PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO PARA EL ÁREA DE LA CIUDAD DE GRANADA

Publicado en La Gaceta No. 231 de 4 de octubre de 1982

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

En uso de sus facultades conferida en el Decreto No. 504 de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional del 30 de agosto de 1980.

Emite:

El siguiente:

"**PLAN DE REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO PARA EL AREA DE LA CIUDAD DE GRANADA"**

Título I.

Disposiciones Generales

Capítulo I.

De los fines y obligatoriedad

Artículo 1.-Son fines del presente Plan Regulador ordenar y regular el crecimiento físico de la cuidad de Granada, determinar la zonificación del uso del suelo en función de las nuevas políticas de transformación del espacio urbano, delimitar los sitios a proteger, valorizar y mantener por motivo de orden estético, ecológico, histórico o económico, fijar los emplazamientos reservados para las obras públicas e instalaciones de interés general y definir la reglamentación para la implantación de construcciones y desarrollos urbanos acordes a las necesidades de la población y dirigidos a lograr el óptimo aprovechamiento de las obras.

Artículo 2.-El presente Plan Regulador está compuesto por los Reglamentos de Zonificación y Uso del Suelo, de Desarrollo Urbano, de Permiso de Construcción y de Preservación para el Área Histórica, de la Ciudad de Granada.

Artículo 3.-El Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos delega la aplicación del presente Plan Regulador en la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, en toda el área de la ciudad de Granada.

Artículo 4.-Las normas del presente Plan Regulador son de observancia general y obligatoria para todas las personas privadas, sean éstas naturales o jurídicas, o públicas del área de la Ciudad de Granada.

Artículo 5.-La interpretación oficial del presente Plan Regulador y las normas complementaria y aclaratorias que del mismo se dicten, son facultades exclusivas del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 6.-Ningún terreno urbano se podrá desarrollar, ni estructurar alguna será construida, remodelada, ampliada, reparada o cualquier combinación de estos trabajos con fines contrarios a cualquiera de los Reglamentos que constituyen el presente Plan Regulador.

Artículo 7.-Todo desarrollo urbano debe ceñirse al presente Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada y a otras leyes, reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Artículo 8.-Solamente s aprobarán desarrollos urbanos en aquellos terrenos que garanticen la seguridad de la población, dando tratamiento especial a las áreas de riesgo sísmico y susceptibles a inundaciones, derrumbes o aludes. Este tratamiento especial será específico en cada caso y tenderá a minimizar los riesgos mencionados.

Artículo 9.-Se pueden aplicar las Normas Mínimas de Dimensionamiento de Viviendas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en todo desarrollo urbano que cumpla lo siguiente:

a) Sean proyectos de vivienda;

b) Sean proyectos realizados por el Estado;

c) Estén ubicados en zona de Vivienda de Densidad Media (V2);

d) Que cumplan con la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento:

e)Proporcionen una vivienda mínima construida;

f) Presenten constancia de factibilidad de los servicios públicos de parte del Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA).

Artículo 10.-Toda obra de construcción en el Area de la Ciudad de Granada para iniciarse debe contar con el correspondiente Permiso de Construcción extendido por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, quien revisará los planos y demás documentos que se requieren para la obra y otorgará la Aprobación Técnica, cuando cumplan con lo estipulado en el presente Plan Regulador y con los reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Artículo 11.-Todos aquellos proyectos que a juicio del Ministerio de Salud (MINSA) puedan causar un impacto ambiental negativo, para su aprobación por parte de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada deben ser revisados en base a las normas que para tal efecto dicte el Ministerio de Salud. Los proyectos industriales deben ser revisados adicionalmente, en base a las normas que al respeto de la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

contaminación dicte el Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA).

Artículo 12.-Todos los edificios de desarrollo en altura principalmente multifamiliares y de oficinas para su aprobación por parte de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, deben tener en la planta baja, buzones para el depósito y recepción de la correspondencia de los usuarios, lo cual será supervisado por Telecomunicaciones y Correos de Nicaragua (TELCOR).

Artículo 13.-El Ministerio de Cultura a través de la Dirección General de Patrimonio Histórico asesorará a todas las personas privadas, sean éstas naturales o jurídicas, o públicas que tengan interés en construir o remodelar una obra de construcción o de desarrollo urbano en el Area Histórica.

Asimismo ejercerá la supervisión correspondiente durante el proceso de ejecución de las obras.

De igual forma, el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTURISMO), a través de su Oficina Departamental de Turismo asesorará a quienes tengan interés en implementar cualquier tipo de proyecto turístico o infraestructura relacionada con éste.

Artículo 14.-SE aprueban e incorporan las tablas, gráficos y planos sobre Zonificación, uso, ocupación y sub-división del suelo y servicios públicos que contiene el presente Plan Regulador, los cuales son:

A. Tablas:

a) Matriz de uso del suelo para el área de la Ciudad de Granada;

b) Ocupación y sub-división de suelo;

c) Servicios Públicos.

c.1. Infraestructura

c.2. Cálculo del Area Comunal según la escala del proyecto.

c.3. Composición del Area Comunal.

B. Gráficos:

a) Ocupación del Suelo;

b) Factores de ocupación

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

C. Planos:

ZN-01 Zonificación y uso del suelo para el área de la ciudad de Granada.

ZN-02 Ubicación del perímetro urbano de la ciudad de Granada, del área histórica y del área de transición.

Capítulo II.

De la definiciones

Artículo 15.-Para los efectos de este Reglamento se incorporan las siguientes definiciones:

1. Ampliación o Extensión: es l a construcción nueva que incluye elementos estructurales y no estructurales adjunta a una existente dentro de un mismo lote.

2. Anexo: es la construcción nueva que incluye elementos estructurales y no estructurales, que no está adjunta a una existente dentro de un mismo lote.

3. Ante-Proyecto: es el trazado preliminar de un proyecto con la finalidad de que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada revise el cumplimiento de los reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

4. Aplanados: efecto resultante de repellar o revestir una pared, muro o superficie de una obra de construcción, con una capa o cubierta de cal y arena u otros materiales.

5. Aprobación Técnica: es la que otorga la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada una vez que un anteproyecto o proyecto cumple con los reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables. Esta aprobación no constituye Permiso de Construcción.

6. Area Comunal: es la porción de tierra de una urbanización y proyecto de propiedad horizontal que incluye el equipamiento comunitario.

7. Area Desarrollada: es la superficie de terrenos que corresponde a desarrollos urbanos aprobados. También se considera como desarrollada todo asentamiento existente de la ciudad que adoleciendo de aprobación, cuenta con acceso de dominio público, agua potable, luz eléctrica y drenaje sanitario.

8. Area de la Ciudad de Granada: es la extensión territorial debidamente limitada por el perímetro urbano en el Plano ZN-02, en donde se realizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio y gestión estatal; tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con esta ciudad.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

9. Area de Ocupación del Suelo: es la superficie en metros cuadrados de la proyección horizontal de los edificios existentes y/o a construirse en un lote. Para efectos de cálculo se mide desde la caras externas de las paredes y se incluyen las áreas exteriores techadas con cualquier tipo o forma de techo de más de 1.50 metros de ancho, balcones de más de 1.50 metros de ancho y detalles arquitectónicos mayores de 1.00 metros.

10. Area de transición: es la extensión territorial debidamente limitada en el Plano ZN-2 que se considera como intermedia entre el área histórica y el resto de la ciudad.

11. Area de Vialidad: es parte de la infraestructura que se relaciona a la circulación peatonal y vehicular e incluye generalmente a otras infraestructura.

12. Area Histórica: es la extensión territorial debidamente limitada por el perímetro histórico en el Plano ZN-2, la cual es objeto de reglamentación especial.

13. Area Libre: es la superficie de terreno de un proyecto de propiedad horizontal que incluye espacios abiertos tales como arborización, grama y senderos peatonales. El área libre está regulada por el F.O.S.

14. Area Total de Construcción: es la superficie total en metros cuadrados, existentes y/o a construirse de uno o varios edificios dentro de un lote. Para todos los efectos es la suma de la superficie de ocupación de todos los pisos incluyendo el sótano y la azotea de acuerdo a las condiciones especificadas en el inciso 9 de este artículo.

15. Asistencia Técnica: es la colaboración especial que otorga la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada con el propósito de obtener el Permiso de Edificación de Obra Menor.

16. Cambio de Estructura: es la sustitución de los sistemas o materiales estructurales de una obra.

17. Canes: cabezas de vigas talladas de madera que sobresalen de la pared y sirven de soporte al alero.

18. Caracteres Morfológicos: formas y proporciones de una obra de construcción, propias del estilo arquitectónico tradicional de la ciudad de Granada.

19. Constancia de Desmembración: es la autorización extendida por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, para la segregación de lotes dentro de un área desarrollada, con propósito de inscripción registral en los casos de transferencias de dominio o constitutivos de gravámenes.

20. Constancia de Uso del Suelo: es el documento emitido por la Junta Municipal de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Reconstrucción de Granada en el cual se hace constar que un lote determinado está de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el área de la ciudad de Granada e indica además los requerimientos urbanísticos aplicables.

21. Construcción: es la acción y efecto de fabricar o erigir una obra.

22. Chaflan: cara de pared, por lo común larga y estrecha que resulta en un edificio esquinero, cuando se corta por un plano la esquina del mismo.

23. Desarrollo Urbano: es un conjunto de obras de infraestructura y edificación que tiene por objeto cambiar y mejorar el medio ambiente. Se sub-divide en: urbanización, fraccionmiento urbano, proyecto de propiedad horizontal y renovación urbana.

24. Desarrollo urbano de tipo progresivo: son los proyectos desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dotados inicialmente de puestos públicos de agua potable, lote y trazado vial; y cuyas obras de infraestructura restantes están previstas a instalarse gradual y posteriormente.

25. Demolición: es la destrucción parcial o total de un edificio;

26. Edificación: es la acción y efecto de construir una obra cubierta (edificio) para habitación o usos análogos.

27. Elemento estructural de una construcción: es el solicitado por cargas y resistidas por él y cuyas fallas implican serios daños al sistema estructural o el lapso del mismo.

28. Elemento no estructural de una construcción: es el constituyente de un sistema constructivo cuya función es únicamente soportar la carga de su propio peso.

29. Entrantes y salientes: partes del edificio que no guardan el alineamiento de la pared ya sea metiéndose o sobresaliendo de ésta.

30. Equipamiento: es el conjunto de obras y edificios para satisfacer necesidades de la comunidad a nivel de unidades residenciales y vecinales.
Según la tipología, se sub-dividen en:

A. Equipamiento Social:

- Educación

- Salud

- Bienestar Social

- Actividades Comunales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

- Recreación

- Deportes

B. Equipamientos Diversos:

- Policía

- Comunicación}

- Culto

- Comercio

- Servicios

31. Estructura: es el sistema de elementos de una obra de construcción, cuya función es la de resistir las distintas cargas a que está sometida la obra durante su vida útil.

32. Fachada: Aspecto exterior de un edificio.

33. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S): es la relación entre el área de ocupación de suelo y el área del lote especificada en el documentos que garantiza la tendencia legal de la tierra. Este factor prevalece sobre el dimensionamiento de los retiros.

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

35. Fraccionamiento Urbano: es una urbanización que tiene hasta diez (10) lotes con acceso a una vía de dominio público.
Cuando más de diez lotes, se considera como una urbanización. Se subdivide en dos:

A. Fraccionamiento simple: cuando no quiere de apertura de nueva vía de acceso.
B. Fraccionamiento compuesto: cuando requiere la construcción de nueva vía de acceso a los lotes resultantes.

36. Infractor: es el propietario o responsable de la obra, que contravenga los reglamentos, códigos y normas del Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el Area de la ciudad de Granada.

37. Infraestructura: son las redes de drenaje y abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y vías.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

38. Línea de Construcción: es la línea trazada interna y paralelamente con respecto a los linderos del lote, de acuerdo a las distancias de retiros indicadas en el presente Reglamento para cada zona. Esta línea define el área de las construcciones permisibles y el área de retiro con respecto a los linderos de propiedad en donde no se permite ninguna edificación, excepto aquellas especificadas en el presente Reglamento.

39. Linderos de Fondo del Lote: es la línea divisoria de lote, opuesto al lindero frontal y que separa lotes colindantes.

40. Lindero Frontal del Lote: es la línea divisoria entre un lote y un derecho de vía existente o propuesto, teniéndose tantos linderos frontales como derechos de vía colinden con él.

41. Lindero Lateral del lote: es la línea divisoria de un lote con otro u otros lotes que no sea frontal ni de fondo.

42. Lote: es la superficie fraccionada y dimensionada de un terreno ubicado en sus rumbos topográficos, destinado a usos varios.

43. Macizo: parte de una pared que está entre dos vanos o huecos.

44. Monumento: obra pública y patente, como estatua, inscripción o sepulcro; obra artística o edificio que por su marcado valor histórico y sus características singulares debe ser protegida por el Estado. En la ciudad de Granada se consideran Monumentos aquellos edificios y plazas clasificadas como Tipo A, ubicados y denominados en el Plano ZN-02.

45. Morfología de la Ciudad compendio de las formas urbanísticas representativas de una ciudad.

46. Obra de Construcción: es el efecto obtenido por la acción de construir o edificar, abarca la totalidad de la acción como es una edificación o proyecto especial nuevos, o un aspecto parcial de la misma, tal es el caso de reparación, anexo, ampliación, reforzamiento, cambio de estructura, remodelación, y demolición.

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

48. Obra Menor: es toda edificación no repetitiva de una sola planta, de sistema constructivo simple, reparación, remodelación o reforzamiento, no mayor de ochenta metros cuadrados (80.00 M2). Se incluye en esta definición la construcción de muro

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

con altura mayor de un metro (1,00 metro).

49. Pequeña Industria: es la unidad económica de producción o transformación, acreditada como tal por constancia o certificación del Ministerio de Industria.

50. Perímetro Histórico: es la línea imaginaria que delimita el área histórica y que se describe a continuación:

Partiendo de la Estación del Ferrocarril cinco cuadras hacia el Sur, sobre la calle Iván Sánchez (Atravesada) incluyendo los lotes frontales a esta calle por la banda Este. Dobla cinco cuadras hacia el Este, sobre la calle Corrales, incluyendo los lotes frontales de la banda Norte de esta misma calle, hasta la intersección con la Calle El Martirio. Dobla hacia el Sur, tres cuadras; hasta la intersección con la calle La Calzada, hasta llegar al Muelle de la Ciudad de Granada, incluyendo los lotes de la banda Norte de la Calle La Calzada y la Iglesia de Guadalupe. Regresa hacia el Oeste cinco cuadras sobre la calle La Calzada , incluyendo los lotes de la banda Sur de dicha calle, hasta la intersección con la calle El Martirio, toma rumbo Sur una cuadra y media sobre la calle El Martirio incluyendo los lotes de la banda Este de dicha calle. Dobla hacia el Oeste, cuatro cuadras sobre la calle Morazán y Vega incluyendo los lotes ubicados en la banda Sur de dicha calle hasta llegar a la intersección con la Calle Ka
rla Carolina Estrada.

Dobla sobre esta calle dos cuadras hacia el Sur hasta el Mercado Municipal incluyéndolo.

Toma rumbo Norte hasta la intersección con la Calle La Concepción, donde dobla tres cuadras hacia el Oeste incluyendo los lotes ubicados en la banda Sur de esta calle, hasta la intersección con una calle ubicada una cuadra al Oeste de la Avenida de Cárita; toma rumbo Norte hasta interceptar la Calle Sergio Gómez (1ª.Calle Sur Xalteva), toma rumbo hacia el Oeste hasta la intersección con la Avenida Emerick Espinoza.

En este punto toma rumbo Norte hasta la intersección con la calle Real, dobla tres y media cuadras hacia el Oeste incluyendo los lotes ubicados en la banda Sur de la Calle Real hasta La Pólvora incluyéndola. Toma rumbo Norte hasta el Arroyo Aduana donde dobla dos cuadras hacia el Este sobre la Calle La Loquera y 18 de julio hasta la intersección con la Avenida Héroes y Mártires, incluyendo los lotes ubicados en la banda Norte de estas calles.

Toma rumbo Norte una cuadra hasta la intersección con la Calle La Libertad, donde dobla hacia el Oeste incluyendo el Hospital San Juan de Dios. Luego dobla hacia el Norte una cuadra hasta la intersección con la Calle el Coyol, donde toma rumbo Este dos cuadras hasta encontrar nuevamente la Avenida Héroes y Mártires.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

En este punto dobla hacia el Sur hasta la intersección con la Calle La Libertad, donde dobla hacia el Estado cuatro y media cuadras incluyendo los lotes ubicados en la banda Norte de dicha calle; hasta encontrar el Arroyo Aduana; donde continúa rumbo N.E. sobre la banda N.O. de dicho arroyo y luego sobre la banda Norte del mismo hasta la intersección con la Calle Iván Sánchez.

En este punto toma rumbo Norte hasta el Parque Sandino incluyendo los lotes frontales ubicados sobre la banda Oeste de dicha calle, desviándose hacia el Oeste sobre la Calle La Inmaculada incluyendo el Parque Sandino para tomar luego rumbo Norte y Este hasta encontrar las Estación del Ferrocarril.

51. Perímetro Urbano: es la línea imaginaria definida en el Plano ZN-02 que delimita el área de la ciudad y que separa el área urbana del área rural.

52. Permiso de Construcción: es la autorización que otorga la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, para dar inicio a la realización de las obras de construcción.

53. Pórtico: es el espacio frontal exterior de un edificio, cubierto y soportado por columnas o arcadas destinado a la protección de los peatones.

54. Preservación: acción y efecto de preservar. Proteger y mantener monumentos, edificios y sitios de valor a través de un reglamentación o de trabajos específicos.
55. Pretil: acera alta.

56. Producción Artesanal: es la actividad de transformación o producción clasificada y certificada como tal por el Ministerio de Industria.

57. Proyecto de Propiedad Horizontal: es la construcción de edificios y servicios públicos sujetos a la Ley reglamentaria del Régimen de la Propiedad Horizontal del 8 de julio de 1971, publicada en "La Gaceta", Diario Oficial No. 215 del 23 de septiembre de 1971.
Se subdivide en dos:

A. Proyecto de Propiedad Horizontal Indivisible: todo el proyecto está sujeto a la Ley del Régimen de la Propiedad Horizontal.

B. Proyecto de Propiedad Horizontal Divisible: sujeto a la Ley de Régimen de la Propiedad Horizontal en lo que concierne a los edificios de vivienda colectiva y a las áreas libres adyacentes.

58. Proyecto Especial: es aquella obra no comprendida en las definiciones anteriores como son, sin limitarse a ellas, las siguientes: cementerios, rótulos, piscinas, tanques, antenas de radio y televisión, plazas, monumentos, pedestales, gasolineras, puentes, estacionamientos aislados y parques.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

59. Reforzamiento: es el incremento de la resistencia estructural de una obra.

60. Remodelación: es el cambio de configuración de los espacios existentes.

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

62. Reparación: es la rehabilitación total o parcial de una obra de construcción excluyéndose lo relacionado a tabiques, elementos decorativos, cambios de revestimientos y acabados en paredes, techo y piso de la obra.

63. Retiro de Fondo: es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero de fondo de un lote y la línea de construcción.

64. Retiro Frontal: es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero frontal de un lote y la línea de construcción.

65. Retiro Lateral: es la distancia expresada en metros que debe existir entre el lindero lateral de un lote y la línea de construcción.

66. Requerimiento de Suspensión de Obras: es el documento emitido por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, con el propósito de suspender la realización de los trabajos de construcción de una obra.

67. Responsable de la Obra: es el arquitecto, ingeniero, supervisor, residente, maestro de obra, constructor, o cualquier persona que aparezca en los planos y documentos que se encuentren en la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada. En ausencia de planos y documentos el responsable de la obra es el propietario.

68. Restauración: acción y efecto de restaurar. Reparar, renovar o volver a poner una cosa en aquel estado que antes tenía, con el fin de eliminar el deterioro que ha sufrido y prolongar su permanencia.

69. Restitución: acción y efecto de restituir. Colocar en su sitio original, las partes desmembradas del objeto para asegurar su conservación.

70. Servicios Públicos: es el conjunto de obras que incluye todas las infraestructuras y los equipamientos.

71. Tecnología Moderna: conjunto de conocimientos y prácticas empleadas en la construcción actual, o artefactos y accesorios actuales.

72. Textura: acabado de la superficie de las paredes o demás elementos de una obra de construcción.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

73. Trazado Urbano: orden y disposición de las partes que componen una ciudad; como calles, edificios, plazas y demás.

74. Uso Condicionado: es el indicado en la tabla "a" que por sus características puede causar perturbación ecológica de acuerdo a las normas del Ministerio de Salud (MINSA) e Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA), o que en general moleste o perjudique al funcionamiento de los usos permisibles o por el contrario que el uso condicionado sea el perjudicado. Solo se permitirá tal uso bajo a condición de eliminar completamente la molestias.

75. Uso del Suelo: son los diferentes tipos de utilización que se dan o deben darse en un terreno para los servicios o funciones urbanas.

76. Uso permisible: es el uso permitido en cada una de las zonas, indicado en la tabla "a".

77. Uso Prohibido: es el uso que no se permite bajo ninguna condición en cada una de las zonas, indicado en la tabla "a"

78. Urbanización: es la lotificación de un terreno y la construcción de infraestructuras, equipamiento y otras edificaciones, con fines de traslación de dominio.

79. Urbanizador: es todo propietario o inversionista, persona privada sea ésta natural o jurídica, o pública, que realiza un desarrollo urbano.

80. Vano: parte de la pared que no tiene solidez como son los huecos de puertas y ventanas.

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

82. Vivienda Individual: es la vivienda unifamiliar que ocupa un lote en forma exclusiva.

83. Zócalo: parte ligeramente saliente en la base de una pared que sirva para protegerla.

84. Zonificación: es la estructuración de la ciudad en diferentes partes, clasificadas según sus usos predominantes.

Título II.

Reglamento de Zonificación y uso del suelo para el Area de la Ciudad de Granada

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Capítulo I.

De la Zonificación de la ciudad

Acapite I

Artículo 16.-El Area de la ciudad de Granada, está comprendida entre el borde del Lago Cocibolca y la línea del perímetro urbano definida en este Plan Regulador.

La zonificación determinada las siguientes clasificaciones de zonas según la actividades:

a) Las zonas destinadas al equipamiento comunitario (EC) de la ciudad según la importancia de sus usos y servicios. (EC1, EC2, EC3, y EC4)

b) Las zonas de vivienda (V), en función de los tipos de vivienda según las densidades de población establecidas (V1 y V2).

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

d) Las zonas de equipamiento especial (E), según las categoría y tipos de servicios que en ellas se den. (ET-1, ET-2,EI-E).

e) Las zonas de reserva natural (RN), según su naturaleza física y la función de servicio o utilidad social. (RN1, RN2, RN3, RN4 y RN5);

Estas zonas se indican claramente en el plano de Zonificación y uso del suelo del área de la cuidad de Granada (ZN-01) y a través de las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 17.-Para cada una de las zonas los usos serán los especificados en la tabla "a".

En caso que algún uso no figure en dicha tabla debe ser dictaminado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

La ocupación y sub-división del suelo para cada una de las zonas es la que se específica en la tabla "b".

Acapite II

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 18.-Las categorías de equipamiento comunitario son complementarias entre sí y según su jerarquía son:

a)Equipamiento Comunitario a Nivel de Ciudad (EC-1) (Centro Regional).
Se localiza en el casco urbano central y constituye el centro principal de la ciudad y su región para atender a una población urbana entre 100,000 a 150,000 habitantes y a un nivel poblacional dentro de su radio de influencia entre 150,000 a 500,000 habitantes, con un carácter predominante de centro de equipamiento de servicios principales, públicos y privados tales como: oficinas regionales de Ministerios, centros culturales, centros de esparcimiento, oficinas públicas y de funciones comerciales tales como: sucursales de instituciones financieras y bancarias y de comercio en general. Estas funciones están complementadas con otros usos como vivienda.

b) Equipamiento Comunitario a nivel Vecinal (EC-2) (Centro Vecinal); Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de equipamientos y servicios a nivel de vecindario, con una población a atender entre 18,000 o 24,000 personas, con un radio de acción de 500 a 700 metros. Este nivel poblacional corresponde a una Unidad y Vecinal de 3,000 a 4,000 viviendas, y está conformado por cuatro Unidades Residenciales.

Los Usos principales son:

Usos (EC-2) M2/Habitantes Lote Mínimo
(M2) Escuela Secundaria 0.66 12,000 Centro de Salud 0.15 3,000 Parque de Vecindad 1.00 18,000 Centro Deport. Popular 1.70 30,000 Comercio y Servicios 0.34 6,000

Este es el equipamiento básico requerido, pudiendo darse cualquier otro adicional conforme estudio.

c)Equipamiento Comunitario a Nivel Residencial (EC3) (Centro Residencial);

Son las áreas comunales destinadas a satisfacer la necesidades de equipamiento a nivel de grupo de barrios, con una población a atender entre 4,500 a 6,000 personas, con un radio de acción de 300 a 400 metros. Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Residencial de 750 a 1,000 viviendas. Los usos son los que se especifican en la Tabla C.3 "Composiciones del Area Comunal".

d) Equipamiento Comunitario a nivel de Barrio (EC4) (Centro de Barrios). Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de equipamiento a nivel de barrio, con una población a atender entre 1,200 a 1,800 personas, con un radio de acción de 200 metros. Este nivel poblacional corresponde a un barrio de 200 a 300 viviendas. Los usos son los que se especifican en la tabla C.3 "Composición del Area Comunal)

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 19.-La zona EC1 es la más restrictiva en cuanto a normas, por incluir el Area Histórica de la ciudad. Los usos permitidos en esta zona deben cumplir, además de lo indicado en este reglamento, con el Reglamento de Preservación para el Area Histórica.

Artículo 20.-Los Centros Residenciales (EC3) y los Centros de Barrio (EC4) no aparecen ubicados en el Plano ZN-01. Su ubicación será objeto de estudio específico de acuerdo a las necesidades que se verifiquen por sectores habitacionales y en relación al crecimiento de la ciudad.

Acapite III

Artículo 21.-La zona de vivienda es aquella en que su uso principal es el habitacional. Las viviendas serán de tipo individual o colectiva de acuerdo a las densidades de población prevista para cada zona; su clasificación es la siguiente:

a) Zona de vivienda de Densidad baja (VI): Le corresponde la vivienda individual como uso permisible y la vivienda colectiva como uso condicionado y corresponde a aquellas zonas de la ciudad que tienen restricciones de tipo físico o históricos-cultural que impiden su densificación;

b)Zona de vivienda de Densidad Media (V2); Le corresponde la vivienda individual y la vivienda colectiva como uso permisible.

Acapite IV

Artículo 22.-Las zonas de actividad de producción, de acuerdo con el tipo de actividad y compatibilidad con otros usos se clasifican en:

A. Zona de producción Mixta (PM). Es aquella en donde las actividades de pequeña industria se mezclan con los usos comerciales y de vivienda;

B. Zona de Producción Industrial (PI) Es aquella en donde se envasa, ensambla o procesa íntegramente un producto comercial destinado al consumo o a la producción de otros bienes y servicios.

Las zonas de producción Industrial corresponden a las destinadas a la localización exclusiva de las actividades industriales y de almacenaje de la ciudad, siendo su categoría:

a) Zona de producción de Industria Liviana (PI-1) Le corresponde las áreas Industriales no molestas, ni nocivas, ni explosivas, de tipo liviano; en general, utilizan sólo materiales eléctricos y requisitos bajo o medios en cuanto a uso de infraestructuras;

b)Zona de Producción Industrial Pesada (PI-2) Le corresponde las áreas destinadas a

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

la ubicación de industrias que por el manejo de materiales, procesos de producción y por la naturaleza de sus insumos, productos o residuos puedan originar peligro contra la salud de la población cercana, además de tener un intensivo de las infraestructuras y un gran consumo de energía y combustible.

Acapite V

Artículo 23.-Las zonas de equipamiento especializado (E) son aquellas que corresponden a las áreas destinadas a la localización de actividades relacionadas con las terminales de transporte y de abastecimiento de la ciudad y de los servicios institucionales especializados a nivel regional.
De acuerdo con el tipo de actividad realizada en cada zona, su función y categoría es la siguiente:

A. Zona de Equipamiento de Transporte (ET):

a) Zona de equipamiento de Transporte Lacustre (ET-1) Le corresponde las áreas en donde se localiza las actividades relacionadas directamente con la operación y mantenimiento del puerto Lacustre de la ciudad;

b) Zona de equipamiento de Transporte Terrestre (ET-2) Le corresponde la áreas en donde se localiza las actividades relacionadas con el Transporte inter-urbano de pasajeros y comprende la terminal de buses interurbanos y la estación del Ferrocarril.

B. Zona de Equipamiento Institucional Especializado (E1-E). Le corresponde las áreas en donde se localizan las actividades relacionadas con la educación, la salud, el deporte y las instituciones a nivel de la ciudad y su región.

Acapite VI

Artículo 24.-Zonas de Reserva Natural (RN) son aquellas áreas verdes relacionadas con el esparcimiento de la población y las de protección de la ciudad, se clasifican en:

a) Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1) Le corresponde las áreas que por su condiciones naturales están destinados al esparcimiento y la recreación turística activa y pasiva, a nivel de la ciudad y la región. Incluye áreas para parques, zoológicos, jardines botánicos y acuarios que tendrán además un carácter educativo;

b) Zona Reserva Natural de la Costa del Lago (RN2) Le corresponden las áreas de la costa en donde estarán localizados elementos recreacionales y equipamientos destinados al turismo. No se permiten construcciones dentro del área límite de costa de la superficie del lago, definida para el área cubierta por el nivel más alto de agua registrado en dicho lago por la Institución Oficial encargada de ese registro durante los 15 años anteriores a la aprobación de este Reglamento. En caso de no existir registros de nivel, dicha institución determinará el área del lago.

Sin embargo, puede permitirse la construcción y operación de muelles para el uso de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

lanchas, veleros, botes y otros tipos de vehículos acuáticos para fines recreativos.

El permisible de descarga de aguas pluviales, cauces o canales en esta zona, siempre y cuando dichas aguas sean de calidad aceptable bajo las normas del Ministerio de Salud (MINSA) para los usos permitidos en dicha área.

Se prohibe la descarga de cualquier tipo de aguas residuales hacia el lago de Nicaragua.

El establecimiento de cualquier derecho de vía dentro de esta zona, cauce, alcantarillado pluvial, ferrocarril o cualquier otro flujo, debe ser aprobado por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada previa autorización de la entidades gubernamentales correspondientes.

c) Zona de Reserva Natural de Parques Urbanos (RN3) Le corresponde las áreas públicas provistas de una amplia gama de actividades recreativas al aire libre, principalmente campos deportivos.

d) Zona de Reserva Natural de Cementerios (RN4) Le corresponde las áreas destinadas a parques fúnebres o necrópolis.

e) Zona de Reserva Natural de Protección de Acuíferos (RN5). Le corresponde las áreas de reserva para la construcción de pozos de agua potable para el abastecimiento de la ciudad.

Esta área ha sido definida por el Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA) en 500 metros a ambos lados de la carretera que une el Puerto de Asese con la ciudad de Granada. En esta área queda prohibida la construcción de pozos para riego en un radio de 1 Km., a partir de cada pozo de agua potable.

f) Zona de Reserva Natural de Lagunas de Oxidación (RN6)

Le corresponde las áreas de la costa en donde ubican las Lagunas de Oxidación existentes y proyectadas, así como un área para la protección de la ciudad en caso de contaminación por mal funcionamiento de las mismas. En zona se permite únicamente el cultivo de gramíneas.

g) Zona de Reserva Natural para Basurero Municipal (RN7) Le corresponden las áreas de la depresión conocida como la Joya, ubicada al S.O. de la ciudad y están destinadas al uso de basurero municipal por medio de relleno sanitario.

Capítulo II.

De otras disposiciones complementarias

Artículo 25.-Fallas Geológicas El área de falla geológica activa (zona roja),

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

determinada a la fecha por el Mapa de Riesgo Geológico, será considerada en la zonificación como Area Especial de Fallas (AEF) y los usos permitidos serán los que se detallan en la tabla "A" de acuerdo a lo permisible en la zona según la Matriz de Planeamiento de Granada.

La ocupación y subdivisión del suelo será la de la zona en que se encuentra la falla activa, con excepción del FOS y FOT que debe ser de 0.40, la altura máxima de 4.50 metros y de una sola planta.

En las áreas consideradas como de probables fallas o de licuefacción posible, en el Mapa de Riesgo Geológico los usos están condicionados por la Tabla "a" en las columnas ARG y AL respectivamente.

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

El Mapa de Riesgo Geológico y la Matriz de Planeamiento de la ciudad de Granada se encuentran en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos actualizados a la fecha conforme a los estudios realizados, copias de los mismo se encuentran en la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 26.- Minas Se consideran además como Area Especial de Minas (AEM) las áreas de minas y canteras para la construcción, localizadas con posteridad a la publicación del presente Reglamento y su ubicación en el plano (ZN-01) estará determinada por la investigación que del tipo, calidad, ubicación y expansión de la misma efectúe el Instituto Nicaragüense de la Minería (INMINE).

Artículo 27.- Infraestructura y Accesos En aquellos proyectos de propiedad horizontal o edificaciones que tengan un área mayor de lote de 10,000,000 metros cuadrados, la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada para su aprobación exigirá además, se instalen los servicios de infraestructura adecuados y el acceso necesario a los lotes vecinos y vías perimetrales o varios accesos al lote del proyecto en cuestión.

Estas vías deben ser dotadas de obras y servicios, para cuya determinación y ejecución se aplicará lo que estipulen las leyes vigentes de la materia para los proyectos de propiedad horizontal.

Artículo 28.- Areas Libres En los lotes de proyectos de propiedad horizontal, los propietarios deben cuidar, limpiar y mantener las obras de engramado, arborización y senderos peatonales, en las áreas libres destinadas a uso común que figuren en los planos constructivos del proyecto, aprobado por la Junta Municipal de Reconstrucción que le sean aplicables.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 29.- Sitios Arqueológicos, Monumentos, Plazas. Todo proyecto para monumentos o plazas será aprobado por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, quien previamente establecerá las condiciones de localización y estructurales convenientes.

Cuando se trate de sitios históricos o Arqueológicos en cualquier zona, las regulaciones sobre el uso del suelo serán determinadas por Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, en coordinación con el Ministerio de Cultura.

Artículo 30.- Estacionamiento Las áreas requeridas para cualquier estacionamiento, serán reguladas por las normas especificadas en el Reglamento del Sistema Vial para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 31.- Retiros Para todas las zonas y todos lo usos se aplicarán los retiros laterales, frontales y de fondo indicados en la Tabla "b".

Artículo 32.- Retiros entre Edificios Todos los retiros entre edificios de proyectos de propiedad horizontal, localizados en un lote, serán de un mínimo de seis metros (6.00metros).

Para vivienda los retiros entre edificios serán de tres metros (3.00 metros).

Artículo 33.- Retiros de Cauce Cuando un lote colinde con un cauce existente o proyectado, el dueño de dicho lote debe respetar el derecho de vía del cauce, y debe dejar un retiro mínimo de construcción de tres metros o lo indicado para la zona cuando éste fuese mayor medidos a partir de la línea de derecho de vía del cauce.

Artículo 34.- Patio interno o colindante Todo patio interno o colindante no debe ser menor de dos por tres metros (2,00metros x 3,00metros) pero prevaleciendo el F.O.S.

Artículo 35.- Lotes no conformes La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, puede permitir el desarrollo de lotes residenciales que no llene 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 hubiera tenido lugar antes de la vigencia de este Reglamento y además que no exista un terreno adyacente perteneciente al mismo propietario. Los retiros y porcentajes cubiertos serán regulados por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, cada caso particular.

Artículo 36.- Lotes en límites de zonas A todo lote ubicado en límite de zonas, se le aplicarán los requerimientos de ocupación y sub-división del suelo de cualquiera de la zonas colindantes a criterio de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 37.- Lotes afectados por Derechos de Vía. Cuando un lote al ser afectado

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

por un derecho de vía proyectado, no cumpla con las disposiciones establecidas por el presente Reglamento para la zona en que se encuentra; se considera como un caso especial, quedando sujeto a las disposiciones que para el caso determine la Junta de Reconstrucción de Granada.

Artículo 38.- Alturas de Estructuras no Habitables. En cualquier zona en que se permitan monumentos, torres, silos, chimeneas, tanques elevados o estructuras accesorias a las instalaciones, estas no deben tener una altura mayor a la distancia perpendicular que exista del pie de esta estructura al lindero de propiedad más cercano.

Artículo 39.- Muros, Verjas, Mallas En todas las zonas de viviendas, se permiten dentro de sus respectivas superficies de retiros frontales y laterales, muros hasta una altura máxima de un metro, medido del nivel de piso interior del lote. Al igual se permiten verjas de cualquier tipo, mallas o barandas hasta una altura de 2.20 metros como máximo.

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

Quedan exceptuados de las disposiciones de este artículo aquellos edificios estatales, o residenciales de funcionarios que por razones de seguridad puedan necesitar protección especial. Para estos casos puede permitirse la construcción de muros ciegos en todos los linderos del terreno, hasta una altura máxima de 3,00 metros y la adición de cualquier otro dispositivo de seguridad que no ocasione daños físicos a los transeúntes.

Cuando se trate de dispositivos peligros para la vida, estos deben colocarse a una altura mínima de 2,50 metros, medidas a partir del nivel de la acera hasta la parte inferior de dicho dispositivos de seguridad.

Artículo 40.- Muros Corta-Vista Se permiten muros corta - vista frontales en la línea de construcción, desde el lindero lateral hasta el edificio, con una altura máxima de 2,20 metros, sin invadir el retiro formal. Se permiten además en las áreas de retiros laterales y de fondo, muros de una altura no superior a los 2,00 metros, sin techar solamente para proteger visualmente los tendederos y patios o terrazas privadas de un recinto.

Artículo 41.- Canopias o Voladizos En el área del retiro frontal de toda edificación, se permite la colocación de copias o voladizos perpendiculares a la fachada frente a la puerta de acceso principal, protegiendo solamente las áreas destinadas a este acceso.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Estas canopias o voladizos pueden tener hasta el 50% de la longitud del retiro frontal y ser de un ancho no mayor de 25% del frente del lote, hasta un máximo de 4,00 metros de ancho para el uso de viviendas y 8,00 metros para otros usos.

Estas canopias o voladizos no deben tener muros, verjas o vidrios cerrando sus costados.

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

Artículo 42.- Balcones, Pérgolas, Piscinas La localización de balcones en las plantas superiores al primer piso, se permite en los retiros frontales, si estos balcones no sobresalen más del 50% de la longitud del retiro permisible para esa zona medido perpendicularmente al lindero de propiedad, sin perjuicio de lo señalado por el Código Civil.

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

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

Artículo 43.- Bajantes, Salientes No se permiten la caídas libre de agua, directamente del techo, balcón, aire acondicionado o canal a las áreas privadas y públicas de circulación peatonal.

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

Artículo 44.- Protección al Medio Ambiente. En todo desarrollo comercial e industrial proyectado, que de acuerdo a la determinación de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada produzca contaminación, molestias o signifique un peligro para la vida; para su aprobación deben tomarse todas las medidas de seguridad y control que el Ministerio de Salud (MINSA) y el Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales y del Ambiente (IRENA) estimen convenientes para mantener la seguridad y el equilibrio ecológico.

Artículo 45.- Bares, Salones, Cerveceros, Billares, Cantinas. No se autoriza la construcción de establecimientos destinados a billares, bares, cantinas y similares donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas dentro de un radio de 400,00 metros de distancia de una institución educativa, de salud, edificios de culto religioso, cementerios, oficinas públicas, cuarteles, planteles, viales, teatros, mercados y centros deportivos; conforme lo estipulan los Decretos 163 y 165 del 17 de noviembre de

1979.

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

Artículo 46.- Juegos de Azar, Pornografía. Queda expresamente prohibido el uso de lote o construcciones destinadas al establecimiento de juegos de azar, de venta y exhibición de materiales pornográficos, competiendo su calificación a los Ministerios del Interior y de Cultura.

Artículo 47.- Hotel, Pensión, Motel Se autoriza las construcción de hoteles, pensiones, moteles u otros establecimientos destinados al mismo fin, donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas, aplicándoles las mismas restricciones del Artículo 45.

Artículo 48.- Armas, Pirotecnia Las fábricas o depósitos de armas y artefactos pirotécnicos no se permiten en ninguna zona residencial ni pueden localizarse en un radio de 500,00 metros de centros educativos, de diversión, de salud, oficinas públicas, oficinas de servicio, desarrollo y seguridad comunal y deben contar con la autorización de las autoridades respectivas.

Artículo 49.- Usos existentes no conformes Cualquier uso del suelo o estructura existente que no esté conforme con las disposiciones de este Reglamento al entrar en vigencia, puede seguir usándose, no permitiéndose:

a) Ampliación o anexo;

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

c) Cambiar a otro uso no conforme;

d) Reanudar el uso después de una suspensión de más de seis meses, a menos que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada considere meritoria su continuación después de haber estudiado el caso y señalado las condiciones para ello;

e) Reconstruir después de haber sufrido un daño que exceda a un tercio de su justo valor catastral, inmediatamente anterior al año, salvo que dicha reconstrucción o reparación se efectúe de acuerdo con lo ordenado en este Reglamento; Sin embargo la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, impondrá un plazo máximo en que este uso no conforme será permitido en la zona, en función de la molestia que ocasiones y de la vida económica de la empresa o actividad.

Artículo 50.- Restricción por Pendiente o Capacidad de Suelo En cualquier área dentro del perímetro urbano que tenga una pendiente de terreno mayor del 15% o que los terrenos de dicha área sean clasificados como capacidad de Suelo No. VIII, por el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

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

Título III.

Reglamento de Desarrollo Urbano para el Area de la Ciudad de Granada

Capítulo I

. De los procedimientos para la aprobación de las urbanizaciones

Acapite I

Artículo 51.-El interesado en llevar a cabo una urbanización debe presentar a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, un anteproyecto de la misma, con el objeto de que se analicen forma general a los lineamientos urbanísticos y técnicos del Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada y demás Reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Artículo 52.- La documentación que debe acompañar al anteproyecto, al ser presentado para su revisión, es la siguiente:

A, Solicitud por escrito, indicando:

a) Nombre del dueño, datos e información del terreno: inscripción registral, número catastral, área total, localización, linderos y uso actual.

b) Nombre que se le dará a la urbanización, número de lotes, uso y carácter de la misma; c) Servicios públicos de que será dotada y forma de proveerlos;

d) Inversión prevista y plazo en que se pretende realizar la urbanización.

B. Para persona privada, natural o jurídica, título de propiedad del terreno a desarrollar debidamente inscrito y con su respectiva certificación de libertad de gravamen.

C. Constancias extendidas por las instituciones gubernamentales correspondientes a la factibilidad de conexión inmediata a las redes de infraestructuras que correspondan, según la Tabla "C-1" de Servicios Públicos.

D. Memoria descriptiva del anteproyecto, conteniendo lo siguiente:

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

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

E. Cualquier otra información que se estime conducente para una mejor interpretación del anteproyecto a criterio de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 53.-A la documentación anterior se deben acompañar dos juegos de planos del anteproyecto con la firma autógrafa de un profesional, responsable técnico del proyecto debidamente inscrito en el Consejo Nacional de las Profesiones (CNP), conteniendo cada uno, lo siguiente:

A. Plano de ubicación elaborado a escala 1:10,000 integrado a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación, lo mismo que el Equipamiento existente en un radio de setecientos metros (700,00 metros);

B. Plano con curvas de nivel geodésicas a un metro de intervalo en escala 1:1,000 presentando lo siguiente:

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

b) Sub-división del terreno;

c) Localización del área comunal;

d) Cuadro de superficies aproximadas: total, mínima y máxima de lotes, de vías, área comunal y de riesgos geológicos y cauces si los hay, además de los correspondientes porcentajes.

Artículo 54.-La documentación presentada de conformidad con los artículos anteriores será revisada por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada y encontrada satisfactoria de acuerdo a reglamentos pertinentes, emitirá resolución aprobando técnicamente el anteproyecto.

Artículo 55.-Esta resolución de aprobación técnica de anteproyecto tiene vigencia hasta que no se haya modificado total o parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada.

Acapite II

Artículo 56.-La solicitud de aprobación del proyecto debe ser presentado por escrito a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada por el Urbanizador, junto con el anteproyecto técnicamente aprobado y la siguiente información contenida en dos juegos de planos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

A. Ubicación del proyecto a escala 1: 10,000 integrándolo a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación;
B. Información en escala 1:1,000 con curvas de nivel geodésicas a un metro de intervalo presentando: poligonal exterior con coordenadas, rumbos y distancias, referidas a un punto estable y conocido, indicando distancias al cerco o línea de propiedad vías y cauces existentes o previstos por los estudios del sistema vial y drenaje pluvial, servidumbre y riesgos geológicos si los hay, con datos técnicos de ancho, largo y profundidad en su caso;

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

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

E. En su caso, diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, red telefónica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, en escala 1;1,000 con sus memorias de cálculo, las que deben ser revisadas técnicamente por las entidades gubernamentales correspondientes.

F. Diseño geométrico de vías tanto en planta como es perfil a escala 1:1,000 (horizontal), 1:100 (vertical) y secciones transversales en escala; 1:1,000, indicando ubicación de las infraestructura a instalarse.

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

H. Estimado de costos de obras de infraestructura.

I) Cualquier otra información conducente que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada juzgue necesaria para una mejor interpretación del proyecto.

Artículo 57.- El proyecto y los documentos directamente relacionados con el mismo, deben llevar a firma autógrafa de un profesional responsable técnico del proyecto debidamente registrado en el Consejo Nacional de Profesiones (CNP).

Artículo 58.-Revisado el proyecto y encontrado conforme, la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada dictará resolución, aprobando técnicamente el proyecto.

Acapite III

Artículo 59.-El urbanizador, cuando se trate de persona privada natural o jurídica, una

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

vez obtenida la aprobación del proyecto, queda obligado ante la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada a otorgar garantía bancaria que asegure las obras de infraestructura a que se refiere el Capítulo VI de este Reglamento, las que serán realizadas dentro del plazo de tres años que se contarán a partir del otorgamiento de la garantía bancaria, tomándose como estimativo el valor de las obras más una tercera parte de ese valor.

La garantía bancaria debe calificarse de previo por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 60.-La garantía bancaria a que se refiere el artículo anterior, debe ser emitida por un banco del sistema financiero nacional.

Artículo 61.-No pueden inscribirse en el Registro Público de la propiedad aquellos contratos que tengan por objeto a transferencia de dominio o la constitución de algún gravamen sobre los lotes que integren el proyecto, mientras se encuentre pendiente la garantía bancaria para la realización de las obras de infraestructura del referido proyecto, o parte del mismo. Para la inscripción de cualquier título es necesaria la cancelación previa de la garantía bancaria establecida a favor de al Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 62.-La garantía bancaria responde hasta la conclusión de las obras de infraestructura, pero si el valor de éstas en el transcurso de su realización sufre incremento extraordinario por variaciones de precio en los materiales, mano de obra, cambio oficial de la moneda, o cualquier otra circunstancia tal garantía bancaria no será cancelada aunque se hubiera invertido el monto estimado y permanece en vigencia hasta la realización total de las mismas. Tal disposición forma parte del instrumento en que se garanticen las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 63.-Cuando se finalicen las obras de infraestructura antes del plazo señalado, el urbanizador puede solicitar a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada la recepción de las mismas, con el fin de liberar la garantía bancaria.

Acapite IV

Artículo 64.-Para la obtención del permiso de Construcción el urbanizador debe presentar:

A. Los planos y documentos con la aprobación técnica del proyecto, otorgada por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

B. Los planos firmados por el constructor debidamente inscrito en la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, Tipo"A" que realizará la construcción de las obras.

C. Solamente para personas privadas, naturales o jurídicas, boletas de entero

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

establecidas por la Ley.

D) Garantía bancaria según lo indicado en el Capítulo I, Acápite III de este Reglamento.

Artículo 65.-Recibido el Permiso de Construcción por el urbanizador, éste debe notificar por escrito a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada la fecha en que dará inicio a la construcción de la obras de infraestructura.

Artículo 66.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada al recibir la notificación del inicio de construcción de obras de infraestructuras, coordinará con las entidades gubernamentales correspondientes, previo aviso a éstas, la supervisión de las mismas.

Artículo 67.-Otorgado el Permiso de Construcción, tanto los planos como las memorias y las especificaciones aprobadas técnicamente, no podrán ser modificadas sustancialmente, sin previa autorización de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Cualquier tipo de modificación no sustancial efectuada durante la realización de las obras debe ser permitida a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Acapite V

Artículo 68.-Otorgado el Permiso de Construcción, el urbanizador debe donar a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, ante notario nombrado por esta Institución, la superficie de terreno de las futuras vías de la urbanización y el sistema de drenaje pluvial.

Artículo 69.-Las donaciones a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada para áreas de viabilidad se deben hacer conforme lo señalado en el Reglamento del Sistema Vial para el área de la ciudad de Granada para las diferentes jerarquías de vías.

Artículo 70.-Otras donaciones a realizarse son las siguientes:

A. Al Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA) se deben donar los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario.

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

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

D) Al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) se deben donar los porcentajes de terrenos en concepto de área comunal, especificados en la Tabla de servicios Públicos c.2 de este Reglamento, los cuales son computados en base al área bruta del terreno a desarrollar, la escala del proyecto y las densidades establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Area de la ciudad de Granada.

Artículo 71.-Recibidas y aceptadas las obras de infraestructura a satisfacción de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada y de las entidades gubernamentales correspondientes, se procederá a su respectiva donación, de acuerdo al procedimiento que para tal fin existe en las entidades antes dichas.

Acapite VI

Artículo 72.-Cumplidos los requisitos y presentada constancia de las donaciones establecidas en el Capítulo I, Acápite V de este Reglamento, la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada emitirá constancia aprobando definitivamente en todos sus aspectos la urbanización.

Capítulo II.

De los procedimientos para la aprobación de los fraccionamientos urbanos

Artículo 73.-Todo nuevo fraccionamiento urbano sobre un terreno que haya sido objeto de fraccionamiento simple o compuesto con anterioridad, es considerado como una urbanización, siempre que pertenezca al mismo dueño.

Acapite I

Artículo 74.-El urbanizador interesado en llevar a cabo un fraccionamiento simple, debe presentar la documentación siguiente:

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

B. Título de propiedad del terreno, debidamente inscrito y con su respectiva certificación de libertad de gravamen, o autorización de uso del suelo extendida por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

C. Constancia extendidas por las entidades gubernamentales correspondientes, acerca de los Servicios Públicos existentes.

D. Dos juegos de planos del proyecto.

Artículo 75.-Cada juego de planos del proyecto debe contener lo siguiente:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

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

B. Levantamiento topográfico del terreno, a escala 1:1.000, conteniendo: a) Curvas de nivel geodésicas a un metro de intervalo.

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

c) Accesos, calles existentes.

d) Cauces si los hay con datos técnicos de anchura.

e) Distribución de lotes con numeración de cada uno.

Artículo 76.-El fraccionamiento simple cuya superficie total sea mayor de diez mil metros cuadrados (10,000 metros2) debe posibilitar si el caso lo amerita, el acceso necesario a los lotes vecinos de acuerdo al espaciamiento contemplado en el Reglamento del Sistema Vial para el área de la ciudad de Granada. En este caso debe donar a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada los derechos de vía y hacer las obras de infraestructura correspondientes a criterio de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 77.-Revisado el proyecto y encontrado conforme, la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada emitirá la Constancia de Desmembración para efectos de Inscripción Registral.

Acapite II

Artículo 78.-En el caso de un fraccionamiento compuesto, el urbanizador debo presentar para su revisión a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, además de lo indicado en el Capítulo II, Acápite I de este Reglamento, lo siguiente:

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

B. Planos de planta - perfil a escala 1:1,000 (horizontal) y 1:100 (vertical) y estimado de costos de obras de infraestructura de acuerdo a la Tabla "C.1" de Servicios Públicos de este Reglamento.

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

Queda excluida de esta tramitación la donación de área comunal.

Artículo 79.-Las disposiciones del artículo anterior, son válidas únicamente para la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

zona de vivienda (V1 y V2), cuando se trate de terrenos cuya área total sea la original, o producto de una desmembración anterior a la promulgación de este Reglamento.

Acapite III

Artículo 80.-Para toda desmembración de lotes resultantes de un fraccionamiento urbano o que estén dentro de un área desarrollada debe obtenerse de previo de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, la Constancia de Desmembración que autorice la misma.

Artículo 81.-Los notarios que autoricen escritura pública en la que se realice una desmembración en virtud de un fraccionamiento urbano o dentro de un área desarrollada deben tener a la vista e insertar en dicho instrumento público la Constancia de Desmembración correspondiente a cada lote.

Capítulo III.

De los procedimientos para la aprobación de los proyectos de propiedad horizontal

Acapite I

Artículo 82.-El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad horizontal indivisible, debe cumplir con lo establecido en el Capítulo I de este Reglamento. Se excluye de este procedimiento lo relativo a lotificación y donación de áreas.

Artículo 83.-En un proyecto de propiedad horizontal indivisible, las obras a donarse son únicamente los sistemas de infraestructura a nivel troncal de la ciudad, conforme lo estipula el Articulo 115 de este Reglamento, debiendo proporcionar la continuidad de dichos sistemas.

Acapite II

Artículo 84.-El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad horizontal divisible, debe cumplir con lo establecido en el Capítulo I de este Reglamento. Se excluye de este procedimiento lo relativo a lotificación.

Artículo 85.-Las donaciones son las indicadas para una urbanización, estipuladas en el Capítulo I, Acápite V de este Reglamento, debiendo establecer servidumbres de paso a favor de las entidades gubernamentales correspondientes cuando las redes de infraestructura atraviesan el área libre.

Artículo 86.-Las obras correspondientes al área libre deben realizarse por el urbanizador. Las áreas libres y sus obras no son objeto de donación. El área libre no incluye el área comunal requerida.

Capítulo IV.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

De los procedimientos para la aprobación de una renovación urbana
Acapite I

Artículo 87.-El interesado en llevar a cabo una obra de renovación urbana debe presentar a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, los mismos requerimientos del Capítulo I, Acápite I del presente Reglamento. En que caso que la referida obra afecte las áreas públicas previamente donadas a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, se debe solicitar además la autorización de dicha institución para proceder en esos sitios.

Si el proyecto no afecta la sub-división de la tierra existente en el sitio, se eximirá al interesado de presentar los requerimientos indicados en el Artículo 52, incisos A. b, A. c, y C.

Artículo 88.-Todo proyecto de renovación urbana que afecte sitios de valor histórico, para su aprobación, debe estar de acuerdo al Reglamento de Preservación del Area Histórica de la cuidad de Granada y contar con la aprobación del Ministerio de Cultura.

Acapite II

Artículo 89.-Para la aprobación del proyecto, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos que para la aprobación de un proyecto urbanización se indican en el Capítulo I, Acápite II del presente Reglamento. En caso que el proyecto de renovación urbana no afecte la subdivisión de la tierra existente del sitio se eximirá al interesado de presentar los requerimientos señalados en el Artículo 56, incisos B, C, D y E.

Acapite III

Artículo 90.-Para poder iniciar las obras, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en el Capítulo I, Acápite III, IV y VI.

Capítulo V.

De los procedimientos para la aprobación de los desarrollos urbanos de tipo progresivo
Acapite I

Artículo 91.-Para la aprobación del ante proyecto la Unidad Responsable de éstas, debe presentar los mismos requerimientos que se señalan para una urbanización, en el Capítulo I, Acápite I del presente Reglamento.

Respecto al Artículo 52, inciso C, se deberá presentar solamente constancia de factibilidad de conexión de agua potable por puestos públicos extendida por INAA.

Artículo 92.-Para la aprobación del proyecto, la Unidad Responsable de los mismos, debe presentar los requerimientos que para una urbanización se señalan en el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Capítulo I, Acápite II, del presente Reglamento.

Respecto al Artículo 56, inciso E, se eximirá temporalmente de presentar el diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, la red telefónica, alcantarillado sanitario y pluvial, con sus memorias de cálculo respectivas.

Sin embargo, previo a la instalación de cada uno de estos servicios deberá presentarse la información requerida en este mismo inciso para su aprobación.

De igual forma se dispensan temporalmente las disposiciones de los incisos G y H del mismo artículo, hasta el momento previo a su realización.

Artículo 93.-Para poder iniciar las obras, la Unidad Responsable del proyecto deber cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en el Capítulo I, Acápite IV, V y VI.

Acapite II

Artículo 94.-Para la aprobación de los fraccionamientos compuestos, la Unidad Responsable de los mismos debe presentar todos los requerimientos señalados en el Capítulo II, Acápite II y III del presente Reglamento, a excepción del estimado de costos de obras de infraestructura requerida en el Artículo 78, inciso B.

Capítulo VI.

De las obras de servicios públicos

Artículo 95.-En todo desarrollo urbano las obras mínimas deben realizarse de acuerdo con las diferentes zonas estipuladas en el Reglamento zonas estipuladas en el Reglamento de Zonificación y uso del Suelo para el área de la ciudad de Granada y basándose en la Tabla de Servicios Públicos "C.1", que forma parte de este Reglamento.

Artículo 96.-Las disposiciones específicas contenidas en los artículos del presente Reglamento y que se refieren a la ejecución de obras de infraestructuras, prevalecen sobre la Tabla de Servicio Públicos "C.1".

Artículo 97.-El diseño y construcción de las obras de infraestructura debe cumplir con los reglamentos de las entidades gubernamentales correspondientes.

Artículo 98.-Las obras de infraestructura deben ajustarse a los planos y especificaciones aprobados por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, quien ejercerá la supervisión que fuere necesaria para tal fin, en coordinación con las entidades gubernamentales correspondientes.

Artículo 99.-Todo lote de una urbanización y fraccionamiento urbano debe ser referenciado en el sitio por medio de mojones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 100.-Todos y cada uno de os lotes de desarrollo urbano deben tener acceso directo a una vía de dominio público.

Artículo 101.-Las áreas a donarse deben tener las obras de infraestructura indicadas en la Tabla de Servicios Públicos "C.1" del presente Reglamento.

Artículo 102.-Todo lote esquinero debe medir en uno de sus linderos frontales la longitud del frente mínimo exigido más la diferencia entre el retiro frontal y el retiro lateral de la zona.

Acapite I

Artículo 103.-Todo desarrollo urbano debe respetar lo estipulado en el Reglamento del Sistema Vial para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 104.-La distancia de cualquier lote de una urbanización a una vía vehicular, pueden llegar a tener una longitud máxima de ciento cincuenta metros .....(150,00 metros).

Artículo 105.-Toda urbanización o proyecto de propiedad horizontal debe tener su diseño una red vial interna que:

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

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

Artículo 106.-Los callejones vehiculares con retorno, pueden llegar a tener una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150,00 metros).

Artículo 107.-En todo desarrollo urbano las intersecciones de vías pueden llegar a tener un ángulo mínimo de sesenta grados (60°).

Artículo 108.-Aquellos proyectos de propiedad horizontal que por su uso involucren estacionamiento constante de vehículos semi-pesados y pesados, deben presentar previamente solución de las áreas de estacionamientos, aprobados por el Ministerio de Transporte (MITRANS).

Artículo 109.-La jerarquía vial interna para cada urbanización y proyecto de propiedad horizontal en particular, deber ser estructurada en los sistemas siguientes, según la necesidad del proyecto:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

A. Vías secundarias que reciben el tránsito de los desarrollos circunvecinos.

B. Calles de servicio local.

C. Callejones vehiculares.

D. Vías peatonales.

Artículo 110.-Cuando un desarrollo urbano está afectado por el sistema vial primario de la ciudad, el urbanizador debe construir las aceras, dejando acondicionado para ser transitable en todo tiempo las calzadas.

Artículo 111.-Cuando un desarrollo urbano está afectado por el sistema vial secundario de la ciudad el urbanizador debe construir todas las obras.

Artículo 112.-Cuando se trate de calles de servicios local, callejones vehiculares y vías peatonales de la jerarquía vial interna de un desarrollo urbano, el urbanizador está obligado a construir todas las obras, según lo especificado en la Tabla de Servicios Públicos "C.1" de este Reglamento.

Artículo 113.-Todo desarrollo urbano debe incluir en su diseño, la nomenclatura vial al sistema de Nomenclatura de la ciudad, debiendo respetar la continuidad de la nomenclatura de las vías existentes.

Artículo 114.-El trazado de las vías vehiculares en un desarrollo urbano debe darse en forma continua.

Cuando por razones de fuerzas mayor la continuidad de las vías tenga que interrumpirse, la distancia entre ejes, debe ser de cuarenta metros (40,00 metros) mínimo.

Acapite II

Artículo 115.-Cuando un desarrollo urbano se encuentre afectado por instalaciones de infraestructura a nivel troncal, el urbanizador está obligado a ejecutar las obras en cuestión, debiendo ser compensado por las entidades gubernamentales correspondientes en la diferencia que se establezca, entre sus necesidades de diseño o requerimientos mínimos exigidos y la capacidad total de la red.

Artículo 116.-Cuando las obras de infraestructura se extiendan por vías o zonas privadas ajenas al terreno a desarrollarse, a fin de habilitarlo, el urbanizador debe obtener de quien corresponda la constitución de las servidumbres necesarias a favor de las entidades gubernamentales encargadas de prestar tales servicios.

Artículo 117.-El urbanizador está obligado a proteger los lotes en las colindancias a distinto nivel por medio de muros o en su defecto con taludes de una pendiente

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

máxima de 65%, convenientemente engramados y protegidos contra la erosión, proveyéndose además de las obras necesarias para evitar que el drenaje de aguas - lluvias se haga sobre los terrenos colindantes. Es igual obligación está todo aquel que efectúe cortes o rellenos en su propiedad. Si el interesado prueba con estudios de suelo adecuados la estabilidad del mismo con otra alternativa, esta puede ser aceptada.

Artículo 118.-Aún cuando el total de las obras de infraestructura no estuviesen terminadas, a solicitud del urbanizador, se declarará la habilitación del sector o sectores cubiertos por las referidas obras siempre que estas se hayan ejecutado por bloques completos.

Acapite III

Artículo 119.-El área comunal debe cumplir lo siguiente:

A. Tener una superficie total mínima calculada en base a las normas indicadas en la Tabla de Servicios Públicos "C.2" de este Reglamento, correspondiente a la escala del proyecto.

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

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

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

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

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

G. Los usos son los establecidos en la tabla de Servicios Públicos "C.3" de este Reglamento.

Título IV.

Reglamento de Permiso de Construcción para el Area de la Ciudad de Granada

Capítulo I.

De los procedimientos para la aprobación de una obra de construcción.

Acapite I

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 120.-El interesado en obtener información oficial relativa a zonificación, usos y regulaciones aplicables a un terreno determinado, puede solicitar por escrito a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, la constancia de uso del suelo.

La solicitud para obtener la constancia de uso del suelo, debe contener los datos de ubicación, número catastral del terreno, así como el uso que se le piensa dar.

Artículo 121.-La constancia de uso del suelo, señala el uso o usos a que debe destinarse un determinado terreno indicando las normas técnicas y urbanísticas aplicables.

Esta constancia no constituye:

a) Reconocimiento de propiedad sobre el inmueble.

b) Autorización para realizar cualquier tipo de obras de construcción.

c) Autorización para ocupar el inmueble.

Artículo 122.-La constancia del uso del suelo, es válida mientras no sea modificado total o parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 123.-El interesado en obtener cualquiera de los Permisos de Construcción contemplados en el Artículo 148 de este Reglamento, debe presentar ante la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, cuando ésta lo estime conveniente, la constancia de factibilidad de instalación de los servicios públicos de cada entidad gubernamental, conforme la infraestructura que requiera el proyecto.

Esta constancia, debe indicar la localización de las instalaciones que tengan capacidad para satisfacer la demanda de infraestructura en el proyecto, así como cualquier otro requerimiento que debe cumplir la conexión y sus obras.

Acapite II

Artículo 124.-La aprobación técnica de un ante - proyecto, debe solicitarse a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, para desarrollo urbano, infraestructura y desarrollo vial, en los casos de edificación y proyecto especial, solamente debe presentarse ante - proyecto, cuando la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada lo requiera.

Artículo 125.-Para la revisión y aprobación de todo ante - proyecto se debe presentar la siguiente documentación general:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

a) Tres juegos de planos con información específica para cada tipo de permiso, debidamente firmados por el diseñador y el propietario.

b) Un escrito explicativo del proyecto.

c) Documentación legal que acredite el derecho del solicitante y que sean requerida por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, o fotocopia del mismo debidamente autenticada.

d) Cualquier otra información que sea conducente.

Artículo 126.-La aprobación técnica del ante - proyecto es válida mientras no sea modificado total o parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 127.-Para los ante - proyectos de desarrollo urbano se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 125 del presente Reglamento, con la información específica contempla en la Reglamento de Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 128.-Para los ante - proyectos de infraestructura, se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 125, del presente Reglamento, con la siguiente información específica:

a) Constancia de uso del suelo conforme.

b) Ubicación con respecto a la ciudad a escala 1:10.000.

c) Area de influencia del proyecto reflejada como: área tributaria, área de drenaje o área a servir según el caso, con curvas de nivel de uno a cinco metros como máximo.

d) Interrelación de las instalaciones propuestas con el sistema general existente o proyectado, según la infraestructura de que se trate.

e) Uso del suelo y densidades de población de saturación esperadas.

f) Nivel de servicios existentes y propuestos expresado en términos de las capacidades de las obras existentes y proyectadas, con la factibilidad de las entidades gubernamentales correspondientes encargadas de suministrar los servicios.

Artículo 129.-Para los ante - proyectos de desarrollo vial se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo, 125, del presente Reglamento, con la siguiente información específica:

a) Constancia de uso del suelo conforme.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

b) Ubicación con respecto a la ciudad a escala 1:10.000.

c) Interrelación con las vías existentes debidamente identificada.

d) Secciones típicas transversales de las vías.

e) Curvas de nivel geodésicas de uno a cinco metros como máximo.

f) Criterios para diseño geométrico y de pavimentos.

Artículo 130.-Para los ante-proyectos de edificación y proyecto especial, se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 125, del presente Reglamento, con la siguiente información específica:

a) Constancia de uso del suelo conforme.

b) Localización de las obras con respecto al área del terreno a escala 1:500 o 1:200, según sea el caso.

c) Planos de plantas.

d) Plano de obras exteriores tales como estacionamientos, aceras, jardinerías, graderías, muros, piscinas, terracerías y otros, incluidos dentro de la solicitud de un permiso de edificación o de un proyecto especial.

e) Cuadro de área del ante - proyecto.

Acapite III

Artículo 131.-La solicitud de Aprobación Técnica de los planos y documentos para un desarrollo, debe ser sometida a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada por el propietario o su representante legal con la siguiente documentación general:

a) Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia. En el caso de infraestructura, las autorizaciones de las entidades gubernamentales que correspondan.

b) Tres (3) juegos de planos y documentos completos, todos debidamente autografiados por el propietario o la persona privada jurídica que lo representa y por el diseñador, responsable técnico del proyecto.

c) Cualquier otra información que sea conducente.

Artículo 132.-La aprobación Técnica es válida mientras no sea modificado total o parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Granada.

Artículo 133.-Para los proyectos de infraestructuras, se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 131, del presente Reglamento, con la siguiente información específica:

a) Plano de información general, tales como nomenclatura, simbología, nombre del proyecto, ubicación en la ciudad a escala 1:10.000, tabla de cantidades de obras y cualquier otra información que sea conducente.

b) Planos de planta y perfil de las redes de infraestructura y obras complementarias, a escala 1:1.000 o 1:500 con curvas de nivel geodésicas cada metro.

c) Planos de detalles constructivos y de secciones transversales que muestren los elementos del derecho de vía con sus niveles de servicio (cunetas, pavimentos, aceras) y la posición relativa de la infraestructura propuesta con respecto a las existentes o proyectadas a escala 1:100 o 1:50.

d) Memoria de cálculo de las instalaciones de infraestructura del cual se trate y memoria de cálculo estructural para las obras que lo requieran.

e) Los juegos de planos y documentos deben ser firmados además del diseñador general responsable del proyecto, por el profesional diseñador según su especialidad.

f) Estudios de suelo, cuando la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada lo juzgue necesario.

Artículo 134.-Para los proyectos de desarrollo urbano se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 131 del presente Reglamento, con la información específica que señala el Reglamento de Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada.

Artículo 135.-Para los proyectos de desarrollo vial se debe complementar la documentación vial se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 131 del presente Reglamento, con la siguiente información:

a) Plano de información general conteniendo nomenclatura, simbología, ubicación en la ciudad a escala 1:10.000, tabla de cantidades de obra, usos de terrenos colindantes al proyecto y cualquier otra información.

b) Planos de planta y perfil a escala 1:1.000 o 1:500 con curvas de nivel geodésicas cada metro.

c) Planos de detalles constructivos y de secciones transversales, que muestren los elementos del derecho de vía a escala 1:100 o 1:50.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

d) Estudios de suelo y documentos complementarios.

e) Memoria de cálculo del diseño geométrico y diseño del espesor del pavimento.

Artículo 136.-Los proyectos de Edificación se sub-dividen en los siguientes tipos:

a) Edificio Categoría "A"

b) Edificio Categoría "B"

c) Obra menor o edificio Categoría "C"

d) Proyecto de propiedad horizontal

Artículo 137.-En el caso de proyecto de un edificio categoría "A", (de más de 150 mts2), se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 131 del presente Reglamento, con la siguiente información específica, en hojas de tamaño 0,80 x 0,55 mts., como mínimo:

a) Plano de información general, tabla de acabados, simbología y cualquier otra información necesaria para una mejor interpretación del proyecto.

b) Ubicación con respecto al sector de la ciudad a escala 1:10.000.

c) Localización de las edificaciones con respecto al lote, indicando retiros frontales, laterales y de fondo, localización de calles existentes y propuestas con sus secciones transversales y las acotaciones que correspondan, a escala adecuada, 1:1.000 para localización catastral.

d) Planos de plantas arquitectónicas y de techos, fachadas principales, una sección longitudinal y una transversal al edificio como mínimo, a escala adecuadas.

e) Localización de obras exteriores, tales como estacionamientos, aceras, jardineras, graderías, muros, piscinas, terracerías, arborización y otros.

f) Planos de plantas estructurales y detalles, a escalas adecuadas.

g) Planos de plantas y detalles de los sistemas de agua potable, aguas, negras, drenaje pluvial, instalaciones eléctricas, teléfonos y cualquier otra infraestructura a instalar, tanto dentro como fuera del proyecto, los cuales deben estar acordes con los reglamentos de las entidades gubernamentales correspondientes.

h) Memoria de cálculo estructural y de las instalaciones de infraestructura.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

i) Especificaciones técnicas de la obra, incorporadas a los planos o por documento escrito adjunto.

j) Estudio de suelo y estudio de falla local cuando la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada lo considere necesario.

k) En toda reparación o reforzamiento, remodelación o cambio de estructura el diseñador debe señalar claramente en los planos, la construcción existente dimensionada y la parte a reparar, reforzar, extender, remodelar o cambiar.

l) Todos los planos y documentos deben llevar la firma de un Arquitecto debidamente registrado en el Consejo Nacional de las Profesiones (CNP), como responsable técnico del proyecto, y los diseños en particular, deben llevar la firma del técnico o profesional de la especialidad, también debidamente registrados en el Consejo Nacional de las Profesiones (CNP).

m) En el caso de proyecto especial, dependiendo del tipo de proyecto, un técnico o profesional de la especialidad debidamente registrado en el Consejo Nacional de las Profesiones (CNP), podrá ser el responsable técnico del mismo.

Artículo 138.-En el caso de proyecto de un edificio categoría "B" (de 81 a 149 mts.2) se debe complementar la documentación general de que habla el Artículo 131 del presente Reglamento, con la siguiente información específica:

a) Ubicación con respecto a la ciudad a escala 1:10.000 y tabla de acabados.

b) Localización de las edificaciones con respecto al lote, indicando retiros, frontales, laterales y de fondo, localización de calles existentes y propuestas con sus secciones transversales y las acotaciones que correspondan, a escala adecuada y 1:1.000 para localización catastral.

c) Planos de plantas arquitectónicas y de techos, fachadas principales, una sección longitudinal y una transversal al edificio, a escala adecuadas.

d) Planos de plantas estructurales y detalles a escalas adecuadas.

e) Planos de plantas y detalles de los sistemas de agua potable, aguas negras, drenaje pluvial, instalaciones eléctricas y cualquier otra infraestructura a instalar.

f) Memoria de cálculo estructural y de las instalaciones de infraestructura cuando la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada lo requiera.

g) En toda reparación o reforzamiento, remodelación o cambio de estructura el diseñador, debe señalar claramente en los planos, la construcción existente dimensionada y la parte a reparar, reforzar, extender, remodelar o cambiar.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

h) Todos los planos y documentos deben llevar la firma de un Arquitecto debidamente inscrito en el Consejo Nacional de las Profesiones (CNP), como responsable técnico del proyecto, y los diseños en particular, deben llevar la firma del técnico o profesional de la especialidad.

Artículo 139.-En el caso de proyecto de edificación de obra menor, (hasta 80 mts.2) se debe presentar la información siguientes:

a) Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.

b) Tres juegos (3) de planos en papel tamaño legal debidamente firmados por el propietario, con la siguiente información:

1. Ubicación en la ciudad.

2. Localización de la edificación con respecto al lote indicando retiro frontales, laterales y de fondo y su relación con todas las propiedades adyacentes, indicando anchos de calles existentes o propuestas, todo a escala adecuada y 1:1.000 para localización catastral.

3. Planos de plantas, elevaciones, sistema eléctrico y detalles constructivos.

4. Cualquier otra información que sea conducente.

Artículo 140.-En el caso de proyecto de propiedad horizontal, se debe complementar la documentación de que habla los artículos 131y 137 del presente Reglamento, con lo exigido por el Reglamento de Desarrollo Urbano para el área de la ciudad de Granada en estos casos. También se aplicará este procedimiento a los proyectos con área de terreno mayor de una (1) hectárea.

Artículo 141.-Cuando se trate de proyecto especial, debe presentarse la información requerida por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada según el caso de que trate, para lo cual esta Institución, debe coordinarse con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 142.-La aprobación técnica se otorgará cuando el interesado haya presentado a satisfacción de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, lo que estipulan el Artículo 131 y subsiguientes del presente Reglamento, en lo que sea aplicable según el caso, lo cual será requisito para obtener el Permiso de Construcción.

Acapite IV

Artículo 143.-Todo profesional del ramo, que figure como responsable del diseño o de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

cada uno de los diseños específicos en un proyecto de desarrollo presentado ante la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, dentro de los límites del área de la ciudad, dentro de los límites del área de la ciudad, debe estar registrado en el Consejo Nacional de la Profesiones (CNP).

Acapite V

Artículo 144.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, llevará una inscripción de constructores calificados de acuerdo a las Licencias correspondientes otorgadas.

Artículo 145.-La Licencia de Construcción se clasifica, según la preparación y/o experiencia del constructor a quien se le otorga, y la magnitud de la obra de construcción en:

a. Tipo "A". Las Instituciones gubernamentales, las compañías constructoras y profesionales del ramo con experiencia mínima de dos (2) años, quienes pueden realizar cualquier tipo de proyectos de edificación, de infraestructura, de desarrollo urbano, de desarrollo vial y proyecto especial.

b. Tipo "B". Los profesionales del ramo sin experiencia, los Maestros de obra titulados con experiencia mínima de dos (2) años y los Maestros de obra empíricos con experiencia mínima de cinco (5) años, quienes pueden realizar proyectos de edificación hasta de dos (2) plantas con un área máxima de 300 mts2.

c. Tipo "C". Los Maestros titulados sin experiencia y albañiles oficiales con experiencia mínima de cinco (5) años, quienes pueden realizar proyectos de edificación de obra menor, de una sola planta con un área máxima de 80 mts2.

d. Existe una categoría sin clasificar, para albañiles con experiencia, quienes pueden realizar proyectos de edificación hasta de 40 mts2, y/o reparación hasta por C$30,000.00 (Treinta Mil Córdobas). Para la construcción de estas obras no se requiere de Licencia de Construcción siempre que se cuente con la aprobación técnica del proyecto.

Artículo 146.-Para la obtención de la Licencia de Construcción el interesado debe cumplir con los requisitos siguientes:

a. Llenar hoja de solicitud, la cual será proporcionada por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

b. Presentar Solvencia Fiscal.

c. Presentar Solvencia Municipal.

d. Presentar Solvencia Económica de un Banco del Sistema Financiero Nacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

e. Presentar certificado de salud.

f. En caso que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada lo estime conveniente, presentar examen de conocimientos.

g. Cancelar los aranceles establecidos de acuerdo al tipo de licencia.

Las Compañías Constructoras deben presentar además:

a. Nombre o razón social de la empresa. b. Gerente o representante legal. c. Currículum de todos los profesionales que trabajen para la empresa.

Las Instituciones gubernamentales únicamente deberán cumplir con el inciso g de este Artículo.

Artículo 147.-La Licencia de Construcción otorgada tiene validez en todo el territorio nacional durante el período de un año.

Acapite VI

Artículo 148.-El Permiso de Construcción se clasifica según la obra en:

a. Permiso de Infraestructura.

b. Permiso de Desarrollo Urbano.

c. Permiso de Desarrollo Vial.

d. Permiso de Edificación.

e. Permiso de Proyecto Especial.

El Permiso de Construcción que se otorgue, debe indicar si se trata de construcción nueva, reparación, remodelación, anexo, ampliación o extensión, reforzamiento, cambio de estructura, demolición o cualquier otra obra que se relacione al desarrollo de que se trate, o bien, combinación de ellas.

Artículo 149.-Para la obtención del Permiso de Construcción, el interesado debe presentar:

a. Los planos y documentos con la aprobación técnica otorgada por la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

b. Los planos firmados por el constructor, quien debe estar registrado en el año en vigencia de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

c. Boletas de entero establecidas por la Ley.

d. Autorización de las entidades gubernamentales concernidas.

e. Garantía bancaria.

Los requisitos a, b, c, d y e son de carácter obligatorio y se aplicarán de la siguiente forma:

A. Para infraestructura: a, b, c y d.

B. Para desarrollo urbano: a, b, c, d y e.

C. Para desarrollo vial: a, b, c y d.

D. Para edificación:

1. -En proyecto de edificio categorías: "A" y "B": a, b, c y d.

2. -En obra menor o edificio categoría "C": a y c.

E. Para proyecto especial: a, b, c, y d.

Artículo 150.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada al otorgar el Permiso de Construcción, debe indicar el tipo a que corresponde y éste debe exhibirse en un lugar visible durante todo el proceso de construcción.

Artículo 151.-Una vez otorgado el Permiso de Construcción, toda obra debe realizarse según los planos y documentos que haya aprobado la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 152.-Otorgado el Permiso de Construcción, tanto los planos como las memorias y las especificaciones aprobadas técnicamente, no pueden ser modificadas sustancialmente en lo estructural, sin previa autorización de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 153.-Cualquier tipo de modificación que se desee introducir en una obra a la que ya se le otorgó el correspondiente Permiso de Construcción, debe ser solicitada por escrito a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, con la documentación necesaria que justifique la modificación propuesta.

Mientras se tramite en la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada la autorización de una modificación, la obra debe suspenderse en el área a modificar.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 154.-El interesado debe acatar todas las especificaciones técnicas que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada le indique.

Artículo 155.-El suministro de información errónea es suficiente motivo para que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada pueda negar o revocar en cualquier momento el Permiso de Construcción.

Artículo 156.-El Permiso de Construcción de edificación se otorgará para los lotes de las urbanizaciones y fraccionamientos urbanos que tengan constancia de aprobación definitiva.

También se otorgará en los lotes ubicados en sectores que la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, haya declarado como área desarrollada.

Para los proyectos integrales de desarrollo urbano y edificación, una vez concedido el Permiso de Desarrollo Urbano, se otorgará Permiso de Edificación para la realización de obras de infraestructura, conjuntamente con los edificios.

Artículo 157.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada indicará las normas mínimas de protección y seguridad que debe observarse durante la etapa de construcción del proyecto por parte del responsable de la obra o del dueño en su caso.

Estas normas mínimas de protección y seguridad, son sin limitarse a ellas:

- Para edificios no repetitivos de una sola planta: dejar libres de materiales y equipos las vías de circulación peatonal y vehicular.

- Para edificios de dos plantas o más: proteger la circulación peatonal con bardas y techos sobre las aceras.

Terminada la obra, el constructor o firma responsable de la misma, debe proceder a la limpieza del área en general, en cuanto a escombros, materiales de construcción sobrantes y andamios.

Artículo 158.-No se puede cambiar el uso aprobado en el Permiso de Construcción correspondiente sin la previa autorización de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Artículo 159-El Permiso de Construcción es válido mientras no sea modificado total o parcialmente el Plan Regulador del desarrollo Urbano del área de la ciudad de Granada.

Artículo 160.-El Permiso de Construcción a que se refiere este acápite tiene fuerza de documento público.

Acapite VII

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 161.-Para demoler cualquier obra de importancia, el propietario debe solicitar autorización por escrito a la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, quien requerirá las condiciones técnicas y de seguridad bajo las cuales se debe llevar a efecto, así como cualquier otra información necesaria.

Si la obra se encuentra dentro del área histórica o se considera de valor histórico debe solicitarse de previo la autorización del Ministerio de Cultura.

Artículo 162.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, después de analizar la solicitud correspondiente, otorgará la autorización de demolición e indicará las condiciones en que debe llevarse a efecto y las medidas de seguridad a adoptarse.

Capítulo II.

Del Control de campo

Acapite I

Artículo 163.-Es atribución de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, controlar el proceso de los trabajos que se ejecutan en todas las obras de desarrollo, y uso de las mismas en el área de la ciudad de Granada, a fin de que se ajusten a los planos aprobados técnicamente y a los reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Artículo 164.-La Junta Municipal de Reconstrucción de Granada establecerá un sistema de inspecciones y control de las obras de todo desarrollo y podrá hacer una inspección final de las mismas, previa a su ocupación.

Artículo 165.-Las inspecciones serán efectuadas por personal autorización de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, quien debe identificarse plenamente para poder ingresar a la obra, previa autorización del propietario o responsable de la misma.

Capítulo III.

Del Comité Técnico de Revisión.

Acapite I

Artículo 166.-Créase el Comité Técnico de Revisión que actuará como tribunal de apelación de las resoluciones dictadas por el responsable del Comité Técnico de Desarrollo de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada.

Acapite II

Artículo 167.-El Comité estará integrado por:

a) Un (1) Miembro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos propuesto por

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

dicha institución y nombrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos por Acuerdo Ministerial, el cual fungirá como Presidente.

b) Un (1) Miembro de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, propuesto por dicha institución y nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamiento Humanos por Acuerdo Ministerial, el cual fungirá como Secretario.

c) Un (1) Miembro del Ejecutivo Departamental de los Comités de Defensa Sandinista (CDS) propuesto por dicha institución y nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos por Acuerdo Ministerial.

Acapite III

Artículo 168.-Toda persona privada sea ésta natural o jurídica, o pública, que no esté conforme con la resolución dictada por el Responsable del Comité Técnico de Desarrollo de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada, puede solicitar revisión y/o apelar ante el Comité Técnico de Revisión a través de su Secretaría, dentro de un término de siete días hábiles a partir de la notificación de la resolución, quien proveerá sobre la procedencia o improcedencia del recurso interpuesto.

Artículo 169.-Admitido el recurso de apelación, el Secretario del Comité Técnico de Revisión mandará oír a las partes para que dentro del término de diez (10) días hábiles expongan lo que tengan a bien y además, requerirá al responsable del Comité Técnico de Desarrollo para que dentro de ese mismo término remita todo lo actuado.

Artículo 170.-El Comité Técnico de Revisión después de oír a ambas partes o concluido el término al que se refiere el artículo que antecede, resolverá dentro del término de quince (15) días hábiles.

Las resoluciones que dicte el Comité se notificará por Secretaría.

Artículo 171.-Las resoluciones del Comité se tomaran por mayoría simple de votos.

Artículo 172.-Para que haya quórum dentro del Comité, bastará la asistencia de dos (2) de sus miembros, uno de los cuales necesariamente será el Presidente.

Artículo 173.-En ningún caso el Comité admitirá apelación sobre una misma resolución de la que ya hubiere tenido conocimiento en virtud de dicho recurso.

Artículo 174.-Cuando un miembro del Comité o su cónyuge tiene relación de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con alguna persona que tenga interés directo en el caso sujeto a resolución, no tendrá derecho a voz ni voto.

Artículo 175.-Las resoluciones deben ser congruentes con los reglamentos, códigos y normas del Plan Regulador del área de la ciudad de Granada y se asentarán en un

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

libro copiador de sentencias, firmadas por los miembros asistentes y autorizadas por el Secretario.

Artículo 176.-En aquellos proyectos que sirvan de impulso a las líneas estratégicas de desarrollo trazadas por el Gobierno, el Comité Técnico de Revisión mandará oír a las partes dentro de un término no mayor de tres (3) días hábiles y emitirá su resolución definitiva a la mayor brevedad posible dentro de un término de cinco (5) días hábiles, después de haber oído las partes.

Título V.

Reglamento de Preservación para el Area Histórica de la Ciudad de Granada

Capítulo I.

Del área histórica

Acapite I

Artículo 177.-Debe mantenerse el trazado urbano original, permitiéndose únicamente cambio en el sentido de las vías y tipo de flujo de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento del Sistema Vial para el área de la ciudad de Granada.

Se prohibe el estacionamiento de vehículos durante el periodo de las 8:00 A.M. a las 6:00 P.M. frente a Monumentos, Edificios y demás puntos de interés histórico clasificados como Tipo "A" y localizados en el Plano ZN-01.

Los trabajos de carga y descarga para los usos comerciales de esta área deben realizarse únicamente en el período de las 6:00 P.M. a las 6:00 A.M.

Artículo 178.-Se permite realizar renovaciones urbanas únicamente con el fin de aplicar políticas especiales de restauración y restitución bajo la dirección del Ministerio de Cultura.

Artículo 179.-Se permiten construcciones nuevas en lotes baldíos cuando no presenten características arquitectónicas extrañas al lugar y cumplan con las disposiciones del Capítulo II de este Reglamento.

En las construcciones existentes no se permiten remodelaciones, anexos, sustitución de materiales o cambios de cualquier tipo que alteren la fachada.

Artículo 180.-Los edificios existentes que alteren de modo desarmónico el ambiente no pueden ser ampliados, remodelados o reconstruidos.

Si el uso es compatible puede seguir utilizándose pero se prevé su sustitución por edificios armonizados de igual uso.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Artículo 181.-La Infraestructura debe ser de construcción subterránea o cuando menos disimulada exteriormente, prohibiéndose todas aquellas instalaciones que afecten la seguridad o estorben la percepción del ambiente como postes, cables, rótulos luminosos, albañales y demás.

Artículo 182.-Los rótulos comerciales y de servicios deben ser aprobados por el Ministerio de Cultura quién tipificará el color, forma, material y tamaño de los mismos.

Se prohibe que invadan la vía pública.

Artículo 183.-Deben colocarse señales callejeras que determinen el área histórica a preservar, así como señales culturales en los puntos de importancia histórica y señales turísticas de recorridos de interés.

Las señales de tránsito deberán ser objeto de estudio especial entre las entidades involucradas y el Ministerio de Cultura.

Toda infraestructura informativa debe ser clara, objetiva y codificada.

Artículo 184.-La iluminación pública debe ser objeto de diseño especial, controlando el tono e intensidad de la luz.

En los inmuebles arquitectónicos Tipo "A" la iluminación pública debe ser por medio de reflexión de foco exterior, no se permite luminarias adosadas a las paredes.

El resto de edificios del Area Histórica deben contar con luminarias de diseño acorde al carácter colonial de la zona.

Artículo 185.-No se permiten ningún tipo de elementos adicionales salientes de tecnología moderna que puedan producir alteraciones visuales en la perspectiva de calle o fachadas.

Estos se pueden colocar en el interior del edificio.

Acapite I

Artículo 186.-En las construcciones nuevas se permite el uso de materiales y tecnología actuales que interpreten los caracteres morfológico históricos, siempre que cumplan con las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 187.-Debe mantenerse la continuidad de las paredes en fachadas conservando su sentido plano, así como la proporción vanomacizo.

No se permiten entrantes ni salientes.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

En los tramos de calles que existan zócalos debe mantenerse la proporción zócalo-fachada existente.

Deben mantenerse también las esquinas en chaflán.

Artículo 188.-Debe mantenerse la altura tradicional en las paredes y techos dimensionadas en función de la armonía de la zona.

También debe mantenerse la continuidad de línea de alero, salvo en los casos que la topografía del terreno no lo permita.

Artículo 189.-Las cubiertas de techo deben conservar la altura y pendiente tradicional, utilizando la teja de barro.

Se prohiben las terrazas y techos planos en la fachada y el uso de zinc o cualquier material de tecnología moderna.

Se debe mantener la cumbrera paralela a la línea de calle y el alero en su forma tradicional, abierto con sus elementos de madera (canes).

Las dimensiones del alero deben estar dirigidas con un criterio de continuidad, cubriendo una proyección horizontal acorde a las predominantes en esa zona.

Artículo 190.-Los muros no deben tener remetimientos ni salientes con respecto al alineamiento tradicional. Se debe mantener la altura y materiales usuales.

Artículo 191.-Los pretiles deben mantenerse respetando su altura y materiales originales.

Artículo 192.-Los vanos de puertas y ventanas deben cerrarse en madera según los tipos existentes, destacándose del color de fachada no por contraste de tipo sino por el tono.

Los diseños deben someterse a consideración del Ministerio de Cultura.

En caso de aparecer rejas como complemento de los cerramientos, se debe usar la madera en "bolillos" o el hierro "forjado".

Artículo 193.-Los materiales de acabados y sistemas constructivos deben ser similares a los originales.

Se recomiendan los aplanados de cal y arena.

El color y textura no debe desentonar con el conjunto.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Se prohibe el uso de pintura de esmalte o de aceite, así como los contrastes de color, salvo en casos especiales dictaminados por el Ministerio de Cultura.

Artículo 194.-Los patios internos deben mantenerse. No se permite cubrirlos ni cerrarlos. Deben valorizarse a través de jardines.

Artículo 195.-Se pueden autorizar remodelaciones internas con el objeto de dar cabida a modos de vida actuales, pero sin alterar la estructura inicial.

Capítulo II.

Del área de transición

Artículo 196.-El área comprendida entre el perímetro de preservación histórica y el perímetro B que aparece en el Plano ZN-02 Ubicación del perímetro urbano de la Ciudad de Granada, del área histórica y del área de transición, se considera como la transición entre el Area Histórica y el resto de la ciudad.

Artículo 197.-Toda obra de construcción en el área de transición para su aprobación debe cumplir las disposiciones siguientes:

a) Mantener la continuidad de las paredes en la fachada, no se permiten entrantes ni salientes.

b) Las construcciones en esquina deben mantener el concepto de chaflán.

c) El techo de fachada debe ser a dos aguas, con cumbrera paralela a la calle y de teja de barro.

En interiores se permite el uso de cualquier material y forma.

d) El alero debe ser saliente de la pared de fachada.

Artículo 198.-Se permite el uso de materiales de actual tecnología en la construcción de las obras.

Capítulo III.

De otras disposiciones complementarias

Artículo 199.-Toda obra de construcción o de desarrollo urbano en el Area Histórica de la Ciudad de Granada para su aprobación por parte de la Junta Municipal de Reconstrucción de Granada debe cumplir además de lo estipulado en este Reglamento con lo indicado en los Reglamentos de Desarrollo Urbano y Permiso de Construcción para el área de la Ciudad de Granada y presentar además una copia adicional del ante - proyecto y el proyecto para su debida revisión por parte del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

Ministro de Cultural.

Artículo 200.-Al Area Histórica de la ciudad de Granada le corresponden los siguientes usos:

Usos Permisibles - Oficinas públicas o privadas

- Sucursales financieras y bancarias

- Comercio especializado turístico

- Comercio en general y vivienda

- C.D.I., escuela pre-escolar y primaria

- Hospedaje e infraestructura turística

- Centros culturales

- Centros recreación pasiva

- Vivienda

- Vivienda e industria artesanal

Usos Condicionados

- Dispensario y puesto de salud

- Almacenamiento

- Centros comerciales y supermercados

- Central de policía

- Estacionamiento de vehículos

Usos Prohibidos

- Actividades agrícolas

- Actividades Industriales

- Terminales de buses urbanos e interurbanos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923

- Gasolineras

- Talleres Mecánicos

- Cines y Teatros

- Hospitales

- Mercados y Rastros.

Título VI.

Disposiciones Finales

Artículo 201.-El presente Plan Regulador entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los 16 días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y dos. Miguel Ernesto Vijil Icaza. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5923