REFORMAS AL REGLAMENTO DEL DESARROLLO URBANO

REGLAMENTO No. 21 - D Aprobado el 15 de Abril de 1959

Publicado en La Gaceta No. 106 del 15 de Mayo de 1959

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

I). - Que el Reglamento de Desarrollo Urbano Número Tres (Sobre Zonificación del Territorio del Distrito Nacional) ha estado en vigencia desde hace cuatro años.

II). – Que durante su vigencia el Tribunal de Apelaciones al que se refiere el Artículo 58 del mismo reglamento ha dictado sentencias que introducen variantes en sus aplicación, que aparecen en las sentencias de ese Tribunal.

III). – Que con el objeto de incorporar estas variantes se hace necesario reformar el Reglamento mencionado a fin de que ajuste mejor a la realidad urbanística de la ciudad de Managua.

POR TANTO

ACUERDA

Reformar el Reglamento de Desarrollo Urbano Número Tres, sobre Zonificación del Territorio del Distrito Nacional, en la forma siguiente:

Artículo 1.- El inciso B) del Artículo 11, y el inciso d) del artículo 14 y el inciso B) del Artículo 17 se leerán así: “Aquellas murallas, cercas o verjas que con frente a una o más calles, queden situadas a menos de dos metros de línea de derecho de vía de tales calles, deberán ser construidas del tal manera que permitan visión desde las calles hacia el interior del lote y aquellas otras que queden a más de dos metros no podrán tener una altura mayor de 1. 60 metros en su parte sólida, opaca y continua.

Los muros medianeros de los ante jardines tendrán 1. 60 metros de altura como máximo.

Artículo 2.- El inciso h) y el inciso i) del artículo 18 se suprimen y el artículo 19 se adiciona con el inciso d) que dice así: Rótulos y anuncios de publicidad comercial.

El mismo artículo 19 se adiciona con el inciso c) que dice: “Casas de Apartamentos”.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5633

Artículo 3.- El inciso c) del artículo 18 se leerá: Empresas que empleen un máximo de doce personas y no más de dos caballos de fuerzas de corriente eléctrica por cada cien (100) metros cuadrados de área del lote, limitando sus jornadas durante el día de las cinco de la mañana a las seis de la tarde sin trabajar los domingos ni días feriados y sin producir ruidos molestos, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego, productos de desperdicios o congestión de transito .

Artículo 4.- Se adiciona el artículo 34 con el inciso) que dice: Las Líneas de construcción de las estructuras para uso residencial de esta zona tendrán un retiro igual al de la zona residencial más próxima.

Artículo 5.- El inciso a) del artículo 38 se leerá así: Para estructuras residenciales se aplicarán los términos del artículo 17 en lo que se refiere al área de los lotes, retiros, anchura y altura.

Artículo 6.- El inciso a) del Artículo 39 se leerá así: 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, manufactura, fabricación, transporte y almacenamiento. El inciso c) queda suprimido.

Artículo 7.- El inciso a) del Artículo 40 se leerá así: Anuncios de publicidad comercial.

Artículo 8.- El artículo 42 se leerá así: El área cubierta de los edificios será igual o menor del 50% del área total del lote. Ningún edificio se podrá construir a menos de 10 metros de una línea de derecho de vía ni a menos de 5 metros de ningún lindero. 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.

Artículo 9.- El inciso a) del Artículo 46 se leerá así: En las zonas de acercamiento a las pistas se permiten los usos que corresponden a la zona urbana regional y tendrá las restricciones que le correspondan. Sin embargo, aquella parte de la zona de acercamiento a las pistas en el ala occidental y comprendida dentro de dos líneas paralelas a la carretera Interamericana, 200 metros al Norte y 200 metros al Sur de ella respectivamente, se permitirán los usos no residenciales que corresponden a la zona comercial y de manufactura liviana. En este mismo sector descrito anteriormente se permitirán usos residenciales que corresponden en área, alturas y retiros con la zona comercial y de manufactura liviana. En este mismo sector descrito anteriormente se

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5633

permitirán usos residenciales que corresponden en áreas, alturas y retiros con la zona residencial sub urbana; sin embargo, para que tales desarrollos residenciales puedan existir será necesario que respeten un derecho de vía suficiente para establecer un camino de servicio al Norte y al Sur de la Carretera Interamericana cuya anchura será determinada por la Dirección de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 10.- El Artículo 49 se leerá así: 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 a) – en las casas de apartamentos se reservará un espacio de estacionamiento por cada cuatro unidas familiares iniciales, continuando luego a razón de tres espacios por unidades adicionales de cuatro familias.

En el caso de unidades familiares adicionales en que resulten fracciones de espacios de estacionamiento según la razón establecida anteriormente, esta fracción de espacio deberá ser aumentada hasta hacer un espacio completo. Esta disposición tendrá lugar solamente en la zona residencial de jardines. b) Los teatros, estadios, auditorios y otros lugares de reunión pública tendrán un espacio de estacionamiento por cada cincuenta (50) asientos. c) Para los efectos de este artículo se entiende por espacio de estacionamiento un área cuyas dimensiones aproximadas den un mínimo de 18 metros cuadrados netos sin entrar en la cuenta aquellas áreas de acceso y de maniobras, como rampas y columnas, que se usen de un modo temporal para el almacenamiento de vehículo particulares a motor. Cuando tal espacio de estacionamiento no esté cubierto, podrá ser tomado en cuenta en el cómputo de "espacios abiertos", para satisfacer aquellas normas en otra parte de este reglamento relativas al área de construcción según las diversas zonas. d) 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 otra pertenencia fuera de la calle, siempre que no quede a una distancia mayor de 200 metros del edificio o uso a que corresponda, midiéndose 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 hora o días deferentes, el espacio de estacionamiento provisto por ellos conjuntamente puede ser acreditado en total a cada uno de los mismos.

Artículo 11.- El Artículo 52 queda sin efecto.

Artículo 12.- El Artículo 57 de este Reglamento queda sin efecto.

Artículo 13.- El inciso B) del Artículo 58 se leerá así: Permitir aquellos usos, modalidades y condiciones para cuya obtención se establece en este Reglamento el trámite de apelación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5633

Artículo 14.- Se reforman los planos del Reglamento de Zonificación en la forma siguiente:

Inciso 1.) – Extiéndase la Zona Comercial y de Manufactura Liviana de la Carretera Norte, así: tomando como punto de partida la esquina Nor. Occidental de la Zona de Acercamiento a las pistas del aeropuerto, se sigue hacia el Norte hasta intersectar el Camino Viejo a Tipitapa y después sobre este camino hacia el Oeste, hasta llegar a la Zona Comercial y de Manufactura Liviana. Después, tomando como punto de partida la intersección entre el límite occidental de la Zona de Acercamiento a las Pistas y el centro de la línea férrea, hasta se miden cien metros hacia el Sur, siguiendo dicho límite; de allí, se toma un rumbo Oeste, en sentido paralelo a la línea férrea, hasta llegar a la sección de Zona Intermedia conocida con el nombre de Barrio Santa Rosa.

Inciso 2.- Extiéndase la Zona Comercial y de manufactura liviana del sector Nor Oeste de Managua, contiguo al Lago, en el sentido de abarcar la parte que se delimita así: tomando como punto de partida la intersección de la costa del lago con la prolongación de la diez y ocho Avenida Nor Oeste, se sigue sobre la banda occidental de esta Avenida, hacia el Sur, hasta llegar a la banda Norte de la Sexta Calle Nor oeste (Calle del Triunfo); de allí se sigue al Occidente, sobre dicha banda, hasta llegar al borde Este del Cause Occidental, sobre el cual se sigue hasta llegar a su terminación en el Lago.

Inciso 3. – Extiéndase la Zona Residencial de Vecindad, en el sentido de abarcar el sector que se describe así de la intersección de de la banda Sur de la Doce Calle Sur-Oeste con la banda Este de la Treinta y una Avenida Sur-Oeste, se sigue en sentido occidental, sobre la citada banda de la calle, hasta intersectar la banda Oeste de la Treinta y Cuatro Avenida Sur-Oeste:

De aquí se sigue hasta el norte, sobre esta ultima banda, hasta llegar a intersertar la banda surde la once calle Sur-oeste. De de aquí se sigue sobre esta banda, en sentido Occidental, hasta llegar la banda Este de la treinta y nueve avenida Sur-oeste; de aquí en sentido norte, se sigue sobre esta banda, hasta llegar a interceptar la banda norte de la Quinta Calle Sur Oeste. De aquí se sigue sobre esta banda en sentido oriental, sobre el límite de la zona comercial y de manufactura Liviana, hasta llegar al resto de la zona residencial de vecindad.

Inciso 4º.- La parte de la zona de la Capital Nacional que se delimita así: de la intersección de la Calle 15 de septiembre con la 12ª. Avenida Sur-oeste hacia el occidente sobre la 15ª.de Septiembre hasta su intersección con la 13ª.Avenida O; luego hacia el Norte esta última avenida hasta intersectar la Calle del triunfo; luego hacia el oriente sobre esta calle hasta intersectar la 11ª.Avenida Nor-oeste, de ahí sobre esta calle hacia el occidente hasta intersectar la 12ª.Avenida Sur-oeste; de ahí sobre esta Avenida hasta el punto de partida, pasa a ser zona residencial de Jardines.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5633

Las reformas a este Reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Comuníquese.- Casa Presidencial, Managua, D.N.15 de Abril de 1959.- **LUIS A. SOMOZA D**., Presidente de la República.- El Ministro de Estado en el Despacho de Fomento y Obras Públicas, **MODESTO ARMIJO M.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5633