REFORMA A REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO NOS. 1 Y 3
ACUERDO No. 24-D, Aprobado el 19 de Septiembre de 1968

Publicado en La Gaceta No. 224 del 01 de Octubre de 1968

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

CONSIDERANDO:

I

Que es imperativo hacerle algunas reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano Nos. 1 y 3, para incorporar cambios que la realidad hace necesarios y para darle participación al Ministerio del Distrito Nacional, que a su vez representará a la Asociación Nicaragüense de Municipalidades; lo mismo que, para darle mayor participación a la iniciativa privada, con el propósito de que, todas las partes interesadas ayuden a resolver los problemas urbanísticos que afronta nuestro mundo moderno y dinámico, ha dispuesto, en uso de sus facultades que le confiere el Artículo 2 de la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo de 25 de Noviembre de 1954, incorporar a los referidos Reglamentos los cambios pertinentes que son resultado del correspondiente estudio.

Por Tanto:

Acuerda:

Poner en vigor las siguientes reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano Nos. 1 y 3.

El Artículo 2 del Reglamento de Desarrollo Urbano Número 1, se leerá como sigue:

Solicitud de Permiso de Desarrollo urbano. La solicitud de Permiso de Desarrollo Urbano la iniciará el interesado ante la Oficina Nacional de Urbanismo con la presentación de: a) Escritura de dominio del terreno o promesa de venta debidamente registrada, y b). cuatro juegos de documentos debidamente firmados cada una de sus partes por el propietario, el contratista (constructor registrado en el Distrito Nacional), y cuando se trate de estructuras con un costo estimado en más de cien mil córdobas (C$ 100,000.00) o de más de dos plantas, o que por su carácter se destine a la concentración de personas, deberá además, cada uno de los documentos, llevar la firma de un ingeniero o arquitecto responsable por el diseño, con título debidamente registrado en el Ministerio de Educación pública. Los documentos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Plano de localización (ubicación del desarrollo urbano propuesto en la ciudad y su relación con todas las propiedades adyacentes incluyendo linderos, calles y aceras, señalando la distancia a la intersección de dos vías de circulación más próxima).

2. Planos de plantas arquitectónicas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

3. Planos de plantas en la que se indiquen los sistemas sanitarios y eléctricos.

4. Elevaciones de fachadas principales.

5. Mínimo una sección perpendicular a la elevación principal.

6. Tabla de acabados o descripciones de materiales a usarse en acabados.

En caso de remodelamiento el punto 2 incluirá una planta detallada de la situación existente donde se indicarán las áreas a remodelarse.

Cuando el remodelamiento incluya fachada, deberán presentarse las fachadas existentes además de las proyectadas.

Las escalas a usarse serán las convenientes para una corecta interpretación: son aceptables para localización: 1:400 a 1:1000, y otros planos 1:50 o 1:100.

Ninguno de los requerimientos anteriores exime al interesado de suministrar cualquier información adicional que la Oficina Nacional de Urbanismo considere necesaria.

Una copia de todos los documentos quedará en la Oficina Nacional de Urbanismo, otra copia se destinará al Ministerio del Distrito Nacional, otra al Ministerio de Salubridad y otra deberá permanecer en el lugar de la obra.

El Articulo 3 del Reglamento de Desarrollo Urbano Número 1 se leerá así:

Extensión de Permiso. La solicitud de permiso una vez presentada ante la Oficina Nacional de Urbanismo, pasará a los Ministerios del Distrito Nacional y Salubridad para su revisión. En el caso de que el desarrollo urbano propuesto se ajuste en todos sus aspectos a los reglamentos respectivos, los funcionario de las Agencias del Gobierno anteriormente mencionadas darán su aprobación firmando los planos, las especificaciones y las normas que sean necesarias.

El suministro de información errónea es suficiente motivó para denegar el permiso.

La Solicitud, una vez aprobada, se convierte en un Permiso de Desarrollo Urbano y deberá ser regresada a la Oficina Nacional de Urbanismo para que ésta extienda una placa que servirá de evidencia de que existe ese permiso. Esta placa deberá estar exhibida en un lugar visible durante todo el tiempo en que las operaciones físicas del desarrollo urbano estén en ejecución.

También será necesario que durante las horas de trabajo se mantenga en el lugar de la obra una copia aprobada de los planos, las especificaciones y las normas. Después de que el Permiso de Desarrollo Urbano, haya sido extendido, tanto los planos como las normas y las especificaciones no podrán ser modificadas en los aspectos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

reglamentos por autoridades competentes, a menos que, esta modificación esté aprobada por el funcionario respectivo. Si el Permiso de Desarrollo Urbano o de Certificado de Uso fueren denegados, el interesado podrá pedir su revisión al Consejo Superior de Urbanismo. El Certificado de uso y el Consejo Superior de Urbanismo serán tratados más adelante en este Reglamento.

El Artículo 9 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 1. Se leerá así:

Consejo Superior de Urbanismo. Establécese un Consejo Superior de Urbanismo el cual estará integrado por: el Ministro de Obras Públicas, quien actuará como Presidente del mismo; el Ministro del Distrito Nacional, quien a su vez representará a la Asociación Nicaragüense de Municipalidades; un ingeniero o arquitecto nombrado por el Presidente de la República de entre los miembros de la Asociación Nicaragüense de Ingenieros y Arquitectos (A.N.I.A.); un representante de la Cámara Nicaragüense de la Construcción, nombrado por el Presidente de la República de una terna presentada por dicha organización; un representante del Partido de la Minoría, nombrado por el Presidente de la República de conformidad con la Constitución y el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo formará parte del Consejo cuándo a solicitud del mismo se integre a él con vos pero sin voto. El miembro nombrado por el Presidente de la República, y los representantes de la Cámara de la Construcción y del Partido de la Minoría, serán nombrados por el período de dos años, no pudiendo ser movidos sino por justa causa.

Se nombrará también, de acuerdo con los términos antes mencionados, los respectivos suplentes del miembro nombrado por el Presidente de la República y los re presentantes de la Cámara de la Construcción y del Partido de Minoría, con el objeto de substituirles en los casos de ausencia, imposibilidad o implicancia. Los suplentes del Ministerio de Obras Públicas, y del Ministro del Distrito Nacional, serán los que determinen las leyes respectivas.

Oficial Mayor del Ministerio de Obras Públicas, actuará como Secretario del Consejo.

El Arto. 10 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 1 se leerá así:

Procedimiento de Revisión. Cualquier persona que no esté conforme con alguna resolución de la oficina Nacional de Urbanismo, podrá pedir su revisión al Consejo Superior de Urbanismo el que inmediatamente ordenará a la Oficina Nacional de Urbanismo la remisión del respectivo expediente.

El Consejo Superior de Urbanismo emitirá resolución dentro del término de cinco días, después de oír al interesado y a la Oficina Nacional de Urbanismo.

Se suprime el Arto. 11 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 1.

El Arto. 12 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 1 se leerá así:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

Resoluciones. Los autos de mero trámite serán firmados por el Presidente y autorizados por el Secretario. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría de votos; en caso de empate el Presidente tendrá doble voto. Para que haya quórum bastará la asistencia de tres de sus miembros, uno de los cuales necesariamente debe ser el Presidente. Los votos se asentarán por el Secretario en un Libro de Votos que al efecto tendrá la Secretaría.

Las resoluciones antes de enviarse a la Oficina Nacional de Urbanismo deberán copiarse en un Libro Copiador de Resoluciones, cuyos asientos o copias serán firmadas por el Presidente y Autorizadas por el Secretario.

De las resoluciones del Consejo Superior de Urbanismo se enviarán copias al Ministerio de Distrito Nacional y a la Oficina Nacional de Urbanismo.

El Arto. 13 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 1 se leerá así:

Autoridad del Consejo: El Consejo Superior de Urbanismo además de conocer los casos de revisión, o los que en consulta o ratificación le envíe la Oficina Nacional de Urbanismo, interpretará y aplicará este Reglamento lo mismo que, aquellos otros Reglamento de Desarrollo Urbano que en el futuro se dictaren, así como las demás leyes pertinentes. Sin embargo, cuando se trata del Reglamento de Zonificación. El Consejo podrá conceder exenciones y variantes a la aplicación de dicho Reglamento, en los términos establecidos en el mismo.

En todos aquellos artículos del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 en donde aparezcan la palabras Tribunal de Apelaciones o simplemente Tribunal debe leerse: Consejo Superior de Urbanismo.

En todo aquellos artículos del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 en donde aparezcan la palabra apelaciones debe leerse : Revisiones.

El Artículo 8 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 Inciso a) se leerá como sigue:

El área mínima de los lotes será de un mil setecientos cincuenta (1,750) metros cuadrados por unidad familiar, teniendo estas viviendas un retiro lateral y trasero mínimo de seis (6.00 metros. El retiro de quince (15.00) metros de cualquier derecho de vía de carretera se medirá así: en la carretera a Jiloá a partir del límite de derecho de vía actual de treinta (30) metros, usándose parte del retiro para calle marginal; en la Carretera Sur a partir del derecho de vía actual de veinte (20) metros usándose cinco (5) metros para ampliar el derecho de vía hasta treinta (30) metros quedando un retiro definitivo de 10 metros sin calle marginal, en la carretera a Masaya la calle marginal se considerará como calle de servicio y se le aplicarán los retiros de calles de servicio; en la carretera a León se aplicará el mismo criterio que para la carretera a Jiloá; el retiro a otros derechos de vía será de quince (15) metros en arterias de tránsito mayor

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

y de diez (10) metros en calles de servicio.

El Artículo 11 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 Inciso a) le leerá como sigue:

El área mínima de los lotes será de quinientos (500) metros cuadrados por unidad familiar. Todos los edificios guardarán un retiro mínimo de cinco (5) metros hacia cualquier línea del derecho de vía excepto una porción del edificio con ancho de no mayor del treinta y cinco (35%) por ciento, del frente, y cuando se trate de terrazas o estructuras sin techo ni paredes que podrán tener un retiro de dos (2) metros a la línea del derecho de vía de la calle. La Oficina Nacional de Urbanismo podrá reducir o dispensar el retiro frontal cuando se trate de lotes afectados por Arterias de Tránsito Mayor en subdivisiones existentes antes de que este Reglamento entrará en vigencia. Estructuras de una planta y plantas bajas no requieren retiro lateral, si se deja no deberá ser menor de dos (2) metros excepto cuando sean pasillos que no tengan el fondo total de la estructura. Para pisos superiores deberán dejar un retiro lateral mínimo de dos (2) metros.

El artículo 9 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3.

Inciso e) se leerá como sigue:

Residentes bifamiliares: dos casas contiguas aunque sean desiguales.

El Artículo 11 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3

Inciso f) se leerá como sigue:

Las viviendas no deberán cubrir más del cincuenta (50%) por ciento del área del lote; apartamientos y otros usos no cubrirán más del cuarenta (40%) por ciento.

El Artículo 11 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3, inciso g) deberá leerse como sigue:

Entre las líneas de construcción y el derecho de vía, muros, cercas o verjas de ochenta (80) centímetros de alto, muros de contención o muros indispensables por motivos de seguridad, se permitirán a criterio de la Oficina Nacional de Urbanismo.

El Artículo 12 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 Inciso e) se leerá como sigue:

Residencias bifamiliares: dos casas contiguas aunque sean desiguales.

El Artículo 14 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3. Inciso a) se leerá como sigue:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

El área mínima de los lotes será de doscientos (200) metros cuadrados por unidad familiar. Para casas de apartamientos y para casa bifamiliares cien (100) metros cuadrados por unidad adicional. Todos los edificios tendrán un retiro de tres (3) metros al borde del derecho de vía de la calle, excepto una porción del edificio con ancho no mayor del treinta y cinco (35%) por. ciento del frente, y cuando se trate de terrazas o estructuras sin techo ni paredes que podrán tener un retiro de un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts.) a la línea del derecho de vía de la calle. Cuando se trate de lotes afectados por arterias de tránsito mayor, en subdivisiones
Existentes antes de que este Reglamento entrara en vigencia, el retiro frontal podrá reducirse o dispensarse. Estructuras de una planta y plantas bajas no requieren retiro lateral, si se deja no deberá ser menor de dos metros (2) metros excepto cuando sean pasillos que no tengan el fondo total de la estructura. Pisos superiores deberán dejar un retiro lateral mínimo de dos (2) metros.

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

El Artículo 14 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3, Inciso f) deberá leerse como sigue:

Entre las líneas de construcción el derecho de vía solo se permitirán muros hasta ochenta (80%) centímetros de alto y verjas hasta un metro con sesenta (1.60) centímetros de alto.

El Artículo 16 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3, Inciso c) se leerá como sigue:

En los límites con la General de Negocios y en aquellas partes de la zona que no interfiera con usos residenciales se permitirán los mismos usos de la Zona General de Negocios.

Se adiciona el Artículo 22-A al Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3 Reparaciones y Remodelaciones que se leerá como sigue:

a) Se permitirán reparaciones hasta un veinte (20%) por ciento del costo de reproducción de lo existente entre la línea actual y la línea futura de construcción;

b) Se permitirán remodelaciones consistiendo en obras falsas superpuestas a lo existente en las fachadas que no alteren la estructura y que sean fácilmente

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062

removibles;

c) Se permitirá la construcción desde la línea de derecho de vía hacia el fondo del lote.

Artículo 32 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3. Se le adicionará el inciso e) que se leerá como sigue:

Inciso e) Cuando existan bloque o manzanas ya desarrolladas Parcialmente lotificada en lotes de quinientos (500) metros cuadrados, se permitirán viviendas en ellos. Los demás usos se aplicarán en la manzana o bloque según los incisos a), b), c) y d).

El Artículo 51 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3, Inciso 1) se leerá como sigue:

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

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

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

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

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

El Artículo 53 del Reglamento de Desarrollo Urbano No. 3. Se adiciona el inciso d) que se leerá como sigue:

Inciso d)

Todo casó elevado al conocimiento del Consejo Superior de Urbanismo y resuelto negativamente por éste, no podrá ser sometido nuevamente a menos que cambien sustancialmente las condiciones.

Comuníquese y Publíquese. Casa Presidencial.- Managua, D. N. Septiembre 19 de 1968.- **A. SOMOZA.**- Presidente de la República.- **Alfonso Callejas Deshon,** Ministro de Obras Públicas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6062