferencias o peligros para los usos vecinales existentes.

b) Almacenamiento cubierto o al aire libre en cualquier extensión con espacio de carga y descarga fuera de la calle.

c) Comercios al por mayor con espacio de carga y descarga dentro del lote.

d) Comercios y negocios al por menor sin residencia o con residencia como uso accesorio (30% del área de piso).

Artículo 33.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Estaciones de gasolina.

b) Proyectos de vivienda de una extensión de una o más manzanas.

c) Viviendas exclusivas para propietarios únicos, cuidadores y miembros de su familia.

Sin Ratificación:

d) Escuelas técnicas y vocacionales.

e) Rótulos y anuncios publicitarios.

Artículo 34.- USOS PROHIBIDOS

a) No se permitirá almacenamiento o bodegaje de:

1) Residuos de animales o vegetales que pueden sufrir procesos de fermentación y descomposición.

2) Elementos inflamables, explosivos o radioactivos.

b) Residenciales, hoteles, pensiones, hospitales, escuelas con excepción de los indicados en usos condicionados.

Artículo 35.- RETIROS, ÁREA, ALTURA

a) Todo edificio deberá estar separado por un retiro mínimo de (3) metros de cualquier lindero y derecho de vía de calles locales y 10 metros del derecho de vía de carreteras o arteria de tránsito mayor.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

b) Deberá existir una franja divisoria de 1.50 M. de ancho mínimo entre la línea de derecho de vía de las calles y los espacios requeridos para carga, descarga y estacionamiento dentro del lote.

c) El área cubierta no podrá ser mayor del 60% del área total del lote. Ningún edificio tendrá una altura mayor del setenta y cinco (75%) por ciento de la distancia entre dicho edificio y la línea de derecho de vía del lado opuesto de la calle.

Artículo 36.- INDUSTRIAL PESADA

Usos Permitidos:

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 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) Toda clase de industria que no envuelve uso residencial.

c) Ventas al por mayor.

d) Actividades agropecuarias y los edificios, estructuras y operaciones necesarias a ellos, incluyendo viviendas para las personas directamente asociados a dichas actividades, tales como patronos y trabajadores.

e) Rótulos y anuncios de publicidad comercial.

Artículo 37.- USOS CONDICIONADOS

Ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Estaciones de gasolina.

b) Viviendas exclusivas para propietarios únicos, cuidadores y miembros de su familia.

Sin Ratificar:

c) Ventas y servicios al por menor, limitando estas ventas y servicios a aquella magnitud que sea necesaria para servir únicamente a los empleados de las instalaciones existentes en dicha zona.

Artículo 38.- RETIROS, ÁREA, ALTURA

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

a) Ningún edificio podrá ser construido a menos de 5 metros de cualquier lindero o derecho de vía de calle local y a 10 metros del derecho de vía de carreteras o arterias de Tránsito Mayor.

b) Deberá proveerse una franja divisoria de 1.50 Metros de ancho mínimo entre el derecho de vía de la calle y los espacios requeridos para carga, descarga y estacionamiento dentro del lote.

c) El área cubierta de los edificios será igual o menor del 50% del área total del lote. Ningún edificio podrá tener una altura mayor del 75% de la distancia entre dicho edificio y la línea de derecho de vía del lado opuesto de la calle.

d) Toda industria, bodega o almacenamiento que encierre peligro para las propiedades adyacentes, privadas y públicas, deberán consultar con la Oficina Nacional de Urbanismo la cual determinará las condiciones especiales necesarias para lograr la protección del vecindario.

Artículo 39.- ZONA DE LA CAPITAL NACIONAL

En esta zona se permiten los usos descritos a continuación:

a) Edificios para Oficinas de Gobierno: públicos, semi-públicos y de ceremonias.

b) Parques, plazas, campos deportivos, piscinas, clubes públicos o privados.

c) Escuelas de Adiestramiento Militar.

Artículo 40.- USOS CONDICIONADOS

Todos estos usos deberán ser ratificados por el Tribunal de Apelaciones:

a) Actividades de servicio tales como: hoteles, restaurantes y similares, espectáculos al aire libre.

b) Viviendas provisionales desmontables que puedan ser trasladadas en poco tiempo.

c) Operaciones oficiales de almacenamiento de carácter provisional que no requieran estructuras cubiertas.

d) Ferias, exposiciones, exhibiciones y similares de carácter temporal.

Artículo 41.- PLAN PILOTO DE UBICACIÓN

Todos los desarrollos que tengan lugar en esta zona deberán ajustarse a un PLAN

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

PILOTO DE UBICACION para aquellas áreas a desarrollar, el cual formara parte del PLAN REGULADOR DEL GRAN MANAGUA.

Artículo 42.- ZONA DEL AEROPUERTO

En esta zona se establecen tres sectores:

La Zona de Acercamiento a las Pistas. La Zona del Aeropuerto propiamente dicha.

La Zona de Acercamiento a las Pistas.

a) En las zonas de Acercamiento a las pistas se permiten los que corresponden a la Zona Urbana Regional a excepción de lo señalado en el acápite d) del Arto. 3, los cuales quedan eliminados, menos cementerios y estructuras para servicios públicos.

b) En la Zona del Aeropuerto Propiamente dicha y en la Zona de Superficie de Transición del Aeropuerto se permiten los usos siguientes: edificios y estructuras necesarios e incidentales a las operaciones adecuadas del aeropuerto: servicios de carácter menor para aquel personal necesario para operar el aeropuerto; aquellos edificios y estructuras necesarios e incidentales a la utilización agrícola de la tierra, incluyendo estructuras de carácter residencial para empleados y propietarios a excepción de aquellos que al criterio de la Oficina Nacional de Urbanismo, puedan causar interferencias con la operación segura de las naves aéreas.

Artículo 43.- RETIROS, ÁREAS, ALTURA

a) Las restricciones de la Zona Urbana Regional establecidas en el Arto. 5, incisos a) y b) tendrán aplicación a las estructuras y edificios ubicados en la Zona del Aeropuerto de las que se habla en el Artículo 42.

b) Los edificios no deberán cubrir más del diez por ciento (10%) del área del lote.

Artículo 44.- La altura máxima de edificios, estructuras, árboles y otros obstáculos naturales o artificiales en la Zona del Aeropuerto con el fin de que no puedan interferir con o causar riesgos indebidos al acercamiento, aterrizaje y despegue de las naves aéreas, tomando en cuenta las gradientes normales de vuelo y en base a las normas y métodos recomendados por la Organización Civil Internacional, la fijará la Oficina Nacional de Urbanismo previa consulta con el Ministerio de Defensa así:

En la zona de acercamiento a las pistas, bajo una superficie con pendientes en dirección al eje del cono de aproximación del 2% a partir de 60 metros del extremo de la pista. En la zona de la superficie de transición, bajo una superficie con pendiente en una dirección perpendicular al eje de la pista del 14% a partir de 45 metros de la línea central de las pistas y se mantiene paralela a las líneas del cono.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

De acuerdo con el plano No. 1 de Zonificación se establece una superficie horizontal interna de un radio de 4,000 metros del centro geométrico de la pista donde la altura máxima debe ser menor de 45 metros sobre el nivel de dicho punto.

Capítulo III
Situaciones Especiales

Artículo 45.- PROYECTOS DE VIVIENDA COLECTIVA Y URBANIZACIÓN DE TIPO ECONÓMICO

En el caso de proyectos de vivienda que consistan en grupos de dos o más edificios, que vayan a construirse en superficies no menores de 7,000 M2 e igualmente cuando se trate de urbanizaciones de tipo económico (aquellas destinadas a personas de bajos ingresos), la Oficina Nacional de Urbanismo podrá conceder variantes a las disposiciones de este Reglamento, así como a las otras leyes o Reglamentos de Desarrollo Urbano, si se determina que tal dispensa no contraviene aquellas normas relativas a uso y densidad de población y que armoniza con el propósito que se ha tenido en mente para esa zona.

Las variantes deberán ser ratificadas por el Tribunal y son las siguientes:

a) Las señaladas en el Arto. 7 de las reformas a la Ley de Urbanizaciones de 1958 con las condiciones ahí estipuladas.

b) Al ancho de calles y uso de senderos como acceso a los lotes.

Artículo 46.- ESTACIONAMIENTO FUERA DE LA CALLE

En lo sucesivo se proveerá espacio para estacionamiento de vehículos fuera de la calle, pero con acceso adecuado a una vía pública, siguiendo las normas que se describen a continuación:

Los espacios abajo establecidos serán considerados como básicos para determinar con mayor detalle los estacionamientos entre el interesado y la Oficina Nacional de Urbanismo.

Para fijar el número de espacios de estacionamiento se considerará el uso en los alrededores, horas de trabajo, zona en que está ubicado, tipo de calle en que está situado: calle local, de enlace, tránsito mayor, estacionamiento permitido o prohibido en las calles aledañas.

a) En los edificios o casas de apartamientos se reservará:

En la Zona Central y General de Negocios un espacio de estacionamiento por cada 4 unidades;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

En la Zona Intermedia 3 espacios por cada 4 unidades;

Y en las otras Zonas donde se permiten, un espacio por cada apartamiento.

En caso de apartamiento adicionales en que resulten fracciones de espacio de estacionamiento según las razones establecidas anteriormente esta fracción de espacio deberá ser aumentada hasta ser un espacio completo.

b) Salones de Cine. Para estos fines le 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 (200) asientos.

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

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

e) Restaurantes y similares. Aquellos situados en la General de Negocios suplirán un espacio por cada 15 metros cuadrados de área de servicio, recomendándose el establecimiento de los estacionamientos de dos o más restaurantes combinados para lograr un mínimo de 12 espacios.

Aquellos situados en otras zonas o en arterias de tránsito mayor deberán suplir un espacio de estacionamiento por cada 8 metros cuadrados.

f) Los mercados deberán suplir un espacio de estacionamiento por cada 200 M2 de área construida, los supermercados suplirán un espacio de estacionamiento por cada 30 M2 de área de venta y siempre que excedan de 120 M2 de área de venta.

g) Edificios comerciales y de Oficinas en la Zona Central y General de Negocios suplirán un espacio de estacionamiento por cada 150 M2 siempre que los edificios tengan más de 600 M2 de área de piso.

Edificios comerciales y de oficinas en las otras Zonas donde son permitidos suplirán un espacio de estacionamiento por cada cien (100) metros M2 siempre que excedan de trescientos (300) M2 de área de piso.

h) Los hospitales y similares suplirán un espacio de estacionamiento por cada cama de primera y un espacio por cada (3) camas de segunda.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

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

i) Los edificios para industrias livianas y para bodegas proveerán un espacio de estacionamiento por cada 200 M2, o fracción de área total de piso.

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 aproximadas den un mínimo de 18 metros cuadrados sin tomar en la cuenta aquellas áreas de acceso y de maniobras, rampas, columnas, etc.

Cuando no sea posible ni razonable proveer espacio de estacionamiento en el mismo lote en que está ubicado el uso principal el espacio puede ser localizado en otro fuera de la calle, siempre que no quede a una distancia mayor de 400 metros en Central de Negocios y 200 en otras zonas, del edificio o uso a que corresponda, midiéndole esta distancia a lo largo de las vías públicas. 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 47.- 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 parcialmente con fines industriales o comerciales al por mayor, incluso salones de exhibición y venta de automóviles, botes, talleres, bodegas, hoteles, teatros, etc., y para aquellos que la Oficina Nacional de Urbanismo decida que deben requerir ahora o para el futuro introducción de mercancías.

b) Se requerirá un espacio por cada 500 M2 de área de piso o parte de éste exceptuando cualquier porción del área de piso utilizable únicamente en un tipo de uso que no requiere espacio de carga, volumen de mayoreo, artículos voluminosos aún para 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 serán determinadas por la Oficina Nacional de Urbanismo.

d) Dos o más edificios que requieran facilidades de carga y descarga pueden compartirlas, siempre que el Tribunal de Apelaciones considere que ellas satisfacen el fin buscado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

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 el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 48.- USOS NO CONFORMES

Cualquier uso de la tierra o de estructura que no esté conforme con las disposiciones de este Reglamento, puede ser continuado dicho uso con las siguientes limitaciones que no sea:

Extendido;

Cambiado a otro uso no conforme; o

Reanudado después de una suspensión de más de seis meses, a menos que la Oficina Nacional de Urbanismo considere, después de estudiado el caso, meritoria su continuación señalando las condiciones para ello.

Cualquier estructura, no conforme con este Reglamento, no podrá ser:

Extendida

Reconstruida o reparada después de haber sufrido un daño que exceda los dos tercios de su justo valor de venta inmediatamente anterior al daño, salvo que dicha reconstrucción o reparación se efectúe de acuerdo con lo ordenado en este Reglamento.

En la concesión de variantes a usos no conforme, de acuerdo al Arto. 53 del Reglamento, el Tribunal de Apelaciones deberá pedir un estudio de la Oficina Nacional de Urbanismo, en el que se señalará el período de operación al final del cual dicho uso debe desaparecer.

Artículo 49.- LOTES RESIDENCIALES NO CONFORME

El Director de la Oficina Nacional de Urbanismo puede permitir el desarrollo de lotes residenciales que no llenen los requisitos mínimos de área, longitud y ancho, en aquellas zonas en que estén situados, cuando la desmembración de dichos lotes y su inscripción respectiva tuviere 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 la Oficina Nacional de Urbanismo en cada caso particular.

Artículo 50.- LÍNEAS DIVISORIAS DE ZONAS

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

Cuando una línea divisoria de Zonas divida un lote perteneciente a un solo dueño y su área es menor que la suma de área mínima por lote en las dos zonas, dicha línea puede ser corrida sobre cualquiera de las dos zonas en un lote para una sola vivienda.

Artículo 51.- 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 consideradas como usos condicionados en todas las zonas, 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 ratificadas por el Tribunal de Apelaciones.

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

a) Haya suficiente frente que permita cómoda entrada y salida para vehículos.

b) Localizado donde el uso propuesto no interfiera indebidamente con los usos comerciales cercanos o con el movimiento de peatones de y hacia ellos.

c) Haya una necesidad pública manifiesta de facilidades en la vecindad.

Artículo 52.- ALTURA DE LAS ESTRUCTURAS

Las limitaciones de altura de este Reglamento no son aplicables a aquellas estructuras que por su naturaleza no son habitables por el hombre, tales como: agujas de iglesias, cúpulas, monumentos, torres para tanques de agua, torres de transmisión eléctrica, aeromotores, chimeneas con o sin recuperadores de humo, grúas, asta de banderas y torres de radio, etc., a excepción en las zonas de aeropuerto.

Artículo 53.- EL TRIBUNAL DE APELACIONES

El Tribunal de Apelaciones establecido por el Reglamento de Desarrollo Urbano Número Uno, sobre Procedimientos de Permisos de Desarrollo Urbano del 4 de diciembre de 1954, tendrá además de las atribuciones a él concedidas en el citado Reglamento, las siguientes:

a) Decidir apelaciones a interpretaciones o decisiones de la Oficina Nacional de Urbanismo.

b) Conceder variantes en las disposiciones de zonificación en las cuales la aplicación literal y estricta de dichas disposiciones resultaría en perjuicio innecesario para la parte interesada. Sin embargo, será obligación del Tribunal en su respectiva resolución establecer concretamente el perjuicio innecesario que se derivaría; limitar de manera

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

precisa el alcance de la variación o modificación acordada, declarando que ésta no afectará en manera alguna el interés público, especificando la razón.

c) Ratificar o no los permisos condicionados inicialmente emitidos por la Oficina Nacional de Urbanismo.

Los permisos condiciones serán de dos clases:

a) Usos que requieren aprobación de planeamiento (sólo por la Oficina Nacional de Urbanismo) permitidos siempre que se cumplan ciertas normas. En este caso es innecesaria la ratificación del Tribunal.

b) Usos excepcionales donde el uso no se permite en todas las partes de la zona. Otros usos excepcionales que se consideran en este inciso b) serán los proyectos de desarrollo de bajo costo, las viviendas colectivas y los cambios en la clasificación de la Zona Urbana Regional. Aquí será necesaria la ratificación del Tribunal. Las modificaciones se aceptarán en segunda instancia; si el Tribunal no ratifica el permiso dado por la Oficina Nacional de Urbanismo, ésta puede dar un nuevo permiso que se adapte a las nuevas condiciones establecidas por el Tribunal.

Los permisos concedidos en Apelación, caducarán al no hacerse efectiva dentro de los doce (12) meses subsiguientes; sin embargo el Tribunal podrá ampliar este plazo según las necesidades y circunstancias del uso solicitado, como por la clase de obra o empresa, no pudiendo exceder de tres (3) años.

Artículo 54.- VIOLACIONES

Toda persona natural o jurídica que viole este Reglamento incurrirá en una multa que le será impuesta por el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo, y pagada en la Tesorería del Distrito Nacional, no mayor de C$ 50.00 (Cincuenta córdobas) diarios hasta que la violación haya cesado, sin perjuicio de que dicho funcionario pueda decretar la suspensión correspondiente. Se consideran igualmente responsables de la violación a todas aquellas personas que dirigen los trabajos violatorios y quienes, por razón de su oficio, se entiende que conocen mejor las disposiciones legales y técnicas pertinentes, tales como arquitectos, ingenieros y maestros constructores.

Los juzgamientos originados en violaciones de este Reglamento se ajustarán al procedimiento común de las faltas de policía.

Artículo 55.- INCORPORACIÓN DE LOS PLANOS

Los originales de los planos Números 1, 2 y 3 a que se refiere el presente Reglamento, debidamente firmados y sellados, se guardarán en los archivos de la Oficina Nacional de Urbanismo y una copia certificada de cada uno de ellos en los archivos del Ministerio del Distrito Nacional. Cada uno de ellos se tendrá como auténtico.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031

Artículo 56.- COMPARACIÓN CON OTRAS LEYES, REGLAMENTOS, ETC.

Al interpretar y aplicar este Reglamento se considera que las disposiciones contenidas en él constituyen normas o patrones mínimos. Dichas disposiciones no derogan otras leyes, reglamentos, ordenanzas, etc., ni interfieren con los contratos o acuerdos celebrados por particulares, que puedan establecer más altos patrones o normas.

Artículo 57.- CERTIFICADOS DE NO CONFORMIDAD Y DE CONFORMIDAD

El Director de la Oficina Nacional de Urbanismo estará obligado a expedir certificados para aquellos usos y estructuras no conformes que sean legales y para estructuras y usos que estén en conformidad con este Reglamento, cuando se le soliciten. En los certificados de no conformidad se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad.

Toda parte interesada en el uso de un lote o estructura que resulte ser una no conformidad legal, podrá solicitar por escrito al Director de la Oficina Nacional de Urbanismo la expedición de un certificado de no conformidad.

Artículo 58.- INTERPRETACIÓN DE LOS MAPAS

Para la interpretación de los mapas que acompañan a este Reglamento, se entenderá que los límites de zonas correrán a lo largo del eje de caminos, calles, cauces y manzanas a lo largo de líneas divisorias de propiedades, cuando ellos no estén indicados por descripción o dimensiones.

Las dimensiones indicadas en los mapas se medirán en ángulo recto con el eje de calles, caminos o ferrocarriles, existentes o propuestos.

Artículo 59.- DEROGACIÓN

El presente Reglamento deroga al Reglamento de Desarrollo Urbano Número Tres del 13 de Enero de 1956 y sus Reformas del 15 de Abril de 1959.

Artículo 60.- ENTRADA EN VIGOR

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Comuníquese y Publíquese. - Casa Presidencial. - Managua, Distrito Nacional, seis de Septiembre de mil novecientos sesenta y seis. - **LORENZO GUERRERO**, Presidente de la República. - **Gral. Arnoldo García**, Ministro de Fomento y Obras Públicas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/4031