REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO NUMERO TRES

Decreto Ejecutivo No.29 –D Aprobado el 17 de Enero de 1956

Publicado en La Gacetas Nos.30 al 34 del 6 al 10 de Febrero de 1956

El Presidente de la República

Por Cuanto:

Considerando:

1. Que en beneficio del bienestar público y en virtud de la función social de la propiedad, se impone la necesidad de regular el uso de los terrenos y estructuras dentro del Distrito Nacional, así como lo relativo a: ubicación, altura y volumen de las estructuras; áreas mínimas de parcelas, retiros, áreas netas de piso, áreas de ubicación, etc.; todo lo cual redundará en una utilización más racional de la tierra y proporcionará, entre otras ventajas, una mayor estabilidad económica a las inversiones, tanto públicas como privadas.
I. Por Decreto No. 13 –D del día 1 de Diciembre de 1954, se puso en vigor el Plan Regulador Coordinante del Gran Managua, elaborado por la Oficina Nacional de Urbanismo.
II. Con fecha 11 de Agosto de 1955 ha sido aprobado por el Poder Ejecutivo el Plan Regulador Coordinante de Zonificación aplicable al Distrito Nacional, que forma parte del mencionado Plan Regulador Coordinante del Gran Managua, elaborado también por la Oficina citada.
III. ¨Para poner en vigor el referido Plan de Zonificación se hace necesario ,según el Artículo 3 de la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo, dictar el Reglamento correspondiente.

Considerando:

1. Que en beneficio del bienestar público y en virtud de la funció ;n social de la propiedad, se impone la necesidad de regular el uso de los terrenos y estructuras dentro del Distrito Nacional, así como lo relativo a: ubicación, altura y volumen de las estructuras; áreas mínimas de parcelas, retiros áreas netas de piso, áreas de ubicación, etc.; todo lo cual redundará en una utilización más racional de la tierra y proporcionará, entre otras ventajas, una mayor estabilidad económica a las inversiones, tanto públicas como privadas.

Por Tanto:

Acuerda:

Poner en vigor el siguiente

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO NÚMERO TRES

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

(Sobre Zonificación del Territorio del Distrito Nacional)

CAPÍTULO I

ZONAS

Artículo 1.- Aplicación Territorial del Reglamento

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

Se aprueban los Planos Números 1,2 y 3 intitulados: Zonas del Aeropuerto y Quintas, Plan de Uso de la Tierra Urbana, Límites de Zonas y Frentes. Áreas y Retiros, respectivamente, elaborados por la Oficina Nacional de Urbanismo del Ministerio de Fomento y Anexos, los que forman parte integrantes de este Reglamento como planos oficiales.

Artículo 2.- Alcance

En lo sucesivo ningún edificio ni estructura será construido, ni remodelado, ni usado, ni reparado, ni mantenido y ningún terreno podrá ser usado ni mantenido para fines contrarios a los usos, permitidos en este Reglamento para aquellas zonas en que estén ubicados, salvo lo establecido en el Artículo 13 del Reglamento de Desarrollo Urbano Número Uno (Sobre Procedimientos de Permisos de Desarrollo Urbano) y en el Articulo 58 de este Reglamento.

Artículo 3 .- Zona Urbana Regional

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

a. Actividades agrícolas, de crianza de animales, forestales y extractivas de la tierra que no usen explosivos; y los edificios, estructuras y operaciones directamente necesarias a estas actividades, incluyendo habitaciones para aquellas personas y familias que estén directamente asociadas con las citadas actividades, tales como propietarios y trabajadores fijos o migratorios.
b. Viviendas rurales unifamiliares y separadas, que no pertenezcan a fincas, con sus edificios accesorios.
c. Iglesias, bibliotecas y escuelas públicas o privadas; clubes pú blicos o privados, no comerciales; campos de golf, áreas de recreo y de deportes, cementerios, aeropuertos, estaciones de radio y aquellos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

usos inherentes a los servicios públicos.
d. Usos accesorios. Para la interpretación de este reglamento se entenderá como Uso Accesorio aquel que, no estando prohibido, es comúnmente incidental a un uso principal permitido.

Artículo 4.- Usos Permisibles en Apelación

a. Hospitales, Sanatorios, Casas de Convalecientes, Instituciones Públicas y usos recreativos privados con fines de lucro.
b. Negocios al por menor de un volumen no mayor de la categoría tercera, según la clasificación del Plan de Arbitrios del Distrito Nacional al tiempo en que este Reglamento entre en vigor, siempre que dichos negocios sean llevados a cabo solamente para la conveniencia y distracció ;n de las personas que vivan en esta zona dedicadas a actividades de crianza de animales, extractivas de la tierra, forestales y agrícolas, segú n lo establecido en el Art. 3 inciso a).
c. Labores de extracción, trituración y clasificación de rocas, cuando se lleven a cabo a más de 600 metros de distancia de una zona residencial o sustancialmente habitada, o con protección adecuada en virtud de la configuración topográfica.

Artículo 5 .- Áreas y Retiros

a. El área mínima de los lotes de las viviendas que no pertenezcan a fincas será de siete mil (7.000) metros cuadrados por cada unidad familiar, no pudiendo quedar tales viviendas a una distancia menor de veinte (20) metros de cualquier lindero o derecho de vía. Sin embargo, cuando se trate de las carreteras aludidas en los incisos a) y b) del Decreto Legislativo No.46 del 17 de Septiembre de 1952, la distancia mínima al derecho de vía desde cualquier vivienda será de treinta (30) metros.
b. No se permite la presencia de corrales, gallineros u otras estructuras similares a una distancia menor de veinte (20) metros de cualquier lindero o derecho de vía.
c. Los edificios de otra índole podrán ser ubicados a distancia no menores de quince (15) metros a linderos o derechos de vía.

Artículo 6.- Zona Residencial de Quintas

Usos permitidos:

a. Viviendas unifamiliares separadas.
b. Iglesias, bibliotecas y escuelas, públicas y privadas; clubes privados o públicos, sin ánimo de lucro; campos de golf y de otros deportes ; áreas de recreo; cementerios; actividades de agricultura y jardinería; salas cunas y estructuras inherentes servicios pú blicos.
c. Ocupaciones usuales caseras, como oficinas de médico, cirujano, dentista,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

abogado, costurera, artista, ingeniero, arquitecto, peluquero, que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo; empleando dos personas adicionales como máximo, incluyendo entre ellas las de la familia, sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento y sin más exhibición pública que un rótulo de dos mil quinientos (2,500) centímetros cuadrados de superficie como máximo.

d. Usos accesorios.

Artículo 7.- Usos Permisibles en Apelación

Hospitales, sanatorios, casas de convalecientes, instituciones públicas; y usos recreativos privados con ánimo de lucro.

Artículo 8.- Áreas, Alturas y Retiros

Ningún lote será menor de tres mil (3000) metros cuadrados de área por unidad familiar ni medirá menos de treinta (30) metros de ancho. El área de lote puede ser reducida si la permeabilidad, topografía y otras características del suelo son tales no habrá peligro para el abastecimiento de agua potable, originado por la eliminación de aguas negras. Sin embargo, en ningún caso podrá reducirse el área del lote a menos de un mil setecientos cincuenta (1,750) metros cuadrados por unidad familiar.

Ningún edificio se construirá con una altura mayor de doce (12) metros ni quedará más cerca de diez (10) metros de cualquier línea de derecho de vía ni más cerca de seis (6) metros de cualquier lindero.

Artículo 9 .- Zona Residencial Suburbana

Se permiten todos aquellos usos permitidos en la Zona Residencial de Quintas según lo dispuesto en el Art. 6.

Artículo 10.- Usos Permisibles en Apelación

Se permiten en esta zona todos los usos que pueden ser permisos en apelación para la Zona Residencial de Quintas según el Art. 7, así como Embajadas y Legaciones.

Artículo 11.- Áreas, Alturas y Retiros

a. En esta zona el área mínima de lote por unidad familiar es de un mil (1.000) metros cuadrados y los lotes no podrán tener un ancho menor de veinte (20) metros, Los edificios estarán a una distancia no menor de diez (10) metros a cualquier línea de derecho de vía; sin embargo, los garajes, terrazas y otras porciones de estructuras techadas y deshabitadas que tengan paredes completas en dos lados a lo sumo pueden ser extendidas hasta una distancia de cinco (5) metros a la línea de derecho de vía. Ninguna parte de ningún edificio puede quedar más cerca de tres (3) metros de un lindero lateral ni más cerca de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

cinco (5) metros de un lindero de fondo.

La altura máxima permisible será de doce (12) metros para los edificios, los que no deberán cubrir más del treinta por ciento (30%) del área del lote.

b. Aquellas murallas, cercas o verjas que siendo paralelas a una calle, queden situadas a menos de dos (2) metros de la línea de derecho de vía de tal calle, deberán ser construidas de tal manera que permitan una visión total o parcial desde la calle hacia el interior del lote.

Artículo 12.- Zona Residencial de Jardines

Se permiten:

a. Todos los usos permitidos en la Zona Residencial de Quintas según el Art. 6.
b. Residencias Unifamiliares con paredes medianeras o no en dos linderos a lo sumo.
c. Estructuras separadas con un máximo de cuatro (4) unidades de viviendas.
d. Embajadas y Legaciones.

Artículo 13.- Usos permisibles de Apelación

a. Todos los usos permisibles en apelación para la Zona Residencial de Quintas según lo establece el Art.7.
b. Casas de Apartamentos.

Artículo 14.- Áreas, Retiros y Alturas

a. El área mínima de los lotes será de quinientos (500) metros cuadrados por unidad familiar y el promedio de largo no será mayor de dos y dos media (2 ½) veces el promedio de acho. En lotes rectangulares, el frente a la calle no será menor de catorce metros y veinte centímetros (14.20mts) pudiéndose reducir a doce (12) metros cuando el lote no sea rectangular, conservándose el área mínima antes dicha y la relación indicada entre promedio de largo y promedio de ancho.

Todos los edificios guardarán un retiro mínima de cinco (5) metros hacia cualquier línea de derecho de vía. Sin embargo, los garajes, terrazas y otras porciones de estructuras con techo y deshabitadas, que tengan paredes completas en dos lados a lo sumo, pueden extenderse hasta dos (2) metros de la línea de derecho de vía de la calle. Ningún edificio podrá quedar más cerca de tres (3) metros de lindero de fondo del lote. La altura máxima permisible será de doce (12) metros para los edificios, los

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

que no deberán cubrir más del cincuenta por ciento (50%) del área total del lote.

b. En el caso de lotes que excedan el mínimo de quinientos (500) metros cuadrados, podrá usarse la superficie adicional para aumentar la profundidad de lote de tal modo que el promedio de largo pueda ser mayor de tres (3) veces el promedio de ancho.
c. En el caso de que se conceda permiso para construir una casa de apartamentos según el inc. b) del Art.13, el área mímica del lote debe ser de quinientos (500) metros cuadrados por la primera unidad de vivienda, aumentándose dicha área con trescientos (300) metros cuadrados por cada unidad adicional. La altura máxima del edificio será de quince (15) metros y el área cubierta seguirá lo establecido en el inc. a) del Art. 14.
d. Aquellas murallas, cercas o verjas que siendo paralelas a una calle, queden situadas a menos de dos (2) metros de la línea de derecho de vía de tal calle, deberán ser construidas de tal manera que permitan una visión, total o parcial desde la calle hacia el interior del lote.

Artículo 15.- Zona Residencial de Vecindad

Se permiten en esta zona:

a. Los usos permitidos en la Zona Residencial de Quintas, según lo establecido en el Art.6.
b. Casas en hilera, en series no mayores de seis (6) unidades, que estén lateralmente unidas por paredes medianeras formando un solo edificio, y que no tengan comunicación directa entre sí, excepto la que fuera necesaria para la instalación de tuberías de agua, desagues o tubería eléctrica.
c. Embajadas y Legaciones.

Artículo 16.- Usos Permisibles en Apelación

a. Los usos permitidos en apelación para la Zona Residencial de Quintas según el Art. 7.
b. Casas de apartamentos.

Artículo 17.- Áreas, Alturas y Retiros

a. El área mínima total de los lotes será de doscientos (200) metros cuadrados y el promedio de largo no podrá ser mayor de tres (3) veces el promedio de ancho por unidad familiar. En ningún caso el frente de lotes no rectangulares a lo largo de una calle será menor de ocho metros y veinte centímetros (8.20 mts.) Todos los edificios tendrá ;n un retiro mínimo de tres (3) metros al borde del derecho de ví a de la calle. Sin embargo, los garajes, terrazas y otras porciones con techo y deshabitadas de estructuras que tengan paredes completas en dos lados a lo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

sumo, pueden ser extendidas hasta una distancia de un metro y cincuenta centímetros (1.50 mts.) de la línea de derecho de vía de la calle. La altura máxima de los edificios será de quince (15) metros y estos no podrán cubrir más del sesenta por ciento (60%) del área total de lote.
b. Aquellas murallas, cercas o verjas que siendo paralelas a una calle queden situadas a menos de dos (2) metros de la línea de derecho de vía de tal calle, deberán ser construidas de tal manera que permitan una visión total o parcial desde la calle hacia el interior del lote.

Artículo 18.- Zona Intermedia

Se permiten en esta zona:

a. Los usos permitidos en la Zona Residencial de Quintas, según el Art.6.
b. Negocios al por menor como boticas, pulperías y cantinas, de un volumen de negocios no mayor de los de categoría 3, según el Plan de Arbitrios del Distrito Nacional, al tiempo en que este Reglamento entre en vigor.
c. Empresas que empleen un máximo de doce personas y no más de un caballo de fuerza de corriente eléctrica por cada cien (100) metros cuadrados de área del lote, limitando sus jornadas durante el día de las cinco de la mañana a las seis de la tarde, sin trabajar los Domingos ni días feriados y sin producir ruidos molestos, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego, productos de desperdicios o congestión de tránsito.
d. Hoteles, pensiones y casas de huéspedes.
e. Salones de cine.
f. Funerarias.
g. Casas en hilera de no más de seis unidades, según lo descrito en el inc. b) del Art.15.
h. Rótulos y anuncios de publicidad comercial según el Art. 57.
i. Usos accesorios en general
j. Embajadas y Legaciones.

Artículo 19.- Usos Permisibles en Apelación

a. Los usos permisibles en apelación en zonas residenciales según lo dispuesto en los Artos. 7, 13 y 16.
b. Estaciones de Gasolina
c. Aquellos usos similares a los del Art.18 que, según determinación del Tribunal de Apelaciones, previa recomendación favorable de la Oficina Nacional de Urbanismo, no produzcan ruido molesto, humo, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego, producto de desperdicio ni congestión del tránsito.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

Artículo 20.- Areas y Alturas

El área mínima de los lotes será de cien (100) metros cuadrados para cualquier unidad de vivienda unifamiliar, debiéndose agregar cincuenta (50) metros cuadrados de área por cada vivienda adicional, en el caso de viviendas múltiples.

El área de construcción de los edificios no será mayor de una y media (1 ½) veces el área total del lote respectivo. Los sótanos y las áreas cubiertas para estacionamiento, carga y descarga fuera de la calle, no se tendrán en cuenta para calcular el área de construcción.

Artículo 21.- Espacios Abiertos

El área de construcción contemplada en el Art.20 puede ser aumentada cuando se provea en conexión con un edificio, espacios abiertos de carácter público y permanente al nivel de la calle en forma de patios, jardines o pequeños parques. El aumento no podrá ; ser mayor de dos (2) veces la superficie del espacio abierto a que se ha hecho referencia.

Artículo 22.- Extensión

Para la aplicación de las disposiciones relativas a esta zona se respetará lo establecido en el Arto.1, inc.b) del Acuerdo No.1. D del 11 de Agosto de 1955.

Artículo 23.- Zona Central de Negocios

Los usos permitidos al frente de la calle en esta zona son: anuncios de publicidad comercial; ventas de pan y repostería; librerías; bancos; salones de belleza; barberías; tabaquerías; oficinas consulares; ventas de confites; tiendas de cosméticos; talleres de moda; establecimientos de cambio de modas; tiendas de artefactos fotográficos ; agencias y puestos de limpieza de vestidos, aplanchadurías, recibo y entrega de los mismos; boticas; tiendas de comestibles; negocios de telas y ropa hecha; establecimientos de música; tiendas de curiosidades; ventas de pintura; restaurantes; tiendas de departamentos; ventas de radios y aparatos eléctricos, así como talleres de reparación de los mismos ; embajadas y legaciones; viviendas, arriba del primer piso; ventas de frutas y legumbres; ventas de comestibles; ventas de artículos para regalos; ferreterías y ventas de pintura; tiendas de artículos para caballeros; ventas de implementos domésticos; sombrererías tiendas de muebles y artículos decorativos; joyerías y relojerías; agencias de lavanderías para recibo y entrega solamente; tiendas de licores; oficinas de préstamos; cerrajerías y armerías; puestos de venta de carne; ventas de artículos para deportes; asociaciones de ahorro y préstamo;

Oficinas de telégrafos y teléfono; ventas de juguetes; agencias de viaje; sastrerías; floristerías que no incluyan invernaderos ni almácigos; oficinas de bienes raíces; supermercados; tiendas de zapatos; estudios fotográficos; cafés; tiendas de llantas y accesorios de automóviles, sin rampas de cunetas en las aceras para acceso de vehículos; tiendas de variedades; autolotes y garajes; almacenes para equipo y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

materiales de oficina; usos accesorios.

Artículo 24.- Otros Usos

Se permiten los usos que se describen a continuación, cuando queden situados al nivel de la calle y a diez (10) metros de distancia del frente de la misma, o bien, a un nivel superior o inferior de la calle:

a. Todos los usos permitidos en el Art. 23;
b. Cualquier tipo de unidades permanentes de vivienda, incluyendo apartamentos;
c. Oficinas profesionales y de negocios;
d. Escuelas de comercio, de música y similares;
e. Clubes sociales y profesionales;
f. Tiendas de monedas y de filatelia;
g. Oficinas de óptica y optometría;
h. Usos accesorios.

Artículo 25.- Usos Permisibles en Apelación

Cualquier uso acerca del cual se determine que tiene un volumen de negocio y una clientela similar a los usos especificados en los Artos. 23 y 24, de modo que amerite ser incluido entre ellos. Los usos permitidos en otras zonas y no incluido en esta zona.

Artículo 26.- Altura y Área de Construcción

Al área de construcción de cualquier edificio en esta zona no será mayor de cinco (5) veces el área del lote respectivo. Sin embargo, las construcciones al nivel inferior de la calle y aquellas á reas cubiertas fuera de la calle para cargar y descargar, no serán tomadas en cuenta en el cálculo del área de construcción.

Artículo 27.- Espacios Abiertos

Cuando, en conexión de un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente, al nivel de la calle, en forma de patios, jardines o pequeños parques, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del especio abierto puede ser agregada a la permitida por el Art. 26.

Artículo 28.- Zona General de Negocios

En esta zona se permiten los usos de la Zona Central de Negocios según los Artos. 23 y 24 y los usos que se enumeran a continuación:

Anuncios de publicidad comercial; oficinas de arquitectos; salas y estudios de arte; tiendas de moneda y de filatelia; tiendas para la venta de materiales de construcción, cuando las operaciones se realizan en un solo edificio donde no se vendan materiales voluminosos; tiendas de implementos agrí colas; hoteles, pensiones y casas de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

huéspedes; salones de cine y teatros; oficinas de oculistas y optometristas; tiendas de aparatos mé dicos y ortopédicos; casas de empeño; oficinas profesionales; ventas de marcos y molduras; ventas al por menor de alimentos para ganado; oficinas administrativas de servicios públicos gubernamentales y privados y ventas de artículos directamente conectados con dichos servicios; imprentas; tiendas de artículos de segunda mano; salas de exhibición de automóviles; puestos de reparación de baterías; tiendas de alquiler y reparación de bicicletas; carpintería y ebanisterías que usen diez artesanos como má ximo; talleres de corte de vidrios y envidriado de ventanas; talleres de plomería con sus salas de exhibiciones; garajes públicos; talleres que trabajan en láminas de metal; talleres de pintura; talleres de reparación y de soldaduras; talleres de tapicerías; talleres y ventas de celosías, persianas y pantallas venecianas; residencias unifamiliares o bifamiliares; escuelas de música; usos accesorios.

Artículo 29.- Usos Permisibles en Apelación

a. Los usos en apelación en la Zona Central de Negocios según el Art. 25.
b. Estaciones de gasolina.
c. Cualquier uso acerca del cual se determine que tiene un volumen de negocios y una clientela similar a los usos especificados en los artos. 23, 24 y 28 de modo que amerite ser incluido entre ellos, siempre que no cause congestió ;n de tránsito, productos de desperdicio, ruido, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor y peligro de fuego.
d. Casas de apartamentos.

Artículo 30.- Alturas y Áreas

a. El área neta de construcción de cualquier edificio no será mayor de tres (3) veces el área total del lote que ocupa. Los só tanos y las áreas cubiertas, fuera Los sótanos y las áreas cubiertas, fuera de la calle, que se usen para el estacionamiento, carga y descarga, no se tomarán en cuenta para calcular el área de construcción.
b. El área mínima total de lote será de doscientos (200) metros cuadrados.
c. Cuando se conceda permiso para construir una casa de apartamentos, según lo establecido en el artículo 29, deberán proveerse doscientos (200) metros cuadrados de área de lote para la primera unidad de habitación y cincuenta (50) metros cuadrados por cada unidad adicional de habitación.

Artículo 31.- Espacios Abiertos

Cuando, en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle, en forma de patios, jardines o pequeños parques, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del espacio puede ser

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

agregada a la permitida por el Art.30. El espacio así provisto no podrá ser usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 32.- Zona Comunal de Negocios

Se permiten en esta zona los usos permitidos y permisibles en apelación de una zona residencial de quintas según lo dispuesto en los Artos, 6 y 7 y los usos que se enumeran a continuación:

a. Casas de apartamentos; farmacias o boticas al por menor; tiendas de comestibles al por menor; barberías y salones de belleza; talleres de reparación y venta de calzado; salones de cine.
b. Tiendas y talleres para hacer artículos a domicilio que se vendan al menudeo en el local; oficina de negocios y de profesionales; bares, cantinas, salones de baile, clubes nocturnos y billares; lote de estacionamiento; ventas y reparaciones de carros nuevos o usados; casas de honras fúnebres; anuncios de publicidad comercial conforme a lo indicado en el Art. 57; usos accesorios.

Artículo 33.- Usos Permisibles en Apelación

a. Estaciones de gasolina.
b. Cualquier otro servicio o negocio que se establezca para la conveniencia de los residentes vecinales y que, además de no ser perjudiciales para el vecindario, no produzca ruidos molestos, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, productos de desperdicios ni congestión de tránsito.

Artículo 34.- Áreas y Alturas

a. El área mínima de los lotes para viviendas unifamiliares será de doscientos (200) metros cuadrados, Cuando se trate de viviendas multifamiliares se proveerá un área mínima total de doscientos (200) metros cuadrados de lote para la primera unidad de vivienda y cincuenta (50) metros cuadrados para cada unidad adicional de vivienda.
b. El área neta de construcción de cualquier edificio no será mayor de dos (2) veces el área total del lote en que éste ubicado. Los sótanos y las áreas cubiertas de la calle que se unen para estacionamiento, cargo o descarga, no se tomarán en cuenta al calcular el área neta de construcción.

Artículo 35.- Espacios Abiertos

Cuando, en conexión con un edificio, se provea espacio abierto de carácter público y permanente al nivel de la calle en forma de patios, jardines o pequeños parques, un área neta de construcción dos (2) veces mayor que la superficie del espacio abierto puede ser agregada a la permitida por el Art. 34. El espacio así provisto no podrá ser

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

usado para estacionamiento, carga o descarga.

Artículo 36.- Zona Comercial y de Manufactura Liviana

En esta zona se permiten los usos siguientes:

a. Los permitidos en la Zona Intermedia, que se describen en el Art.18.
b. Los usos que se enumeran más adelante, siempre que se lleven a cabo de tal manera que no produzcan ruido, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego o explosión, desperdicios y congestionamiento de tránsito que redunde en molestias, interferencias o peligros para los usos vecinales existentes.
c. Anuncios comerciales de publicidad; panaderías; herrerías; embotelladoras; cervecerías; manufacturas de cerámica; patios de almacenamiento para materiales y equipo de construcción; fábricas de candelas; fábricas de dulces; patios para almacenar leña y carbón; plantas de fuerza eléctrica; manufacturas de vidrio; almacenamiento, laboreo de café y granos y fabricación de productos derivados de ellos; fábricas de hielo y bodegas de refrigeración; fábricas de sorbete; patios de almacenamiento de chatarra; plantas pasteurizadotas de leche y fabricación de sus derivados; lavanderías; establos; depósitos de madera; manufactura de fósforos; industrias de piedras ornamentales; industrias de piedras ornamentales; talleres de reparación de vehículos motorizados; talleres de fundición y de manufactura de productos de metal; aserraderos y cepilladoras; mataderos de aves; patios de almacenamiento para terminales de líneas de ferrocarriles o de camiones; fá bricas de jabón; bodegas de almacenamiento; manufacturas de tabaco; casas de ventas al por mayor; desmotadoras de algodón; fábricas de aceite vegetal; usos accesorios.

Artículo 37.- Usos Permisibles en Apelación

Cualquier uso que se considere similar en naturaleza y magnitud a los permitidos en el Art. 36 y compatible con ellos.

Artículo 38.- Áreas y Retiros

a. Para estructuras residenciales se aplicarán los términos del Art.17 en lo que se refiere al área del lote, anchura, ubicación y altura.
b. Para los edificios de otra índole, el área de construcción no podrá ser mayor del setenta y cinco por ciento (75%) del área total del lote. Estos edificios no podrán construirse más cerca de diez (10) metros de cualquier línea de derecho de vía de carretera o arteria de tránsito mayor. Los espacios fuera de la calle requeridos para las operaciones de carga y descarga no estarán colindantes con la calle. Ningún edificio tendrá una altura mayor del setenta y cinco por ciento (75%) de la distancia entre dicho edificio y la línea de derecho de vía del lado opuesto de la calle.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

Artículo 39.- Zona Industrial

En esta zona se permiten los usos siguientes:

a. Aquellas operaciones que sean de naturaleza industrial o comercial que no contemplen la venta de mercaderías al por menor en los predios respectivos y que no produzcan ruidos molestos, humo, olor, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego explosión, desperdicios ni congestión de tránsito. Estas operaciones pueden ser de prestación de servicios públicos; manufactura, fabricación, transporte y almacenamiento.
b. Actividades agropecuarias y los edificios, estructuras y operaciones necesarias a ellos, incluyendo viviendas para las personas directamente asociadas a dichas actividades, tales como patronos y trabajadores.
c. Anuncios de publicidad comercial en la forma prescrita por el Art.57.

Artículo 40.- Usos Permisibles en Apelación

a. Las actividades y usos permitidos por el Art.39 inc. a), incluyendo aquellos que puedan producir ruidos molestos, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandores, calor, peligro de explosión o de fuego y desperdicios, siempre que el Tribunal de Apelaciones lo permita, asegurá ndose de que se tomarán las medidas adecuadas para proteger de dañ ;o al público, a todo desarrollo vecinal y al uso futuro de la zona industrial.
b. Ventas y servicios al por menor, incluyendo alimentos e hidrocarburos, limitando estas ventas y servicios a aquella magnitud que sea necesaria para servir únicamente a los empleados de las instalaciones existentes en dicha zona.

Artículo 41.- Usos Prohibidos

Se prohiben los usos no permitidos por los Artos.39 y 40, incluyendo usos residenciales, con la excepción de viviendas para cuidadores y miembros de sus familias.

Artículo 42.- Áreas y Alturas

El área mínima de los lotes será de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados y el área de construcción de los edificios con que se inicien las operaciones no podrá ser mayor del cincuenta por ciento (50%) del área total del lote. Ningún edificio se podrá construir a menos de diez (10) metros de un lí nea de derecho de vía ni a menos de cinco (5) metros de ningún lindero. Aquellas áreas reglamentarias para carga y descarga fuera de la calle, según lo prescrito en los Artos. 49 y 50, no podrán ubicarse contiguas a la calle. Ningún edificio podrá tener una altura mayor del setenta y cinco por ciento (75%) de la distancia entre dichos edificios y la línea de derecho de vía del lado opuesto de la calle.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

Artículo 43.- Zona de la Capital Nacional

En esta zona se permite los usos descritos a continuación:

a. Edificios de instituciones públicas, semi-públicas y de ceremonias.
b. Usos públicos recreativos.
c. Operaciones militares de defensa.

Artículo 44.- Usos Permisibles en Apelación

a. Viviendas provisionales desmontables, que puedan ser trasladadas en poco tiempo.
b. Operaciones oficiales de almacenamiento de carácter provisional, que no requieran estructuras y operaciones necesarias a ellos, incluyendo viviendas para las personas directamente asociadas a dichas actividades, tales como patronos y trabajadores.

Artículo 45.- Plano Piloto de Ubicación

Todos los desarrollos que tengan lugar en esta zona deberán ajustarse a un Plano Piloto de Ubicación para aquellas áreas a desarrollar, el cual formará parte del Plan Regulador del Gran Managua.

Artículo 46.- Zona del Aeropuerto

En esta zona se establecen dos sectores:

La zona de acercamiento a las pistas y

La zona del aeropuerto propiamente dicha.

a. En la zona de acercamiento a las pistas se permiten los usos siguientes: actividades agrícolas; actividades de crianza de animales; caminos y cercas; estructuras directamente relacionados con algún servicio público, que no pongan en peligro las operaciones de las naves á reas.
b. En la zona de aeropuertos propiamente dicha se permiten los usos siguientes: edificios y estructuras necesarias e incidentales a las operaciones adecuadas del aeropuerto; viviendas y servicios de carácter menor para aquel personal necesario para operar el aeropuerto; aquellos edificios y estructuras necesarias e incidentales a la utilización agrícola de la tierra, incluyendo estructuras de carácter residencial par empleados y propietarios.

Artículo 47.- Áreas, Alturas y Retiros

Las restricciones de la Zona Residencial de Quintas establecidas en el Art. 8, tendrán

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

aplicación a las estructuras residenciales ubicadas en la zona del aeropuerto de las que se habla en Art. 46, inc.b).

CAPITULO II

SITUACIONES ESPECIALES

Artículo 48.- Proyectos de vivienda Colectiva.

En el caso de proyectos de vivienda que consistan en grupos de dos o más edificios menores de una hectárea y en zonas que no estén parceladas en el modo acostumbrado de calles y lotes, podrá dispensarse en apelación, por consideraciones de conjunto, la aplicación estricta de las disposiciones de este Reglamento concernientes a líneas de mina que tal dispensa no contraviene aquellas normas relativas a uso y densidad de población y que en armoniza con el propósito que se ha tenido en mente para esa zona.

Artículo 49.- Estacionamiento fuera de la calle.

En los sucesivo se proveerá espacio para estacionamiento de vehí culos fuera de la pública, siguiendo las normas que describen a continuación:

a. En viviendas individuales o dobles habrá un (1) espacio de estacionamiento por cada unidad familiar.
b. En las casas de apartamentos se reservará un (1) espacio de estacionamiento por cada cuatro (4) unidades familiares iniciales, continuando luego a razón de tres (3) espacios por unidades adicionales de cuatro (4) familias. En el caso de unidades familiares adicionales en que resulten fracciones de espacio de establecimiento según la razón establecida anteriormente, esta fracción de espacio deberá ser aumentada hasta hacer un espacio completo.
c. Los teatros, estadios, auditorios y otros lugares de reunión pú blica tendrán un espacio de estacionamiento por cada cincuenta (50) asientos.
d. Los hoteles y pensiones tendrán un espacio estacionamiento por cada cuatro (4) cuartos dormitorios para huéspedes.
e. En los edificios de oficina habrá un espacio de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de área neta de piso de oficina.
f. En establecimiento de otra índole se reservará suficiente espacio de estacionamiento fuera de la calle, de tal manera que ningún vehiculo perteneciente a ningún empleado del establecimiento tenga que ser estacionado en una calle pública. Si se trata de establecimientos comerciales con un volumen de negocio, suficiente para ser catalogado en la categoría 1, según el Plan de arbitrios del Distrito Nacional al tiempo de la vigencia de este Reglamento para los clientes, con una superficie igual al área neta de los pisos en que se efectúen las ventas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

g. Para los efectos de este artículo se entiende por espacio de estacionamiento un área cuyas dimensiones aproximadas de un mí nimo de diez y ocho (18) metros cuadrados netos sin entrar en la cuenta aquellas áreas de acceso y de maniobras como rampas y columnas, que se usen de un modo temporal para el almacenamiento de vehículos particulares a motor. Cuando tal especio de estacionamiento no esté cubierto, podrá ser tomado en cuenta en el cómputo de espacios abiertos, para satisfacer aquellas normas en otra parte de este Reglamento, relativas al área de construcción según las diversas zonas.
h. Cuando no sea posible ni razonable proveer espacio de estacionamiento en el mismo lote en que está ubicado el uso principal, el espacio puede ser localizado en otra pertenencia fuera de la calle, siempre que no quede a una distancia mayor de doscientos (200) metros del edificio o uso a que corresponde, midiéndose esta distancia a lo largo de las vías públicas. En el caso de que la demanda de estacionamiento correspondiente a varios edificios se presente en horas o días diferentes, del espacio de estacionamiento provisto por ellos conjuntamente puede ser acreditado en total a cada uno de los mismos.
i. Sierre que un cambio en la demanda de espacio para estacionamiento fuera de la calle haga necesario un aumento de más de quince por ciento (15%) del existente, el propietario el edificio respectivo estará obligado a proveer espacio adecuado dentro de un año después de la notificación escrita que al efecto le haga el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Artículo 50.- Espacio fuera de calle para carga y descarga

a. Todos los edificios, estructuras o usos que requieran regularmente la introducción o retiro de artículos voluminosos en los predios respectivos, deberán ser provistos de facilidades y espacio para carga y descarga, fuera de la calle, de modo que se elimine toda necesidad presente o previsible de tener que carga en una calle pública.
b. En las facilidades para carga y descarga deberán respetarse las dimensiones siguientes:

Para los vehículos pequeños, cinco (5) metros de ancho, por nueve (9) metros de fondo y para los vehículos grandes, cinco (5) metros de ancho y quince (15) metros de fondo. Esto no influye las áreas respetará un radio mínimo y un ancho mínimo de igual dimensión.

c. Cuando no sea posible proveer especio para carga y descarga en un predio dado, tal espacio puede ser provisto en otros predios, siempre que no disten má ;s de noventa (90) metros de edificio a que corresponda, lo cual será determinado en apelación. Dos o más edificios que requieran facilidades de carga y descarga pueden compartirlas, siempre que el Tribunal de Apelaciones considera que ellas satisfacen el fin buscado.
d. Cuando se presente un incremento en la demanda de espacio para carga y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

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

Artículo 51.- Usos no conformes

Cualquier uso de la tierra o de estructura, conformes con las disposiciones de este reglamento, puede ser continuado con las limitaciones de que dicho uso no podrá ser:

1º- Extendido; 2º- Cambiado a otro uso; 3º- Reanudado después de una suspensión de más de seis meses.

Cualquiera estructura, no conforme con este Reglamento, no podrá ser: 1º- Extendida; 2º- Reconstruida o reparada después de haber sufrido un daño que exceda los dos tercios de su justo valor de venta inmediatamente anterior al daño, salvo que dicha reconstrucción o reparación se efectúen de acuerdo con lo ordenado en este Reglamento.

Artículo52.- Usos no conformes que caducan.

Cuando un lote contenga estructura o mejoras no conformes, o cuando un ró ;tulo de publicidad comercial que esté colocado en una pertenencia o edificio, no sea conforme a este reglamento, y en cualquiera de dichos casos tal no conformidad no exceda un valor de Quinientos Córdobas (C$500.00) o donde un lote que contenga un uso no conforme no contenga estructura alguna, dicha estructura, mejora, rótulo o anuncio deberán ser eliminados, y el uso no conforme descontinuado, dentro del término de un año, a partir de la vigencia de este Reglamento.

Artículo 53.- Lotes residenciales no conformes

El Director de la Oficina Nacional de Urbanismo puede permitir el desarrollo de lotes residenciales que no llenen los requisitos mínimos de á rea, longitud y ancho, para aquellas zonas en que estén situados, cuando la venta de dichos lotes y su inscripción respectiva hayan tenido lugar antes de la vigencia de este reglamento; siempre y cuando las áreas, longitudes y anchos de tales lotes no sean menores del setenta y cinco por ciento (75%) de los requisitos mínimos establecidos en este reglamento según los casos.

Artículo 54.- Líneas divisorias de zonas.

Cuando una línea divisoria de zonas dividida un lote perteneciente a un solo dueño al tiempo de entrada en vigor de este reglamento, el uso o usos de cualquiera de las dos zonas colindantes puede ser extendido al resto de dicho lote hasta una línea paralela a la divisoria y distante cinco (5) metros de esta como máximo.

Artículo 55.- Estaciones de servicio para vehículos motorizados.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

Todas las estaciones de servicio tendrán que pasar por el proceso de apelación de que más adelante se tratará para determinar que su ubicación propuesta no interferirá ni dañará a residencias propuestas o existentes, escuelas, áreas públicas de recreo, iglesias, hospitales u otras públicas o de transporte.

Artículo 56.- Altura de las estructuras.

Las limitaciones de altura de este reglamento no son aplicables a aquellas estructuras que por su naturaleza no son habitables por el hombre, tales como: agujas de iglesias, cúpulas, monumentos, torres para tanques de agua, torres de trasmisión eléctrica, aeromotores, chimeneas con o sin recuperadores de humo grúas, astas de banderas y torres de radio.

Artículo 57.- Rótulos y anuncios de publicidad comercial.

a. Los rótulos y anuncios de publicidad comercial son usos accesorios a los usos comerciales y como tales están permitidos solamente en la zona central de negocios, en la general de negocios y en las comunes de negocios, en las comerciales y de manufactura liviana, en la industrial y en la intermedia, exceptuándose de esto los rótulos profesionales descritos en el artículo 6 Inc. C de este Reglamento, rótulos temporales de venta o arrendamiento de la propiedad inmueble, rótulos de empresas de construcción (limitados a dos por lote o edificio) con un área no mayor de un metro y cincuenta centímetros (1.50) mts. 2) cuadrados.
b. Son usos accesorios a un uso mayor aquellos rótulos o anuncios que son parte de la fachada de un edificio o están adheridos a ella o a una pared, limitados a tres por ciento (20%) del área de dicha fachada. Para que puedan ser considerados usos accesorios, los rótulos anunciarán solamente a la entidad que ocupa la estructura en que estén dichos rótulos.

Artículo 58.- Del Tribunal de Apelaciones

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

a. Variar o modificar la aplicación de las disposiciones de este Reglamento en casos específicos en los cuales la aplicación literal y estricta de dichas disposiciones resultaría en perjuicio innecesario para la parte interesada. Sin embargo, será obligación del Tribunal en su respectiva resolución establecer concretamente el perjuicio innecesario que se derivaría; limitar de manera precisa el alcance de la variación o modificación acordada, declarando que ésta no afectará en manera alguna el interés pú blico, especificando la razón.
b. Permitir aquellos usos, modalidades y condiciones para cuya obtención se establece en este Reglamento el trámite de apelación segú n los Artos. 4,7,10,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

13,14c,16,19,25,29,30c,33,37,40,44,48,50c y 55.

Artículo 59.- Violaciones

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

Artículo 60.- Incorporación de los Planos

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

Artículo 61.- Comparación con otras Leyes, Reglamentos, etc.

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

Artículo 62.- Certificados de no conformidad y de conformidad

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

Toda parte interesada en el uso de un lote o estructura que resulte ser una no conformidad legal, solicitará por escrito al Director de la Oficina Nacional de Urbanismo la expedición de un certificado de no conformidad dentro del término de un año después de la fecha de vigencia de este Reglamento.

Artículo 63.- Interpretación de los mapas

A partir de la fecha de la vigencia de este Reglamento, el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo estará obligado a expedir certificados para aquellos usos y estructuras no conformes que sean legales y para estructuras y usos que estén en

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649

conformidad con este Reglamento, cuando se le soliciten. En los certificados de no conformidad se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad.

Toda parte interesada en el uso de un lote o estructura que resulte ser una no conformidad legal, solicitará por escrito al Director de la Oficina Nacional de Urbanismo la expedición de un certificado de no conformidad dentro del términos de un año después de la fecha de vigencia de este Reglamento.

Artículo 63.- Interpretación de los mapas

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

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

Artículo 64.- Entrada en vigor.

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

Comuníquese. Casa Presidencial. Managua, D.N., 17 de Enero de 1956. **A.SOMOZA. El Secretario de Estado en el Despacho de Fomento y Obras Públicas. M.Armijo M.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6649