



**ANTE PROYECTO DE LEY DE URBANISMO PARA NICARAGUA  
(BORRADOR PARA DISCUSION)  
CORRECCIONES Y APOORTE AL MISMO.**

Comentario [C1]:

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**OBJETIVO DE LA LEY.**

Art. 1.1 La presente ley tiene por objeto crear un instrumento legal que sirva para planificar, normar y controlar la actividad del desarrollo urbano, uso del suelo y construcción en el país, para lograr una mejor coordinación del espacio urbano y por la tanto una distribución más equilibrada de los servicios.

**INAA.**

*Es una ley o un reglamento?*

**MAN**

*El estado se deja como instrumento de control y orientación negándole el carácter de rector y coordinador del desarrollo de la obra urbana.*

Dirección de la Actividad Urbanística.

Art. 1.2 Al Ministerio de Transporte e Infraestructura le corresponde elaborar y modificar el Reglamento de Urbanizaciones Nacionales para mantenerlo al día conforme al avance tecnológico y desarrollo socio económico del país.

Dirección de la Actividad Urbanística.

Art. 1.2 Al Ministerio de Transporte e Infraestructura, en coordinación con las alcaldías municipales, le corresponde elaborar propuestas de modificación al Reglamento de Urbanismo Nacional para mantenerlo al día conforme al avance tecnológico y desarrollo socioeconómico del país.

Art. 1.3 A las diferentes municipalidades del país, según el Art. 7 del inciso 1 de la ley No. 40 les corresponderá aplicar el Reglamento a través de su propias Oficinas Municipales del Urbanismo y/o ventanilla única de la construcción, las cuales tendrán como función poner en práctica y súper vigilar las disposiciones administrativa y técnicas sobre el Urbanismo.



Art. 1.3 A las diferentes municipalidades del país, según el Art. 7 del inciso 5 de la ley Municipales corresponderá aplicar este Reglamento de esta ley a través de sus propias oficinas municipales del urbanismo, las cuales tendrán como función poner en práctica y súper vigilar las disposiciones administrativa y técnicas el urbanismo.

**INAA.**

*Que serán las Ventanilla Únicas? definirlas.*

**De los Funcionarios.**

Art. 1.4 En todas la Municipalidades el Encargado de la oficina municipal de urbanismo deberá ser preferentemente un profesional con título Universitario

**INAA.**

*Definir los profesionales afines para la escogencia del encargado de la Oficina Municipal de Urbanismo.*

**MAN.**

*No se señala la interrelación entre el funcionario Municipal de Urbanismo y las Oficinas municipales del Medio Ambiente, Marena, Gobernación y la Sociedad Civil.*

Art. 1.5 En la cabeceras departamentales y municipios con poblaciones mayores de 30.000 (treinta mil) habitantes, este cargo deberá ser desempeñado por un arquitecto, ingeniero civil y/o urbanista.

Art. 1.6 Las Municipalidades con bajos ingresos, sin capacidad de costearse el cargo, deberán contratar por un período determinado los servicios de un profesional particular o que desempeñe otro cargo en la misma comuna o solicitar apoyo a las cabeceras municipales.

**MAS.**

*Proponen que los proyectos deben ser presentados y aprobados en una fase preliminar en la Oficina General de Urbanismo de Managua. Con el fin de realizar un mejor control y coordinación con las entidades que regulen las leyes Urbanísticas.*

*\*(Todo esto debido a la escasez de personal capacitado que trabaja en las municipalidades.)*

Art. 1.7 Funciones del encargado de la Oficina Municipal de Urbanismo:

- a) Estudiar el Esquema Urbano o el Plan Regulador (si existe) y mantenerlo actualizado.



- b) Revisar los planos de Urbanización y velar por la estricta concordancia con las disposiciones del Esquema Urbano o Plan Regulador.
- c) Extender constancia de uso de suelo
- d) Aprobar Anteproyectos
- e) Aprobar proyectos
- f) Otorgar permisos de construcción
- g) Supervisar que las construcciones se realicen de acuerdo a los planos aprobados por la Oficina
- h) Aplicar la Normas y Reglamentos de Urbanismo aprobados por el Gobierno Municipal y el Ministerio de Transporte e Infraestructura
- i) Apoyar las construcciones municipales que ejecute directamente la Alcaldía y colaborar en la supervisión de esta construcciones cuando se contraten con terceros.

Art. 1.7 Funciones de la oficina municipal de urbanismo:

- a) Aplicar y dar seguimiento al Plan de Desarrollo Urbano, Al Esquema Urbano Y al Plan Regulador (si existe) y elaborar propuestas de modificación a los mismo.
- b) Ejercer las funciones de Control Urbano, tales como: extender constancia de uso de suelo, Aprobar anteproyectos, Otorgar o denegar permiso de construcción, Supervisar que las construcciones se realicen de acuerdo a los planos aprobados por esta oficina y suspender la ejecución de las construcciones no aprobadas auxiliándose de la fuerza pública si fuese necesario.
- c) Aplicar las Normas y Reglamentos de Urbanismo aprobados por el Gobierno Municipal y el Ministerio de Transporte e Infraestructura.
- d) Apoyar las construcciones municipales que ejecute la Alcaldía y colaborar en la supervisión de estas construcciones cuando se contraten con terceros.
- e) Exigir en su caso la presentación del estudio de impacto ambiental debidamente aprobado por el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad a la ley del medio Ambiente, previo a la ejecución de obras cuando la municipalidad lo estime conveniente.

**INAA.**

- *Es conveniente que el encargado apruebe proyectos y anteproyectos?*
- *Incluir la aplicación de Normas y Reglamentos aprobados por el INAA y otros Ministerios.*



- *Agregar a las funciones de la Oficina de Urbanismo la gestión de traspaso de propiedad y bienes (área comunal, calles e infraestructura.)*

De los Profesionales.

Art. 1.8 Estarán autorizadas para realizar diseño y ejecutar obras de construcción, reparación, demolición etc, las compañías que se han constituido con esta finalidad, los ingenieros civiles, los arquitectos y los maestros constructores de conformidad con el decreto 237 de la ley Reguladora de la actividad de Diseño y Construcción y su Reglamento.

Art.1.9 Para poder ejercer en todo el territorio nacional, la profesión u oficio en el aspecto contemplado anteriormente, deberá acreditarse en el Ministerio de Transporte e Infraestructura, a fin de obtener la Licencia correspondiente, para ello deberá presentar el título respectivo y los documentos que acrediten su experiencia así como su curriculum, lo que se hará constar en el libro de registro correspondientes. Los Ingenieros Civiles, Arquitecto, los maestros constructores que ejerzan en el respectivo municipio además de la acreditación en Ministerio de Transporte e Infraestructura deberán inscribirse como tales en el registro que para ese efecto llevará la Alcaldía Municipal.

Art. 1.10 Los profesionales serán responsables de calidad de los materiales, de los errores de diseño y los vicios de construcción en proyectos en que hubiesen intervenido en el grado o área de su intervención. Serán también responsables de los perjuicios que con ello causaren a terceros.

Art.1.11 Los maestros constructores y Dibujantes Arquitectónicos también podrán ejercer el oficio en las Municipios. El Ministerio de Transporte e Infraestructura les concederá el derecho mediante la presentación del título y el curriculum y en caso de no poseer título, deberán presentar constancias de trabajos realizados, otorgándoseles licencia para la construcción de obras menores ( verticales: de una Planta: menores de 60 m<sup>2</sup> y no repetitivas como en el caso de urbanizaciones, obras horizontales tales como: andenes, cunetas, parques públicos, etc. ).

#### **Sanciones:**

De los Profesionales.

Art.1.12 Todos los que estuvieren autorizados para ejercer el oficio de diseño y construcción que violen las leyes y reglamentos urbano vigentes se impondrá



una multa de acuerdo al costo total de la construcción, En caso de que se diera una tercera vez, el Ministerio de Transporte e Infraestructura le suspenderá la licencia para el ejercicio profesional según el Art. 20 del decreto 237, el cual habla de cancelación de la licencia en situaciones especiales.

*Art.1.12 Todos los que estuvieren autorizados para ejercer el oficio de diseño y construcción que violen las leyes y reglamentos urbano vigentes se impondrá una multa equivalente al 50% al costo total del avance de la construcción la que deberá pagarse en municipio donde se esté ejecutando la obra, quien deberá dar aviso al Ministerio de Transporte e Infraestructura para el debido control. En caso que se diera una tercera vez, el Ministerio de Transporte e Infraestructura la licencia para el ejercicio profesional según el Art. 20 del decreto 237, el cual habla de cancelación de la licencia en situaciones especiales.*

Art. 1.13 Si el rehabilitado en el ejercicio de profesión, incurriera nuevamente en violaciones, el Ministerio de Transporte e Infraestructura le suspenderá definitivamente su licencia de construcción.

De los Funcionarios.

Art. 1.14 Se prohíbe a los funcionarios municipales intervenir por si o por interpósita personal en los estudios o ejecución, por cuenta de particulares, de las obras a que se refiere la presente Ley, dentro de la comuna en que ejerce sus funciones, cuando aquellas deben ser aprobadas por el departamento municipal donde ellos trabajan, a fin de evitar competencia desleal.

Art. 1.15 Los funcionarios que contravengan la prohibición anterior serán sancionados por el Alcalde hasta con su destitución.

Art.1.16 Si los funcionarios de la Oficina Municipal de Urbanismo comprobaren que algún responsable de obras municipales contraviene en forma manifiesta y grave las disposiciones de la presente Ley y su reglamento, del esquema o del Plan regulador deberán solicitar al Gobierno Municipal la suspensión temporal o definitiva del funcionario.

## **CAPITULO II.- PLANIFICACION URBANA**

Art. 2.1 Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos deben tener el significado indicado en este capítulo.

### **INAA.**

- *Definir si es ley, reglamento o código?*



- *Suelo No Urbanizable: Puede ser de este tipo por razones de protección de recursos hídricos, superficiales y/o subterráneo.*
- *Incluir componente de Planificación Urbana-Rural, faja de transición entre el área urbana y rural.*
- *Aclarar lo que es propiedad horizontal y vertical, en esta última puede ser edificio de varios pisos teniendo diferentes dueños en cada piso.*

**MAN.**

Clasificación del Suelo.

*Retomar la clasificación del suelo contenida en la Ley General del Medio Ambiente . art. 95, 96, 97.*

*\* ya que estas dos leyes urbanismo y Medio Ambiente no pueden contradecirse.*

Tipos de planes.

*tomar en cuenta art. 14, 15, 16 de la ley General del Medio ambiente.\**

**Planificación:**

Es el comportamiento organizado mediante un proceso de ordenamiento prioritario de acciones, que establecen el orden con el que se van a efectuar una serie de operaciones destinadas a la consecución de determinados objetivos de bienestar, maximizando los recursos, para alcanzar un propósito específico

**Planificación Física:**

Es una forma de planificación territorial que pretende organizar el espacio, Proponer el correcto uso del suelo de acuerdo al potencial existente. Determinar la distribución especial de la población y los servicios; la actividad productiva y la localización adecuada de las inversiones. Traduce los planes económicos en obras en el territorio abarcando las diferentes escala de la planificación nacional, regional, municipal y urbana, por tanto sirve de guía para la planificación económica.

En resumen, planificación física es un proceso de desarrollo de una región, departamento, municipio, ciudad o barrio urbano como resultado de un conjunto de medidas concertadas en las cuales los aspectos económicos, tecnológicos, sociales, ecológicos e instituciones están interrelacionados.

**Planificación Urbana:**



Proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional departamental y municipal .

### **Urbanización:**

Es la división de un terreno por cualquier medio en lotes y la construcción de infraestructura, equipamiento y otras edificaciones. Constituyendo también urbanización la ejecución, en un terreno, de aquellas obras que impliquen la intención de dedicarlo a los mismos fines.

### **Propiedad:**

Derecho legítimo de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas por las leyes, de manera que se garantice la función social que le corresponde.

### **Propiedad Urbana :**

Es toda finca comprendida dentro del limite urbano previamente establecido por la Municipalidad.

### **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 N° 215 del 23 de Septiembre de 1971 que dice :

- Proyecto de Propiedad Horizontal Indivisible  
Todo el proyecto está sujeto a la ley de Régimen de la propiedad Horizontal.
- Proyecto de Propiedad Horizontal Divisible  
Sujeto a la Ley del Régimen de la Propiedad Horizontal en lo que concierne a los edificios de vivienda colectiva y a las áreas libres y adyacentes.



La propiedad Horizontal está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o partes de ellos, según el caso.

La propiedad horizontal puede originar:

- a) Edificios de altura multipisos que ocupan una porción de una parcela.
- b) El resto del terreno se destina a usos comunitarios sin ninguna división parcelaria.
- c) El acceso vehicular se concreta a permitir una circulación exclusiva hacia los edificios.
- d) La planta baja es prácticamente abierta, permitiéndose solamente los bloques de escaleras, ascensores, estacionamientos y el albergue del cuidador.

### **Propiedad Vertical:**

Hace referencia al alcance de los derechos del propietario por debajo y por encima de la superficie de sus fincas, que limitan, por subsuelo, la propiedad minera y diversas obras e instalaciones en las ciudades urbanizadas sobre todo y por la atmósfera, aparte algunas posibles servidumbres, la utilización del aire por la aeronáutica y, ya a distancias considerables, la expansión astronáutica. Esta propiedad vertical estará controlada por los reglamentos urbanos.

### **Clasificación de Suelo:**

#### **Suelo Urbano:**

Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que la planificación general incluya en esa clase por contar con acceso pavimentado y/o macadamizado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se consideran urbano los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la distribución que la planificación general establezca.





- b) Los que ejecución de la planificación lleguen a disponer efectivamente de los mismo elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### **Suelo Urbanizado:**

Constituirán el suelo urbanizado los terrenos a los que el Esquemas Urbano o el Plan Regulador de cada municipio declare adecuados, en principio para ser urbanizados.

Dentro del suelo Urbanizable el Plan establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:

- a) Suelo Programado: Constituido por aquel cuya planificación parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.
- b) Suelo no programado : integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

#### **Suelo no Urbanizable:**

Constituirán el uso no Urbanizable los terrenos que la planificación general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicha planificación determine para otorgarles una especial protección, en razón de ser excepcional agrícola, forestal o ganadero, reservas de agua, con posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico o culturales, o para defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

*Así mismo, todos aquellos donde se corran riesgos físicos o artificiales, como:*

*Fallas geológicas, cables de alta tensión, inundaciones, cauces, en conclusión, todo aquello que conlleve un riesgo para la población y sus bienes.*

*También serán no urbanizables:*

*Aquellos terrenos donde existan basureros, lagunas de oxidación cementerios, por lo tanto no son convenientes los desarrollo Urbano.*

#### **Suelo en Municipios sin Planificación:**

En los municipios que carecieren de planificación general, el territorio se clasificará en suelo urbanizado, suelo urbanizable y suelo no Urbanizable.



- a) Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso pavimentado y/o macadanizado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por la vía o espacios libres existentes.
  
- b) Constituirán el suelo no Urbanizable los restantes espacios del término municipal.

Los Gobiernos Municipales podrán emitir regulaciones técnica de carácter transitorio, mientras no elaboren sus Planes de Desarrollo o Planes Reguladores, de conformidad con la Ley No. 40 ( Ley de municipios )

*Plan Nacional de Desarrollo Urbano:*

*Es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.*

*Planificación Urbana:*

*Es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.*

*Plan Regulador:*

*Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.*

*Uso de la Tierra:*

*Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.*

*Zonificación:*



*Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.*

*Fraccionamiento:*

*Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.*

*Urbanización:*

*Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.*

*Mapa Oficial:*

*Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.*

*Renovación Urbana:*

*Es el proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.*

*Construcción:*

*Es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.*

*Reglamentos de Desarrollo Urbano:*

*Son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.*

*Area Urbana:*

*Es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.*



*Distrito Urbano:*

*Es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.*

*Area Metropolitana:*

*Es el conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.*

*Intensidad de uso:*

*Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada; b) Porcentaje de cobertura y área de piso; c) Densidad de población; y d) Tránsito resultante.*

*Cobertura:*

*Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.*

*Area de Piso:*

*Es la superficie total de las plantas de una estructura.*

*Retiros:*

*Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.*

*El Instituto:*

*Es la cita abreviada del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.*

**Tipos de Planes.**

Plan Nacional



Art. 2.2 La elaboración del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial sobre la base de ley No. 311 estará a cargo del Instituto de Estudios Territoriales (INETER)

*Art. 2.2 El Plan Nacional será un instrumento normativo que establecerá las grandes directrices territoriales, la fijación de los fines y objetivos y de las prioridades de la acción pública a escala del territorio nacional de forma que permita la adopción coordinada de las decisiones estratégicas referente a la compatibilidad del espacio económico con la calidad de vida y del bienestar social.*

**INAA.**

*Agregar en coordinación con Marena.*

Art. 2.3 El objetivo del plan nacional es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento del territorio a fin de procurar la vinculación verdadera con la planificación nacional sobre la base del adecuado uso de los recursos naturales del país.

Art. 2.4 El Plan Nacional constituye un elemento fundamental para ordenar el uso y funcionamiento del territorio nacional, sobre la base del análisis territorial y las políticas del gobierno. Estas líneas se resumen en cinco grandes aspectos:

- Utilización adecuada de los recursos naturales
- Ordenamiento del funcionamiento del sistema nacional de asentamientos.
- Descentralización socio-económica del territorio nacional
- Diversificación económica en función de la especialización territorial.
- Fortalecimiento de la capacidad de gestión de los gobierno municipales.

*Arto. 2.4 La elaboración del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial estará a cargo del organismo que el Gobierno Central elija para ello.*

*a) Crear un "Consejo Nacional de Planificación". Esta instancia deberá ser creada al entrar en vigencia esta ley.*

*b) El ejecutivo propondrá la Ley Orgánica de Consejo de Planificación ante la Asamblea Nacional.*

**MARENA.**

*Tomar en cuenta Lineamientos de los art. 14 y 15 de la Ley General del Medio Ambiente.*

Planes Regionales y Urbanos.



Art. 2.5 Los planes regionales y urbano será elaborado por la misma institución, el MTI y los gobiernos municipales, estos últimos podrán solicitar su formulación al órgano competente.

*Los planes regionales serán el instrumento normativo que establecerá el uso del territorio de la región sobre la base del análisis territorial y al Plan Nacional.*

Art.2.6 Los Esquemas Urbanos de Desarrollo y Ordenamiento Físico Programático (EUDOFPP), constituyen una base suficientemente fundamentada para ordenar el espacio y orientar el crecimiento de un centro de población

*el objetivo del Plan Regional, es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento, a fin de procurar la vinculación con la planificación nacional sobre la base del adecuado uso, de los recursos del país.*

Art. 2.7 Estos son una primera aproximación al Ordenamiento Urbano Físico, que sirve de punto de partida como documentos de análisis para niveles superiores de planificación sean estos planes o esquemas de desarrollo urbano que ser elaborados en el futuro.

*La elaboración del Plan de Ordenamiento estará a cargo del Consejo Nacional de Planificación el que deberá ser creado al entrar en vigencia esta Ley.*

Art. 2.8 Los objetivos que se plantean en el EUDOFPP son:

- a) Diagnóstico de los distintos aspectos que forman la problemática urbana
- b) Definición de la estrategia de crecimiento urbano.
  - Ordenamiento del espacio urbano.
  - Orientación del crecimiento futuro.
  - Definición de inversiones necesarias para orientar y realizar la estrategia.

*Los Esquemas Urbanos de Desarrollo y Ordenamiento Físico Programático (EUDOFPP), constituyen una base suficientemente fundamentada para ordenar el espacio urbano y orientar el crecimiento de un centro de población.*

**INAA.**

*Dentro del ordenamiento del Espacio Urbano, tiene que incluirse el plan vial de circulación.*

**MARENA.**



*Tomar en cuenta ordenamiento Ambiental.*

Art. 2.9 Estructura del EUDOPP:

Diagnóstico pronóstico: evolución y características actuales físico-económicas para identificar sus causas y efectos potenciales.

Propuesta: Propositiones fundamentales que orientan el crecimiento físico y actividades principales y criterios de sustentación de los distintos programas.

*Plan Municipal de Desarrollo.*

*Definición:*

*El Plan Municipal de Desarrollo será el instrumento normativo que establecerá el ordenamiento del uso del territorio municipal sobre la base del Análisis Territorial, al Plan Nacional y al Plan Regional.*

### **Plan Regulador.**

Art. 2.10 El plan Regulador Urbano se define como un instrumento temporal de ordenamiento físico a corto y mediano plazo que prevé y reglamenta la urbanización, el mejoramiento y la regeneración de las áreas urbanas; según el Art. 7 de la Ley N° 40. Define y regula racionalmente mediante un plan de zonificación el uso del suelo, designa las áreas del asentamiento humano mejor condicionada para distintos tipos de vivienda, establece la ubicación por áreas de distintos tipos de vivienda, establece la ubicación de unidades vecinales con sus equipamientos, derechos de vías y define los espacios que deben destinarse para recreación, conservación, servicios agrícolas. Todo esto se realiza sobre la base de una interpretación de estudios socio-económicos de la ciudad, y de la aplicación de las políticas de Reforma Urbana en el control y planificación del suelo urbano proporcionando una matriz mediante la cual se pueden ir tomando las decisiones urbanísticas pertinentes.

*Art. 2.10 Se sustituye por: El objetivo del Plan Municipal es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento del territorio a fin de procurar la vinculación con la planificación Nacional y Regional sobre la base del adecuado uso de todos sus recursos en general.*

Art. 2.11 El plan tiene un alcance normativo y de control sobre el uso del suelo urbano del área de cada municipio del país.

*Art. 2.11 La elaboración y aprobación del Plan Municipal de Desarrollo estará a cargo de la Municipalidad.*

Art. 2.12 El Plan Regulador no pretende tener un alcance de transformación sobre las fuerzas socio-económicas determinantes del desarrollo urbano del



asentamiento humano. Por lo tanto, no tiene el nivel ni la profundidad de un Plan Director de Inversiones o un Plan de Desarrollo, en lo que respecta a las inversiones y otros factores económicos o de control del crecimiento poblacional.

*El Plan Regulador es el instrumento normativo establecido para alcanzar los objetivos y metas previstas en los distintos planes de desarrollo.*

Art. 2.13 El Plan Regulador está sujeto a revisiones periódicas y a modificaciones substanciales en función de estudios y evaluaciones sobre su efectividad y capacidad de actuación. Esta función le corresponde por delegación del Gobierno Central al Gobierno Municipal.

Art. 2.14 El Gobierno Municipal es el encargado de elaborar su Plan Regulador sobre la base de su Esquema Urbano, está puede solicitar a la asesoría del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y/o del MTI, si lo considera necesario, conforme Ley N° 40 (Ley de Municipios).

*El Gobierno Municipal es el encargado de elaborar su Plan Regulador sobre la base del Plan de Desarrollo Urbano, éste podrá solicitar la asesoría del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y de otras Instituciones Estatales, las cuales deberán brindarla de manera gratuita.*

#### **Planes Especiales de Protección del Paisaje**

**Art.** La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos :

- a) *Areas naturales de interés paisajísticos.*
- b) *Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.*
- c) *Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.*
- d) *Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos*





### CAPITULO III.- CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES

*Este capítulo se pasa al Reglamento de la Ley de Urbanismo, pues no se considera parte de Ley, por lo tanto se elimina del anteproyecto de Ley de Urbanismo para Nicaragua*

#### **Derecho a Urbanizar.**

**Art.3.1** Los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como movimiento de tierra, construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Oficina Municipal de Urbanismo, a petición del propietario; según Art. 7 inciso 1, Ley N° 40.

#### **MARENA.**

*Poner atención al art. 25 Ley General de Medio Ambiente.*

**Art.3.2** Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirán también licencia de construcción, sin perjuicio de cualquier autorización o concesión que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**Art.3.3** La Oficina Municipal de Urbanismo concederá el permiso de urbanización y/o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Esquema Urbano o el Plan Regulador y demás disposiciones del presente Reglamento, previo pago de los derechos que procedan.

**Art.3.4** Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Oficina Municipal de Urbanismo.

**Art.3.5** La Oficina Municipal de Urbanismo podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y protección de los bienes públicos, el otorgamiento de tales permisos si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

**Art.3.6** También requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el estado.

#### **INAA.**

*Completar con "aquellos de interés nacional", regional deberán tener un tratamiento especial ( para agilizar y aunar esfuerzos).*

#### **MAN.**



Requisitos Para Urbanizar. *No se observan principios ambientales establecidos art. 13 de Ley General Medio Ambiente.*

**Requisitos para Urbanizar.**

**Art.3.7** Toda Urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del territorio nacional, para que se considere legal debe tener la aprobación de la Oficina Municipal de Urbanismo, según Ley No. 40.

**Art.3.8** El interesado en llevar a cabo una urbanización debe presentar a la Oficina Municipal de Urbanismo un anteproyecto de la misma, con el objeto de que se analice en forma general si se ajusta a las disposiciones legales y a los planeamientos urbanísticos y técnicos del Plan Regulador (de la Municipalidad) y demás reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

**Art.3.9** La documentación que debe acompañar al ante-proyecto, al ser presentado para su revisión, es la 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 a la urbanización, número de lotes, uso y carácter de la misma;
- Servicios públicos de que será dotada y forma de proveerlo;
- 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 de la factibilidad de conexión inmediata a las redes de infraestructura que correspondan, según la Tabla de Servicios Público.

d) Información geológica del terreno a urbanizar, de acuerdo a los criterios establecidos por cada Oficina Municipal de Urbanismo.

e) Memoria descriptiva del ante-proyecto, conteniendo lo siguiente:

- Ubicación y localización del ante-proyecto de urbanización con respecto a la ciudad y al sector;



- Exposición del criterio de diseño en las soluciones propuestas, en cuanto al sistema vial, localización del área comunal, lotificación y uso propuesto del terreno.
- f) Cualquier otra información que se estime conducente para una mejor interpretación del ante-proyecto, a criterio de la Oficina Municipal de Urbanismo.

**INAA.**

*Incluir propuesta de evacuación , tratamiento y disposición de las aguas residuales, evaluando el impacto ambiental de dicha obra y afluentes.*

**Art.3.10** A la documentación anterior se debe acompañar dos juegos de planos del ante-proyecto con la firma autógrafa de un profesional, responsable técnico del proyecto debidamente inscrito en el registro profesional del Ministerio de Construcción y Transporte, 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 en el equipamiento existente en un radio de setecientos metros (700.00 m).
- b) Plano con curvas de nivel geodésico a un metro de intervalo en escala 1:1,000 presentando lo siguiente:
  - Acceso y trazados de vías con la sección transversal de las mismas, a escala 1:100.
  - Sub-división del terreno
  - Localización del área comunal.
  - Cuadro de superficies aproximadas: total, mínima y máxima de lotes, de vías, área comunal y de fallas geológicas y cauces si los hay, además de los correspondientes porcentajes.

**INAA.**

*Inciso b: completarse con : **el urbanizador debe presentar la infraestructura existente en la vecindad, como calles, carreteras, caminos, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario público, identificar la cuenca de drenaje de escurrimiento pluvial a que pertenece la urbanización.***

***Anteproyecto de los servicios de drenaje pluvial de agua potable, negras señalándose los sitios de conexión a la red pública y su disposición final.***



**Art.3.11** La documentación presentada de conformidad con lo mencionado anteriormente será revisada por la Oficina Municipal de Urbanismo y encontrada satisfactoria de acuerdo a reglamentos pertinentes, emitirá resolución aprobando técnicamente el ante-proyecto.

**Art.3.12** Esta resolución de aprobación técnica de ante-proyecto tiene vigencia hasta que no se haya modificado total o parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Municipio (en caso de que exista).

**Art.3.13** La solicitud de aprobación del proyecto debe ser presentada por escrito, a la Oficina Municipal de Urbanismo por el urbanizador, junto con el ante-proyecto técnicamente aprobado y la siguiente información contenida en dos juegos de planos:

- 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 presentado: poligonal exterior con coordenadas, rumbos y distancias, referida a un punto estable y conocido, indicando distancias al cerco o línea de propiedad; vías y causas existentes o previstos por los estudios del sistema vial y drenaje pluvial, servidumbres y fallas geológicas si las 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 de acuerdo al programa de necesidades y de áreas elaborado por el INETER, áreas 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 en perfil a escala 1:1,000 (horizontal), 1:100 (vertical) y secciones transversales en escala 1:100, indicando ubicación de las infraestructuras 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 Oficina Municipal de Urbanismo juzgue necesaria para una mejor interpretación del proyecto.

**INAA.**

*Agregar literal que especifique el porcentaje del terreno que constituirá el área comunal y su localización aprobadas por la oficina de urbanismo.*

*Completar lo siguiente:*

*J) El diseño y propuesta de movimiento de tierra (lotes y calles).*

*K) El diseño y planos de la infraestructura básica de agua potable del sistema de alcantarillado sanitario y del drenaje pluvial e iluminación.*

*L) En caso de desarrollo urbanístico con vivienda, deberán agregar a todo lo que concierne el diseño y planos constructivos de las viviendas (antisísmica).*

**Art.3.14** El proyecto y los documentos directamente relacionados con el mismo, deben llevar la firma autógrafa del profesional responsable técnico del proyecto debidamente inscrito en el registro profesional del Ministerio de Transporte e Infraestructura.

Revisado el proyecto y encontrado conforme, la Oficina Municipal de Urbanismo dictará resolución, aprobando técnicamente el proyecto.

**MAN.**

*No establece procedimientos a seguir por el solicitante en caso de desaprobación de la solicitud planteada.*

**Art.3.15** El urbanizador deberá ejecutar en el terreno respectivo obras mínimas de mejoramiento.

**Art.3.16** El urbanizador, cuando se trate de persona natural o jurídica, una vez obtenida la aprobación del proyecto, queda obligado ante el Gobierno Municipal, a otorgar garantía bancaria que asegure las obras de infraestructura, las que serán realizadas dentro 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 el Ministerio de Transporte e Infraestructura.

**CNC**

*Cambiar Garantía Bancaria por hipoteca de las tierras a donar a favor de la Alcaldía.*

**INAA**



*Otorgar a favor de la Municipalidad la escritura de donación de los derechos de vías de las calles y del área comunal del reparto. Y la escritura de donación de los servicios públicos.*

*El urbanizador deberá quedar inhibido de comercializar los lotes mientras no haya construido a cabalidad las obras de infraestructura que corresponda, hacer referencia al art. 3.44.*

**Art.3.17** Cuando se trate de urbanizaciones de tipo económico, destinadas primordialmente a la venta a favor de personas de bajos ingresos o cuando se trate de remodelamientos urbanos, el Gobierno Municipal podrá conceder exenciones o variantes a la aplicación de este Reglamento. Dichas exenciones o variantes sólo pueden referirse al tamaño de los lotes y a las obras mínimas de mejoramiento. Sin embargo, para ser válidas, deben ser aprobadas por el Gobierno Municipal, y forzosamente deberán contener condiciones relativas al precio máximo de venta de los lotes, para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren adecuadas. Estas garantías podrán comprender también la reserva de cierto porcentaje del precio de venta de los lotes, para ser destinado exclusivamente al financiamiento de las obras de mejoramiento.

**MAN.**

*Que es una urbanización de tipo económico?*

**Art.3.18** En todos estos casos, cuando uno o más de los servicios públicos de la Urbanización no sean prestados por las entidades administrativas correspondientes, el Gobierno Municipal podrá regular las tarifas respectivas.

**MAN.**

*No se establece de cuanto será la tarifa regulada por el Gobierno Municipal cuando uno de los servicios públicos no sea prestado, además el que dicte esta tarifa debería de ser el consejo Municipal.*

### **Normas de Diseño para Urbanizar.**

**Art.3.19** Las obras mínimas de mejoramiento que el interesado deberá ejecutar, serán de acuerdo con las diferentes áreas de lotes de la subdivisión, así:

Lotes de siete mil (7,000) metros cuadrados o más, camino de acceso.

Lotes de tres mil (3,000) o menos de siete mil (7,000) metros cuadrados, camino de acceso, transitable en todo tiempo.

Lotes de un mil setecientos cincuenta (1,750) o menos de tres mil (3,000) metros cuadrados, servicio de agua potable y calles macadamizadas transitables en todo tiempo.



Lotes de un mil (1,000) o menos de un mil setecientos cincuenta (1,750) metros cuadrados, camino macadamizado de acceso, transitable en todo tiempo; servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, calles macadamizadas transitables en todo tiempo, con aceras a un lado de las mismas, y drenaje pluvial a satisfacción de la Oficina de Urbanismo. Cuando el frente de los lotes hacia la calle sea de treinta (30) metros más, puede prescindirse de la acera, según declaración que al efecto haga dicha Oficina.

Lotes de menos de un mil (1,000) metros cuadrados, camino pavimentado de acceso, alcantarillado sanitario y pluvial, servicio de agua potable y calles pavimentadas con andenes a ambos lados.

**INAA.**

*La oficina de urbanismo deberá definir si es posible en dibujo aparte las secciones transversales de cada una de las vías de acceso y de las calles que corresponden a las diversas categorías de urbanización.*

*Completar Normas de diseño para urbanizar:*

*Señalar el retiro que debe tener la vivienda para cada área de lote de la subdivisión de lotes. ( 7,000m<sup>2</sup>, 3,000m<sup>2</sup>, 1,750m<sup>2</sup> y para lotes iguales o menores de 1,000m<sup>2</sup>).*

**Art.3.20** Será obligación del dueño donar gratuitamente a la Municipalidad las áreas que deberán ser utilizadas como vías públicas, tanto para vehículos como para peatones. En el caso de que una lotificación esté afectada por una arteria de tránsito mayor, que forme parte del Esquema Urbano establecido, será respetado su trazo en la planificación de la lotificación, siendo la propiedad del área afectada sujeta a la legislación vigente.

**Art.3.21** También será obligación del dueño donar a la Municipalidad un porcentaje de tierras igual al 12% (doce por ciento) del área total a urbanizarse, para ser utilizadas como áreas de equipamiento (escuelas, bibliotecas, estaciones de bomberos, estacionamientos, áreas de recreo, parques y puestos o secciones de policía)

**Art.3.22** En el caso de que no se use la totalidad del área donada para los fines anteriormente especificados, el resto puede ser usado por el Comité de Compensación, del cual se habla en el Art. 4.35, para compensar a dueños que hayan podido sufrir daños en sus respectivas propiedades por causa de la realización de las obras contempladas en el inciso anterior o en razón de la apertura o ampliación de vías públicas o la creación de lotes de estacionamiento público, dentro del mismo Departamento o Municipio.

**Art.3.23** La ubicación del terreno que debe ser donado será hecha de común acuerdo entre el dueño y la Oficina Municipal de Urbanismo.



**Art.3.24** Cuando un propietario de terrenos obtenga la aprobación de una urbanización parcelada en lotes mayores de siete mil (7,000) metros cuadrados no estará en la obligación de donar ningún área para los fines que señala el Art.

**INAA.**

*Cuando la lotificación sea para lotes 7,000m<sup>2</sup>, siempre se debería de pensar en un área comunal menor al porcentaje del art. 3.21.*

**Derecho de Vía.**

**Art.3.25** Las carreteras que actualmente existen y las que en lo sucesivo se construyan; según el Art. 1 de la Ley Derecho de Vía,<sup>1</sup> se clasifican de la manera siguiente:

- a) Carreteras Internacionales.
- b) Carreteras Interoceánicas.
- c) Carreteras Interdepartamentales y
- d) Carreteras Vecinales.

**INAA.**

*completar con los incisos e) y f)*

*e) calles y pistas*

*f) servidumbre de pase.*

*se sugiere que queden definidos los derechos de vías mínimos:*

*servidumbre de pase = 6 - 12 m*

*calles = 16 m*

*pista enlace = 20 a 30 m*

**Art.3.26** Se entiende por "Derecho de Vía" la anchura total que deben tener las carreteras, la cual será: para las carreteras internacionales e interoceánicas, cuarenta metros, o sea veinte metros a cada lado del eje o línea media de las mismas. En todo caso se deberá respetar en lo que a Derecho de Vía se refiere lo que esté dispuesto por el Ministerio de Transporte e Infraestructura, a través de la Dirección General de Vialidad, según el Art. 2 de la Ley de Derecho de Vía, vigente a la fecha.

**Art.3.27** No podrán hacerse construcciones ni trabajos de ninguna especie en las carreteras dentro de las distancias comprendidas por el "Derecho de Vía" según el Art. 4 de la Ley de Derecho de Vía.

**Art.3.28** El "Derecho de Vía" a que se refiere el presente Reglamento no afectará las edificaciones y construcciones existentes de dominio particular, salvo

<sup>1</sup> Decreto No. 40, Gaceta No. 223 del 29 de Septiembre de 1952.





caso de utilidad pública declarada y previa indemnización al dueño de las mismas. Se reserva al Ministerio de Transporte e Infraestructura el derecho de hacer por su cuenta dichas obras de acuerdo con el propietario de las mismas.

**Art.3.29** Cuando la construcción o ampliación de una carretera ocupe terrenos particulares, el Ministerio de Transporte e Infraestructura indemnizará al propietario; y si se tratará de terrenos acotados, construirá, además, por su cuenta, las nuevas cercas; según el Art. 5 de la Ley de Derecho de Vía.

**Art.3.30** Dentro del "Derecho de Vía" de las carreteras queda prohibida la colocación de toda clase de avisos comerciales, de propaganda o de cualquier otra índole. Los que actualmente existen deberán ser removidos dentro del término de tres meses de la publicación del presente Reglamento. Se exceptúan de estas disposiciones los avisos y demás señales que regulen el tránsito; según el Art. 7 de la Ley de Derecho de Vía.

#### ***De la ejecución de Obras de Urbanización y de Edificación.***

**Art.3.31** Aprobada la Urbanización en su aspecto técnico por la Oficina Municipal de Urbanismo y aceptadas las obligaciones contraídas por el dueño, la fianza, hipoteca o seguridad ofrecida y la donación de terrenos a favor del Gobierno Municipal (de la localidad donde se realice la Urbanización) se dictará acuerdo por esa Institución aprobando la Urbanización.

#### **CNC.**

*Cambiar fianza por hipoteca de las tierras a donar a la alcaldía de acuerdo a los art.3.20 y 3.21.*

**Art.3.32** No se autorizarán escrituras de desmembración de un terreno mientras no se haya emitido el acuerdo respectivo a que se refiere al párrafo anterior. Los notarios autorizantes darán fe de haber tenido a la vista dicho acuerdo e indicarán en la escritura el número y fecha de "La Gaceta" en que se hubiese publicado.

#### **INAA.**

*Se recomienda que no se autorice ninguna desmembración mientras no se cuente con las obras de infraestructura que corresponden a cada urbanización.*

**Art.3.33** Para aquellas desmembraciones de lotes urbanos que pertenezcan a zonas ya desarrolladas, sólo será necesario una constancia de la Oficina Municipal de Urbanismo que acredite esa circunstancia. El notario autorizante insertará la constancia en la escritura.

En ambos casos, el registrador no inscribirá la escritura en que el notario no hubiese cumplido con esta disposición.



Las operaciones de venta que no impliquen una desmembración no están comprendidas en los preceptos de este artículo.

**Art.3.34** Créase un Comité de Compensación integrado por el Alcalde, el Director de la Oficina Municipal de Urbanismo y un Ingeniero o Arquitecto de reconocida capacidad y honestidad en el ejercicio de su profesión, nombrado este último por el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM). El período de este último miembro será de dos años y durante él no podrá ser removido sino por justas causas.

**Art.3.35** El Comité tiene facultad exclusiva para permutar los terrenos donados según los Arts. 3.20 al 24, con los terrenos ocupados para los fines indicados en el mismo, o para vender dichos terrenos y pagar con el producto de la venta a los dueños afectados.

**Art.3.36** Los terrenos donados, lo mismo que los fondos provenientes de su venta, no podrán ser dedicados a otros fines que los consignados en los Arts. 3.20 al 24.

**Art.3.37** Las ventas aquí contempladas deberán ser hechas en subasta, siguiendo en lo aplicable las formalidades del Código de Procedimiento Civil, bajo pena de nulidad para el caso de contravención.

**Art.3.38** Para ser válidas, las resoluciones del Comité deben ser tomadas por unanimidad de votos.

#### ***Inspección Urbanística y Recepción de la Obra.***

**Art.** *Corresponderá a la Dirección de Urbanismo la Inspección de todas las obras de edificación y Urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como así mismo el destino que se dé a los edificios.*

**Art.3.39** Durante la construcción de una obra, la Oficina Municipal de Urbanismo por intermedio de sus inspectores, tendrá libre acceso a la misma y podrá en cualquier momento revisar los planos para comprobar si éstos están ajustados y observados estrictamente.

**Art.3.40** Las obras de mejoramiento, que deben ajustarse a las especificaciones que dicte la Oficina Municipal de Urbanismo, deben ser inspeccionadas por dicha Oficina, la cual se pronunciará sobre su idoneidad.

**Art.3.41** Para los efectos de poder conceder permisos de Desarrollo Urbano, en el caso de que las obras no hayan cubierto la totalidad del área que se quiere



urbanizar, podrán declararse habilitados aquellos sectores donde sí se hayan completado aquellas.

**Art.** *Terminada una obra o parte de la misma que pueda habitarse independientemente, el propietario o el supervisor solicitará una inspección final de ella y su recepción definitiva por la Dirección de Urbanismo.*

**Art.** *Ninguna obra podrá ser habitado o destinado a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.*

*Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.*

*No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.*

#### **Sanciones.**

**Art.3.42** Las autoridades competentes para imponer las multas serán los Alcaldes en municipios que no excedan de 30,000 (treinta mil) habitantes y en localidades mayores, la Oficina Municipal de Urbanismo.

**Art.3.43** En lo que respecta a las obras de mejoramiento, si se cumple el plazo sin que se hayan ejecutado, la Oficina Municipal de Urbanismo hará efectiva la fianza o hipoteca y realizará directamente las obras por cuenta del urbanizador.

**Art.3.44** No se concederá ningún permiso de desarrollo urbano en el área objeto de la urbanización a menos que se hayan ejecutado las obras de mejoramiento.

**Art.3.45** Las infracciones de la Ley "Derecho de Vía" serán penadas con multas que impondrá y exigirá gubernativamente el Ministerio de Transporte e Infraestructura a beneficio del fondo de carreteras, sin perjuicio de la demolición de la obra a costa del infractor; Según el Art. 9 de la Ley de Derecho de Vía.

**Art.3.46** Se podrán demoler las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, letrinas, o fosas, así como usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminados a contaminar el ambiente.



**Art.3.47** La ejecución de obras realizadas sin permiso y que se puedan legalizar por estar conforme a los planes reguladores serán sancionadas con multas del 5% (cinco por ciento) del valor de la obra.

**Se suspenderán las obras:**

Cuando se estuvieren ejecutando obras sin permiso, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dicha construcción y si la obra es incompatible con el uso de suelo vigente se decretará su demolición a costa del interesado.

Cuando las obras de edificación se realicen contraviniendo las disposiciones señaladas en el permiso u orden de ejecución.

Las obras realizadas sin permiso de la Oficina Municipal de Urbanismo serán sancionadas por infracción urbanística. Las sanciones recaerán sobre el dueño, el empresario de la obra y el técnico director de la misma.

***Propiedad Horizontal.***

**Art.3.48** Los departamentos, oficinas o locales de un edificio, y las casas aisladas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir propiedad separada, sobre la base de los principios generales que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.<sup>2</sup>

**Art.3.49** Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

**Art.3.50** Son objeto de propiedad común de todos los propietarios: el suelo y el subsuelo, los cimientos, estructuras, paredes principales, el techo del edificio, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras; locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos y motores, sistemas de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

**Art.3.51** Los propietarios no podrán ocupar con exclusividad la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Solamente podrán hacer toda

<sup>2</sup> Decreto No. 1909, LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, 26 de Agosto de 1971.



clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura o que puedan perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad.

**INAA.**

*Las remodelaciones en el interior de los pisos deberán contar con el visto bueno de urbanismo.*

**Art.3.52** Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona natural o jurídica, que designe la mayoría de los propietarios.

**Art.3.53** Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, señalados en la escritura constitutiva.

**INAA.**

*Se debiera incluir la proporción que corresponda a los seguros para cubrir siniestros en forma obligatoria.*

**Art.3.54** Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los propietarios podrán pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales que queden y a las disposiciones generales sobre copropiedad.

**Art.3.55** Si la destrucción no alcanzare la gravedad anteriormente indicada, la reconstrucción de la propiedad será resuelta tal como lo decidan la mayoría de los propietarios.

**Art.3.56** Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda o vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

**Art.3.57** Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o deterioro del edificio que hagan necesaria su demolición o reconstrucción.

**Art.3.58** Si el inmueble en que esté establecido condominio se destruyere total o parcialmente, y estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción, debiéndose depositar su valor en un Banco estatal o privado (el que decida la mayoría), de donde se retirarán los fondos que vayan siendo necesarios para la reconstrucción. Esto no tendrá lugar, si los condueños que representen las tres cuartas partes del derecho en ese inmueble, optan porque se distribuya el importe del seguro entre los copropietarios.



**Art.3.59** Las construcciones acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal, se diseñaran con las características y requisitos que con dicho objeto se establezcan en esa Ley y en este Reglamento.

#### **CAPITULO IV. RENOVACION URBANA RENOVACION Y REMODELAMIENTO URBANO**

Art. 4.1 La renovación urbana es un instrumento importante con que se cuenta en el campo de la planificación urbana; por lo tanto urge una exacta comprensión de su naturaleza, fines, efectos y su correcta implementación.

Esta conduce a la racionalización del suelo de acuerdo a las previsiones de los planes y programas. Su finalidad es llevar a cabo una nueva ordenación del suelo, en la cual los intereses particulares pueden resultar afectados implicando problemas que la técnica jurídica a de prever y solucionar.

*Art.4.1 Referirse al Art.6 inciso Q. Del Plan Regulador de Managua.*

De la Renovación Urbana.

Art. 4.2 Corresponde a la Oficina Municipal de Urbanismo, por iniciativa propia, formular y preparar los proyectos de remodelamiento para la coordinación y mejoramiento de las zonas urbanas.

Cualquier proyecto de remodelamiento así elaborado deberá ser sometido para su aprobación a las respectivas municipalidades, observando Planes de Desarrollo Urbano.

***“Se elimina los artículos: 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13, condiserándose que estos artículos deben estar contenidos en el Reglamento de Urbanismo y no en la ley.***

Art. 4.3 Los referidos programas deberán ir acompañados de los planos respectivos que fueren necesarios para demostrar el área y la delimitación total de la zona o zonas comprendidas en tales programas, así como los desarrollos propuestos y de exposición de motivos que de a conocer en general la razón de las medidas u horas aconsejadas por aquella oficina. En uno de los mencionados mapas o planos se mostrarán con sus respectivas medidas y áreas, según la posición de dueños, los diferentes lotes de terreno que quedaren comprendidos dentro de dicha zona o zonas, indicando características, vías, edificaciones y mejoras que contengan. Los lotes se identificarán debidamente con el número, letra o clave que la Oficina Municipal de Urbanismo juzgue conveniente.



Art. 4.4 El plano o los planos de los desarrollos o remodelamientos compuestos por dicha oficina, mostrarán la delimitación general o total de la zona o zonas comprendidas en dicho programa y el trazo o localización de las nuevas calles, avenidas, plazas, parques y demás obras públicas que se proyecte llevar a cabo, así como los nuevos lotes proyectados, que deberán identificarse de la misma manera de aquellos a que sustituye.

Art. 4.5 La aprobación de los programas a que se refiere el párrafo primero se emitirá por medio de un decreto resultado de un acuerdo del Gobierno Municipal. En dicho decreto se hará declaratoria de que la ejecución del programa es de utilidad pública o de interés social. Para los fines de este Reglamento, se considerará como un solo lote de terreno el área total de la zona o zonas afectadas por el remodelamiento.

Art. 4.6 Los programas aprobados según el párrafo anterior desde la fecha del decreto municipal que les dé su aprobación, afectarán a los propietarios actuales de los predios comprendidos en el programa y a los futuros adquirientes de los mismos, para los efectos de poder llevar a cabo en todos sus trámites la remodelación acordada.

**INAA**

*Mejorar la redacción.*

Art. 4.7 Todas las propiedades de dominio particular que estuvieren comprendidas dentro de la zona o zonas afectadas, que sean objeto del programa aprobado, quedarán sujetas a un procedimiento de expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que se tramitará de conformidad con las disposiciones de Ley de Expropiación vigente y este Reglamento.

Art. 4.8 La Oficina Municipal de Urbanismo, marcará en el propio terreno de la zona que se trate de remodelar la ubicación de las nuevas calles, avenidas, plazas, parques y demás obras públicas, delimitando sus respectivas áreas por medio de mojones bien claros y definidos.

Art. 4.9 Ejecutado lo dispuesto en el párrafo anterior se llevará a cabo por la Oficina Municipal de Urbanismo un trabajo de parcelamiento de los terrenos que no hubiesen sido ocupados para calles, avenidas, parques y demás obras, procurando hacer hasta donde sea posible, nuevos lotes que corresponden en extensión y localización a los que existían con anterioridad: todo, según los planos levantados por la misma oficina y que hayan sido presentados a la respectiva municipalidad.

**INAA**

*Los nuevos lotes del área remodelada deben cumplir con los requisitos propios del lote mínimo de la zonificación Urbana del sector y no de los que existían anteriormente, lo mismo aplicarlo con los servicios públicos que correspondan a la nueva zonificación.*



Art. 4.10 Si la Oficina Municipal de Urbanismo, al ejecutar el parcelamiento de que habla este artículo, no pudiera sustituir algunos de dichos lotes por otro que reúna las condiciones expresadas, podrá a su propia discreción señalar dos o más parcelas para que sustituyan al lote primitivo.

Art. 4.11 Cuando uno o varios lotes de terreno, dentro de los comprendidos dentro del área de remodelamiento, no vayan a ser afectados por los trabajos correspondientes la Oficina Municipal de Urbanismo lo declarará así expresamente, con lo cual quedarán libres de cualquier procedimiento.

Art. 4.12 Los lotes de terreno que en definitiva quedaren en dominio del Gobierno Municipal y que no estuvieren destinados para calles, avenidas, plazas o demás obras públicas, podrán ser vendidos por dicha entidad. Para estos fines el Gobierno Municipal, señalará con anterioridad y cuando lo tenga a bien, el precio de venta basándose en suma fija por cada vara o metro cuadrado según la situación dentro del área parcelada.

**INAA**

*Usar las unidades del sistema internacional. (m<sup>2</sup>)*

Art. 4.13 Todo traspaso o adjudicación hecho a favor del Gobierno Municipal, de acuerdo con los términos de este Reglamento se entenderá

Definitivo y extinguirá todo derecho o acción del particular interesado en contra de dicha entidad, relativos al lote o lotes traspasados.

*Agregar concepto de Renovación Urbana y "Remodelamiento Urbano"*

- 1) **Renovación Urbana**  
*Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, reconstruir, mejorar una Obra de Desarrollo Urbano existente.*
- 2) **Remodelamiento Urbano**  
*Se refiere a la realización de una serie de actividades (ó estudios) para modificar el trazado geométrico de calles de una zona ó sector, con el fin de adaptarlo en su mayor grado al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio.*

*Es también la elaboración del estudio Geométrico que conlleva a modificar las obras de Desarrollo Urbano existentes.*

## Imagen Urbana





Art. 4.14 Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas y vernáculos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

**MAS**

*Agregar inciso que especifique el Saneamiento ambiental.*

**MAN**

- *Se debe enriquecer tomando en cuenta: decreto 45 - 94 sobre evaluaciones de impacto ambiental Ley 217- los planes de ordenamiento territorial y las leyes específicas de índole ambiental.*
- *No existe una comisión inter-institucional e inter-sectorial para asesorar y coordinar políticas en materia de urbanismo, lo que contradice art. 150 INC. 13 parr. 2do de la Cn. en cuanto a comisiones que el ejecutivo debe crear.*

Art.4.15 Según el Art. 7 de la Ley No. 40, la mejora del medio urbano o rural del Municipio podrá ser objeto de planes específicos encaminados a estas finalidades.

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación
- b) Prohibir construcciones y usos perjudiciales
- c) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Construcciones Ruinosas y Rehabilitación de las mismas.

Art.4.16 Para la mejor presentación y conservación de la ciudad, el Gobierno Municipal se reserva el derecho de rechazar aquellos casos que fueren



considerados no perniciosos para la ciudad, por razones de su presentación, seguridad, conservación y cualidades estéticas.

*Art. 4.16 Cuando una construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Gobierno Municipal, de oficio o la instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera,*

**INAA**

*Casos a rechazar son los considerados perniciosos para la ciudad y no lo contrario.*

Art.4.17 El Gobierno Municipal consecuentemente podrá ordenar demoliciones, reparaciones o cierre de edificios, que por su estado puedan acarrear algún perjuicio a la localidad o sus habitantes; según el Art.7 de la Ley No. 40.

*Art. 4.17 Se declarará el estado ruinoso en los siguientes casos:*

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.*
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de orden del Esquema Urbano o del Plan Regulador, respectivo.*

**INAA**

*Especificar a cuenta de quien corren los gastos de las demoliciones, o hacer referencia al art. 4.25*

Art.4.18 Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones de la planificación, desde el momento en que se declaren en ruina.

*Art. 4.18 “Para la mejor presentación y conservación de la ciudad, el Gobierno Municipal se reserva el Derecho de rechazar la rehabilitación de construcciones en estado ruinoso por razones de presentación, seguridad, conservación y estética. Es facultad del Consejo Municipal la restauración, remodelación o demolición de sus edificios, exceptuando los edificios de Patrimonio Histórico que deberán ser considerados con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico. El Consejo Municipal, declarará cuando una propiedad es ruinoso o perjudicial, pudiendo ordenar su restauración según la ley.*



Art.4.19 Cuando una construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Gobierno Municipal, de oficio o la instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

**INAA**

*La declaración del estado ruinoso debe ser oficio de la oficina Municipal de Urbanismo.*

Art.4.20 Se declarará el estado ruinoso en los siguientes casos:

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de orden del Esquema Urbano o del Plan Regulador, respectivo.

*Art. 4.20 Las edificaciones declaradas en ruinas deberá ser sustituido o restauradas desde el momento en que se declaren en ruinas.*

Art.4.21 Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Gobierno Municipal, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

*Sin perjuicio de lo que al respecto establece la Ley en el Código Civil.*

**Reubicaciones de Poblaciones**

Art.4.22 La formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta Ley y su Reglamento del Esquema Urbano o del Plan Regulador, en cuanto al uso de suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima y máxima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanísticos.

Art.4.23 Corresponderá a las municipalidades desarrollar acciones necesarias para la rehabilitación, reubicación y saneamiento de las poblaciones deterioradas, mal emplazadas o impactadas ambientalmente dentro de la comuna, de conformidad con los planes de Desarrollo Municipales.

Art.4.24 En concordancia con el objetivo expresado, el Gobierno Municipal podrá ejecutar directamente, conforme lo establece la Ley No. 40, con cargo a su presupuesto las siguientes acciones:



- a) Adquirir terrenos para la erradicación de poblaciones mal emplazadas, con riesgo de inundación o imposibilidad de dotarlas de la infraestructura sanitaria necesaria.
- b) Aportar fondos, materiales, equipo y personal para las obras de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica en las calles que aun no disponen de esos servicios.
- c) Ejecutar y mantener los jardines y plantaciones de las áreas verdes de uso público.
- d) Ejecutar otras obras que se estimen necesarias para conveniencia de la ciudadanía y el ornato de la población.

*Art. 4.24 Se suprime y se recomienda tener presente el carácter compartido de estas competencias con el nivel central. Considerar casos de emergencias por desastres o contaminación.*

Art.4.25 Para prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio, el Gobierno Municipal podrá ejercer las siguientes facultades:

- a) Fijar plazos a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción.
- b) Fijar plazo para conectarse a las redes públicas de agua potable y alcantarillado, cuando estas existan.
- c) Ordenar demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquellas construidas ilegalmente vulnerando las disposiciones del Esquema Urbano o del Plan Regulador, bajo apercibimiento de ejecutar directamente la demolición por cuenta del rebelde.

*Art. 4.25 Se sustituye por: El Gobierno Municipal ejercerá o tendrá las facultades para prevenir el deterioro de un sector, barrio, área o zona y para el mejor cumplimiento de esta facultad promoverá la participación organizada de la comunidad.*

Art.4.26 Para el mejor cumplimiento de las acciones señaladas anteriormente, el Gobierno Municipal deberá promover la participación de la comunidad y organizarla.

*Art. 4.26 Se elimina y se recomienda que los incisos de este Art. Se integren al Reglamento correspondiente.*



## **CAPITULO V. EXPROPIACIONES**

Se acordó por unanimidad que este capítulo se excluyera del presente proyecto de ley, en vista de que existe una Ley de Expropiación que está en vigencia desde el 26 de febrero de 1976.

## **CAPITULO VI. DE LA PRESERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO**

### ***DE LA RESTAURACION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y CULTURAL***

Art. 6.1 Se consideran bienes culturales, artísticos o históricos aquellos inmuebles o conjuntos de cualquier naturaleza que estén vinculados de manera relevante al desarrollo político, económico, social y cultural de Nicaragua.

*Art. 6.1 Los Gobiernos Municipales deberán incluir en la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal todo lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la Nación.*

Art. 6.2 Todo bien cultural inmueble, aislado en conjunto, declarado expresamente Patrimonio Histórico o Artístico, formará parte del Ministerio de la Ley del Patrimonio Cultural de la Nación y estará bajo la salvaguarda y protección del estado.

*Art. 6.2 Los Gobiernos Municipales podrán declarar Patrimonio Histórico Municipales los sitios y obras que así lo estimen convenientes, así como procurar la conservación de los mismos.*

Art. 6.3 Corresponde al Instituto Nicaragüense de Cultura por intermedio de la Dirección de Patrimonio Cultural el rescate, mantenimiento, conservación y difusión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Art. 6.4 Los propietarios, arrendatarios o poseedores de inmuebles protegidos tanto Bienes Culturales de acuerdo con la ley, no podrán realizar construcción, remodelación, adaptación, o cualquier otro tipo de intervención en los mismos sin la previa autorización y el cumplimiento de las exigencias técnicas requeridas por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural.

Art. 6.5 Las obras que se efectuaren serán financiadas por los propietarios, arrendatarios o poseedores del bien.

Art. 6.6 En caso se contraviniera lo establecido, la Dirección del Patrimonio Cultural y la Oficina Municipal ordenarán la demolición de lo construido fuera de



las autorizaciones otorgadas. El costo de estas obras será asumido por el propietario y su cancelación se obtendrá por medio de la multa previamente impuesta por la Dirección de Patrimonio Cultural y la Alcaldía Municipal.

Art. 6.7 Los propietarios de bienes que no tengan posibilidades de mantenerlos apropiadamente, podrán solicitar la cooperación del Gobierno Municipal, el cual responderá sobre la base de sus posibilidades.

Art. 6.8 Los Gobiernos Municipales deberán patrocinar campañas permanentes para difundir y promover el conocimiento y el rescate por el Patrimonio Cultural.

Art. 6.9 Las autoridades municipales cuando decidan intervenir en cualquier bien declarado Patrimonio, deberán cumplir con los requisitos antes expuestos.

*Observaciones:*

- 1. Es facultad del Consejo Municipal proponer la restauración, remodelación o demolición de sus edificios históricos y patrimoniales, con la Dirección General de Patrimonio Histórico.*
- 2. Es facultad del Gobierno Municipal declarar cuando una propiedad es ruinoso ó perjudicial pudiendo en tal caso ordenar su demolición ó restauración sin perjuicio a lo señalado en el Código Civil.*

## OBSERVACIONES GENERALES

### INATEC

- Debería de priorizar los planes de Desarrollo Urbano en los diferentes municipios de Nicaragua.
- Categorizar el Uso del Suelo de acuerdo a la cantidad de población.

### MARENA

- Incluir más explícito el componente ambiental. Según art. 110, 117, 70 de la Ley General del Medio Ambiente.

### INAA



- Incluir artículo donde se considere los proyectos y planes maestros de basura, Agua Potable, Alcantarillado, Vialidad y Transporte, Salud, Conservación de Recursos Naturales, etc.
- Incluir artículo que exprese obligatoriedad del respeto a las normativas y restricciones que imponen otros organismos rectores del desarrollo de Infraestructura.
- Incluir artículo que exprese cuales son los organismos que pueden incidir, en la elaboración del Plan de Urbanización ( MINSA, MARENA, INAA, etc).
- Definir el Uso de Suelo en el área de influencia de los pozos y lagunas como zona restrictiva a áreas habitacionales, agrícolas, industriales y comerciales (zona de reserva). Señalando áreas insalubres, áreas destinadas a cementerios, basureros, parques, bosques etc.

## CAPITULO V

### art. 5. 4.

#### INAA

Aclarar el contenido de los tres primeros regionales del art. hasta reglamento.

### art. 5. 7.

#### INAA

Aclarar el espíritu de este art.

### art. 5.11.

#### INAA

En vez de decir “Se regirán por las normas que se indican a continuación”, debe decirse “ Se regirán por el contenido de los art. que sigue a continuación”.

#### INIFOM

CORRECCIONES Y APORTES AL ANTE PROYECTO DE LEY DE URBANISMO  
PARA NICARAGUA



## PROCESO DE REVISION Y PARTICIPANTES

Se realizaron encuentros para la discusión, análisis y presentación de aportes al ANTE- PROYECTO DE LEY DE URBANISMO PARA NICARAGUA, presentado por el M.C.T. al INIFOM para que fuera revisado por las alcaldías del país. Participaron los Representantes de la Alcaldías Municipales abajo indicadas, del INIFOM y la Comisión de Servicios Municipales, Medio Ambiente y Proyectos del Consejo Directivo del INIFOM.

No.	NOMBRE REGION	CARGO	MUNICIPIO	
1	Sr. Luis E. Zapata	Resp. Planificación	Ocotal	I
2	Arq. Jairo Blandón	Proyecto	Ocotal	I
3	Ing. David Valdivia	Alcalde	Estelí	I
4	Arq. Oscar Mejía	Dir. Planificación F/U	Estelí	I
5	Sr. Manuel Espinoza	Asesoría Legal	Estelí	I
6	Glenda Ibarra	Asesoría Legal	Estelí	I
7	Sr. Pedro Calderón	Asesoría Legal	Estelí	I
8	Sr. Osmín Torres	Técnico Municipal	Somoto	I
9	Sr. Armando Hernández	Dir. Proyectos	Somoto	I
10	Sr. Rafael Ubeda	Topógrafo	Somoto	I
11	Arq. Gustavo García	Dir. Planf. y Des.	León	II
12	Dr. Carlos Dávila	Asesor Legal	Chinandega	II
13	Sr. Carlos Grios	Asesor- Asistente	Chinandega	II
14	Sra. Ibeana Morice	Vice - Alcalde	Chinandega	II
15	Arq. Justino Escalante	Dir. Planif. y Des.	Chinandega	II
16	Arq. Yelba Balmaceda	Dir. Urbanismo ALMA	Managua	III
17	Ing. Jorge González	ALMA	Managua	III
18	Ing. Roberto Martínez	Urbanismo ALMA	Managua	III
19	Arq. Leonardo Icaza	ALMA	Managua	III
20	Ing. Jorge Sevilla Z.	ALMA	Managua	III
21	Dr. Bosco Dávila	Vice – Alcalde	Granada	IV
22	Arq. Auxiliadora Reyes	Ofic. Centro Histórico	Granada	IV
23	Sr. Oswaldo Gago	Alcalde	Nindirí	IV
24	Sr. José Jaime Corea	Dir. Area Técnica	Juigalpa	V
25	Sr. Abel Flores	Alcalde	Sn Lorenzo	V
26	Sr. Luis Rubén Flores	Financiero	Sn Lorenzo	V
27	Ing. Ricardo Chamorro	Dir. Planf. Urb.	Jinotega	VI
28	Arq. Lissett Rodríguez	Urbanismo	Jinotega	VI
29	Sr. Moisés López	Vice – Alcalde	Matagalpa	VI
30	Sr. Héctor Cruz	Dir. Construcción	Matagalpa	VI
31	Arq. Aleydis Oseguada	Resp. Control Urb.	Matagalpa	VI
32	Arq. Orlando Rodríguez	Analista Des. Urb.	Managua INIFOM	III
33	Arq. Marvin Palacios R.	Dir. Des. Urb. Ser. Mun.	Managua INIFOM	III

## CORRECCIONES Y APORTES AL ANTE PROYECTO DE LEY DE URBANISMO PARA NICARAGUA.

### CAPITULO II: PLANIFICACION





#### PLANIFICACION FISICA:

##### VIVIENDAS AGRUPADAS:

Es el conjunto de Viviendas unifamiliares (juntas o separadas) que están en una misma parcela y pertenecen a un solo dueño.

##### VIVIENDA EN CONDOMINIO:

Es el conjunto de viviendas que se agrupan en una estructura común de altura mayor de un piso.

También se consideran viviendas en condominio, las viviendas agrupadas de diferentes dueños en una parcela que es propiedad de todos los que allí habitan.

##### VIVIENDAS EN HILERA:

Son viviendas unifamiliares que en parcelas individuales y manteniendo un mismo retiro, comparten con sus vecinos elementos arquitectónicos medianeros, tales como paredes, techos y cubrerías; así como otros visuales, tales como fascias y aleros.

##### VIVIENDAS INDIVIDUALES:

Es la unidad de vivienda unifamiliar que ocupa una parcela en forma exclusiva.

##### SUELO URBANO:

Es todo aquel suelo comprendido dentro del límite urbano, previamente establecido por la Municipalidad.

##### SUELO URBANIZADO:

Constituirán el Suelo Urbanizado:

Se cambia la palabra Urbano pro "Urbanizado", los incisos "a" y "b" quedan iguales.

##### SUELO URBANIZABLE:

Queda igual que el Ante-Proyecto de Ley.

##### SUELO NO URBANIZABLE:

Constituirán el Suelo no Urbanizable los terrenos que la Planificación General no incluya en ninguna de las clases de suelos anteriores y en particular, los espacios



que dicha planificación determine para otorgarles una especial protección, en razón de ser excepcional agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. (Se agrega el siguiente concepto).

para el D

o Así mismo, todos aquellos donde se corran riesgos físicos o artificiales, como:

Fallas geológicas, cables de alta tensión, inundaciones, cauces, en conclusión, todo aquello que conlleve un riesgo para la población y sus bienes.

También serán no urbanizables:

Aquellos terrenos donde existan basureros, lagunas de oxidación cementerios, por lo tanto no son convenientes desarrollo Urbano.

Suelo en Municipios sin planificación:

En los municipios que carecieren de planificación general, el territorio se clasificará en suelo urbanizado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Los Gobiernos Municipales (podrán emitir) regulaciones técnicas de carácter transitorio, mientras no elaboren sus planes de Desarrollo o Planes Reguladores, de conformidad con la Ley de Municipios. Se elimina lo que está en el paréntesis y se cambia por emitirán".

AREA DESARROLLADA:

(Se define de conformidad al arto. 6 inciso del Reglamento de Desarrollo Urbano).

Es la superficie de terreno que corresponde a desarrollos urbanos aprobados.

También se considera con área desarrollada todo asentamiento existente de la ciudad que adoleciendo de aprobación, cuenta con acceso de dominio público, agua potable, luz eléctrica.

PLAN NACIONAL:

Aquí se invirtieron los siguientes artículos:

Arto. 2.2 Pasa a ser el art. 2.4 y el 2.4 pasa a ser el 2.2, se leerán de la manera siguiente:

Se eliminan los incisos contenidos en los cinco grandes aspectos.

Arto. 2.3 EL OBJETIVO DEL Plan Nacional es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento del territorio a fin de procurar la vinculación



(verdadera) con la planificación nacional, sobre la base del adecuado uso de los recursos (naturales) del país.

Se elimina lo que está en el paréntesis.

Arto. 2.4 La elaboración del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial estará a cargo del organismo que el Gobierno Central elija para ello.

- a) Crear un "Consejo Nacional de Planificación". Esta instancia deberá ser creada al entrar en vigencia esta ley.
- b) El ejecutivo propondrá la Ley Orgánica de Consejo de Planificación ante la Asamblea Nacional.

#### PLANES REGIONALES, MUNICIPALES Y URBANOS:

Arto. 2.5 Se sustituye por: Los planes regionales serán el instrumento normativo que establecerá el uso del territorio de la región sobre la base del análisis territorial y al Plan Nacional.

Art. 2.6 Se sustituye por el objetivo del Plan Regional, es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento, a fin de procurar la vinculación con la planificación nacional sobre la base del adecuado uso, de los recursos del país.

Art. 2.7 Se sustituye por: La elaboración del Plan de Ordenamiento estará a cargo del Consejo Nacional de Planificación el que deberá ser creado al entrar en vigencia esta Ley.

Art. 2.8 Se sustituye por: Los Esquemas Urbanos de Desarrollo y Ordenamiento Físico Programático (EUDOF), constituyen una base suficientemente fundamentada para ordenar el espacio urbano y orientar el crecimiento de un centro de población.

Art. 2.9 Se sustituye por: Plan Municipal de Desarrollo.

#### Definición:

El Plan Municipal de Desarrollo será el instrumento normativo que establecerá el ordenamiento del uso del territorio municipal sobre la base del Análisis Territorial, al Plan Nacional y al Plan Regional.

Art. 2.10 Se sustituye por: El objetivo del Plan Municipal es normar y establecer una serie de lineamientos para el ordenamiento del territorio a fin de procurar la vinculación con la planificación Nacional y Regional sobre la base del adecuado uso de todos sus recursos en general.



Art. 2.11 Se sustituye por: La elaboración y aprobación del Plan Municipal de Desarrollo estará a cargo de la Municipalidad.

#### PLAN REGULADOR

Art. 2.12 Se sustituye por: El Plan Regulador es el instrumento normativo establecido para alcanzar los objetivos y metas previstas en los distintos planes de desarrollo.

Art. 2.13 (Queda igual. Se elimina la última parte que dice: "que posea Plan Regulador").

Art. 2.14 Se sustituye por: El Gobierno Municipal es el encargado de elaborar su Plan Regulador sobre la base del Plan de Desarrollo Urbano, éste podrá solicitar la asesoría del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y de otras Instituciones Estatales, las cuales deberán brindarla de manera gratuita.

#### CAPITULO IV. RENOVACION URBANA

Se cambia por: RENOVACION Y REMODELAMIENTO URBANO

##### CONCEPTO:

Se sustituye el título: "Renovación Urbana", por "Renovación y Remodelamiento Urbano".

Art.4.1 Referirse al Art.6 inciso Q. Del Plan Regulador de Managua.

##### De la Renovación Urbana

Art.4.2 Corresponde a la Oficina Municipal de Urbanismo, por iniciativa propia, formular y preparar los proyectos (programas) de remodelamiento para la coordinación y mejoramiento de las zonas urbanas (o potenciales urbanas). Cualquier proyecto de Remodelamiento (programa o plan) así elaborado deberá de ser sometido para su aprobación (al conocimiento del Presidente de la República o de) a las respectivas municipalidades, (según se trate de la ciudad de Managua o de las otras poblaciones de la República, respectivamente) observando Planes de Desarrollo Urbano.

Se elimina lo que está dentro de paréntesis y se agregó lo subrayado.



“Se elimina los artículos: 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13, condiserándose que estos artículos deben estar contenidos en el Reglamento de Urbanismo y no en la ley.

Agregar concepto de Renovación Urbana y “Remodelamiento Urbano”

Renovación Urbana

Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, reconstruir, mejorar una Obra de Desarrollo Urbano existente.

3) Remodelamiento Urbano

Se refiere a la realización de una serie de actividades (ó estudios) para modificar el trazado geométrico de calles de una zona ó sector, con el fin de adaptarlo en su mayor grado al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio.

Es también la elaboración del estudio Geométrico que conlleva a modificar las obras de Desarrollo Urbano existentes.

Se sustituye el Título: Adaptación a la Construcción del Ambiente, por “Imagen Urbana”.

Art.4.14 Queda igual.

Se elimina el Título: “Mejoras del Medio Urbano o Rural”.

Art.4.15 En vez de Ley N° 40, se dice: Según Ley de Municipios.

Se elimina el Título: “Construcciones Ruinosas y Rehabilitación de las mismas”.

Se cambiaron la numeración de los artículos; el Art. 4.16 pasó a ser 4.18, el Art. 4.17 pasó a ser el 4.19, el Art. 4.18 pasó a ser el 4.20, el Art. 4.19 pasó a ser 4.16 y el Art. 4.20 pasó a ser el 4.17.

Art. 4.16 Cuando una construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Gobierno Municipal, de oficio o la instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera,

Art. 4.17 Se declarará el estado ruinoso en los siguientes casos:



- c) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de orden del Esquema Urbano o del Plan Regulador, respectivo.

Art. 4.18 Se sustituye por: “Para la mejor presentación y conservación de la ciudad, el Gobierno Municipal se reserva el Derecho de rechazar la rehabilitación de construcciones en estado ruinoso por razones de presentación, seguridad, conservación y estética. Es facultad del Consejo Municipal la restauración, remodelación o demolición de sus edificios, exceptuando los edificios de Patrimonio Histórico que deberán ser considerados con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico. El Consejo Municipal, declarará cuando una propiedad es ruinoso o perjudicial, pudiendo ordenar su restauración según la ley.

Art. 4.19 En este artículo se elimina: el Arto. 7 de la Ley 40 y se cambia por Ley de Municipios.

Art. 4.20 Se sustituye por: Las edificaciones declaradas en ruinas deberán ser sustituidas o restauradas desde el momento en que se declaren en ruinas.

Art. 4.21 Se le agrega al final: Sin perjuicio de lo que al respecto establece la Ley en el Código Civil.

Art. 4.22 La formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta Ley y su Reglamento del Esquema Urbano o del Plan Regulador en cuanto al uso del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima y máxima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.

Se agregó lo subrayado.

Art. 4.23 Se sustituye por: Corresponderá a las Municipalidades desarrollar las acciones necesarias para la rehabilitación, reubicación y saneamiento de las poblaciones deterioradas, mal emplazadas o impactadas ambientalmente dentro de la Comuna, de conformidad con los Planes de Desarrollo Municipales.

Art. 4.24 Se suprime y se recomienda tener presente el carácter compartido de estas competencias con el nivel central. Considerar casos de emergencias por desastres o contaminación.

Art. 4.25 Se sustituye por: El Gobierno Municipal ejercerá o tendrá las facultades para prevenir el deterioro de un sector, barrio, área o zona y para el



mejor cumplimiento de esta facultad promoverá la participación organizada de la comunidad.

Art. 4.26 Se elimina y se recomienda que los incisos de este Art. Se integren al Reglamento correspondiente.

## **CAPITULO VI. DE LA PRESERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO**

Se cambia por:

## **CAPITULO VI. DE LA RESTAURACION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y CULTURAL**

Art. 6.1 Se sustituye: Los Gobiernos Municipales deberán incluir en la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal todo lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la Nación.

Art. 6.2 Se sustituye: Los Gobiernos Municipales podrán declarar Patrimonio Histórico Municipales los sitios y obras que así lo estimen convenientes, así como procurar la conservación de los mismos.

Del Art. 6.3 al 6.9 queda igual.

Observaciones:

3. Es facultad del Consejo Municipal proponer la restauración, remodelación o demolición de sus edificios históricos y patrimoniales, con la Dirección General de Patrimonio Histórico.
4. Es facultad del Gobierno Municipal declarar cuando una propiedad es ruinoso ó perjudicial pudiendo en tal caso ordenar su demolición ó restauración sin perjuicio a lo señalado en el Código Civil.

Archivo: Resp-MTI / LEYES / LEY URBANISMO – MARZO2000  
16/Enero/2,001