

NOTA DE LA DIRECCION DE URBANISMO

Al final del texto y tablas del Reglamento de Desarrollo Urbano, se ha incluido la Ordenanza Municipal 01-2003, mediante la cual se modificaron las disposiciones para AREAS COMUNALES y GARANTIAS BANCARIAS en el Reglamento original.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL AREA DEL MUNICIPIO DE MANAGUA.

Reg. No. 2995-. R/F 858896- C\$ 11,000.00

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en uso de la facultad conferida en el Decreto No. 504 de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional del 30 de Agosto de 1980.

EMITE:

El siguiente: “**Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del Municipio de Managua**”.

Disposiciones Generales:

Arto. 1.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer normas y procedimientos para el diseño y realización de desarrollos urbanos acordes a las necesidades de la población y dirigidas a lograr el óptimo aprovechamiento de las obras.

Arto. 2.- El presente Reglamento es aplicable a todo desarrollo urbano que se lleve a cabo en el área del municipio.

Arto. 3.- Todo desarrollo urbano debe ceñirse al Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Área, del Municipio de Managua y a otros reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Arto. 4.- Todo desarrollo urbano se puede dar según los usos especificados en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua.

Arto. 5.- Se pueden aplicar las Normas Mínimas de Dimensionamiento de Viviendas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en todo desarrollo urbano que cumpla lo siguiente:

- a) Sean proyectos de vivienda;
- b) Sean proyectos realizados por el Estado;
- c) Estén ubicados en zona de Vivienda de Densidad Media (V2);
- d) Cumplan con la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento;
- e) Proporcionen una vivienda mínima construida;
- f) Presenten constancia de factibilidad de los servicios públicos de parte del Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado (INAA).

Arto. 5.- Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- a) **Área Comunal:** Es la porción de tierra de una urbanización y proyectos de propiedad horizontal que incluye el equipamiento comunitario;
- b) **Área de Vialidad:** Es parte de la infraestructura que se relaciona a la circulación peatonal y vehicular e incluye generalmente a otras infraestructuras;
- c) **Área del Municipio de Managua:** Es la indicada en el plano ZN-01 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua y se subdivide en Área Urbana y Área Urbana Regional;
- d) **Área Desarrollada:** Es la superficie de terreno que corresponde a desarrollo urbano aprobados. También se considera como área desarrollada todo asentamiento existente de la ciudad que aduciendo de aprobación, cuenta con acceso de dominio público, agua potable, luz eléctrica y drenaje sanitario;
- e) **Área Libre:** Es la superficie de terreno de un proyecto de propiedad horizontal que incluye espacios abiertos tales como arborización, grama y senderos peatonales. El área libre está regulada por el F.O.S.;
- f) **Área Urbana:** Es la extensión territorial debidamente limitada en el plano Límites y Áreas Urbanas (ZN-02), en donde se realizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio y gestión estatal, tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con la

ciudad de Managua;

g) **Área Urbana Regional:** Es la extensión territorial debidamente limitada en el plano Zonificación y Uso de Suelo del Área Urbana Regional (ZN-01), que presenta predominantemente características rurales con influencia urbana, tanto por el uso del suelo, como por las formas de producción económica y en donde existen o debieran existir servicios públicos en beneficio del conglomerado humano que ahí vive;

h) **Constancia de Desmembración:** Es la autorización extendida por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para la segregación de lotes dentro de un área desarrollada, con propósito de inscripción registral en los casos de transferencia de dominio o constitutivos de gravámenes;

i) **Desarrollo Urbano de Tipo Progresivo:** Son los proyectos desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dotados inicialmente de puestos públicos de agua potable, lote y trazado vial; y cuyas obras de infraestructura restantes están previstas a instalarse gradual y posteriormente;

k) **Equipamiento:** Es el conjunto de obras y edificios para satisfacer necesidades de la comunidad a nivel de unidades residenciales y vecinales.

Según la topología, se sub-divide en:

1- Equipamiento Social.

- Educación
- Salud
- Bienestar Social
- Actividades Comunales
- Recreación
- Deportes.

2- Equipamientos Diversos:

- Policía
- Comunicación
- Culto
- Comercio
- Servicios.

l) **Fraccionamiento Urbano:** Es una Urbanización que tiene diez (10) lotes con

acceso a una vía de dominio público.

Cuando el fraccionamiento urbano tenga más de diez lotes, se considera como una urbanización. Se sub-divide en dos:

1- Fraccionamiento simple: cuando no requiere la apertura de nueva vía de acceso.

2- Fraccionamiento compuesto: cuando requiere la construcción de nueva vía de acceso a los lotes resultantes.

m) **Infraestructura:** Son las Redes de drenaje y abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicación y vías;

n) **Lote:** Es la superficie fraccionada y dimensionada de un terreno ubicado en sus rumbos topográficos, destinado a usos varios;

o) **Obras de Infraestructura:** Son las obras que se realizan para habilitar un terreno tales como, y sin limitarse a ellas: movimiento de tierra, terracería, compactación, pavimentación, encunetado, acera y otras facilidades e instalaciones tales como: Sistema de distribución de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial; tanque séptico y pozo absorbente; distribución de energía eléctrica y canalización telefónica;

p) **Proyecto de Propiedad Horizontal:** Es la construcción de edificios y servicios públicos sujetos a la ley reglamentaria del Régimen de la Propiedad Horizontal del 8 de Julio de 1971, publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 215 del 23 de Septiembre de 1971. Se sub-divide en dos:

1- Proyecto de Propiedad Horizontal Indivisible: Todo el proyecto esta sujeto a la ley del Régimen de la Propiedad Horizontal.

2- 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 adyacentes.

q) **Renovación Urbana:** Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, reconstruir ò mejorar una obra de desarrollo urbano existente;

r) **Servicios Públicos:** Es el conjunto de obras que incluye todas las infraestructuras y los equipamientos;

s) **Sub-Centros de Barrios (C6):** Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de recreación, deportes, social y producción a nivel de barrio, con una población a atender entre 1,200 a 1,800 personas, con un radio de actuación de 200,00 metros. Este nivel poblacional corresponde a un Barrio de 200 a 300 viviendas;

t) **Sub-Centros Residenciales (C5):** Son las áreas comunales destinadas a satisfacer las necesidades de educación, protección, culto, comunicación, comercio y servicios diario a nivel de grupo de barrios, con una población a atender entre 3,000 a 4,800 personas, con un radio de acción de 300,00 metros a 400,00 metros. Este nivel poblacional corresponde a una Unidad Residencial de 500 a 800 viviendas y está conformado por 2 ò más Barrios.

u) **Urbanización:** Es la lotificación de un terreno y la construcción de infraestructuras, equipamientos y otras edificaciones, con fines de traslación de dominio;

v) **Urbanizador:** Es todo propietario ò inversionista, persona privada sea ésta natural ò jurídica, ò pública, que realiza un desarrollo urbano.

Arto. 7.- Solamente se aprobarán desarrollos urbanos en aquellos terrenos que garanticen la seguridad de la población, dando tratamiento especial a las áreas de riesgos sísmicos y susceptibles a inundaciones, derrumbes ò aludes. Este tratamiento especial será específico en cada caso y tenderá a minimizar los riesgos mencionados.

Arto. 8.- Todos y cada uno de los lotes en un desarrollo urbano deben tener acceso directo a una vía de dominio público.

Arto. 9.- Las áreas a donarse deben tener las obras de infraestructura indicadas en la Tabla de Servicios Públicos del presente Reglamento.

Arto. 10.- Todo lote esquinero debe medir en uno de sus linderos frontales la longitud del frente mínimo exigido más la diferencia entre el retiro frontal y el retiro lateral de la zona.

TITULO II
Procedimientos
Capítulo 1:
De la urbanización
Acápito 1:

De la aprobación del ante-proyecto.

Arto. 11.- El interesado en llevar a cabo una urbanización debe presentar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos un ante-proyecto de la misma, con el objeto que se analice en forma general si se ajusta a las disposiciones legales y a los planeamientos urbanísticos y técnicos del Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Área del Municipio de Managua y demás reglamentos, códigos y normas que le sean aplicables.

Arto. 12.- La documentación que debe acompañar al ante-proyecto, al ser presentado para su revisión, es la siguiente:

A. Solicitud de escrito, indicando:

- a) Nombre del dueño, datos e información del terreno: Inscripción registral, número catastral, área total localización, linderos y uso actual;
- b) Nombre que se le dará a la urbanización, número de lotes, uso y carácter de la misma;
- c) Servicios públicos de que será dotada y forma de proveerlos;
- d) Inversión prevista y plazo en que se pretende realizar la urbanización.

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

C. Constancia extendidas por las instituciones gubernamentales correspondientes de la factibilidad de conexión inmediata a las redes de infraestructura que correspondan, según la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.

D. Información geológica del terreno a urbanizar, exceptuando el caso de urbanizaciones localizadas según el Mapa de Fallas en zonas de riesgo sísmico sin

evidencias (fondo blanco) y que las viviendas vayan a ser construida de madera o minifalda.

E. Memoria descriptiva del ante-proyecto, conteniendo lo siguiente:

- a) Ubicación y localización del ante-proyecto de urbanización con respecto a la ciudad y al sector;
- b) Exposición del criterio de diseño en las soluciones propuestas en cuanto al sistema vial, localización del área comunal, lotificación y uso propuesto del terreno.

F. Cualquier otra información que se estime conducente para una mejor interpretación del ante-proyecto, a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Arto. 13.- A la documentación anterior se deben 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 Vivienda y Asentamientos Humanos, conteniendo cada uno lo siguiente:

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

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

- a) Acceso y trazado de vías con la sección transversal de las mismas, a escala 1:100;
- b) Sub-división del terreno;
- c) Localización del área comunal;
- d) Cuadro de superficies aproximadas: Total, mínima y máxima de lotes, de vías, área comunal y de fallas geológicas y cauces si los hay, además de los correspondientes porcentajes.

Arto. 14.- La documentación presentada de conformidad con los artículos anteriores será revisada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y encontrada satisfactoria de acuerdo a reglamentos pertinentes, emitirá resolución aprobando técnicamente el ante-proyecto.

Arto. 15.- Esta resolución de aprobación técnica de ante-proyecto tiene vigencia hasta que no se haya modificado total ò parcialmente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Área del Municipio de Managua.

Acápito II: De la aprobación del Proyecto.

Arto. 16.- La solicitud de aprobación del proyecto debe ser presentada por escrito, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos 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 ò 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 ò líneas de propiedad; vías y cauces existentes ò previstos por los estudios del sistema vial y drenaje pluvial, servidumbres y fallas geológicas si las hay, con datos técnicos del 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 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, área de vías y cauces y cuadro de áreas.
- D. Descripción de la poligonal exterior, áreas públicas a donarse y sus cálculos correspondientes.
- E. En su caso, diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, red telefónica, agua potable, alcantarillado 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 el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos juzgue necesaria para una mejor interpretación del proyecto.

Arto. 17.- El proyecto y los documentos directamente relacionados con el mismo, deben llevar la firma autógrafa de un profesional responsable técnico del proyecto debidamente inscrito en el registro profesional del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Arto.18.- Revisado el proyecto y encontrado conforme, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dictara resolución, aprobando técnicamente el proyecto.

Acápito III: Del otorgamiento de la garantía bancaria

Arto. 19.- El urbanizador, cuando se trate de persona privada natural ò jurídica, una vez obtenida la aprobación del proyecto, queda obligado ante el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, a otorgar garantía bancaria que asegure las obras de infractora a que se refiere el Título III Capítulos I, II y III de este Reglamento, las que serán realizadas dentro del plazo de tres años que se contarán a partir del otorgamiento de la garantía bancaria, tomándose como estimativo el valor de las obras mas una tercera parte de ese valor. La garantía bancaria debe calificarse de previo por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Arto.20.- La garantía bancaria a que se refiere el artículo anterior, debe ser emitida por el banco del sistema financiero nacional.

Arto. 21.- No pueden inscribirse en el Registro Público de la propiedad aquellos contratos que tengan por objeto de transferencia de dominio ò la constitución de algún gravamen sobre lotes que integren el proyecto, mientras se encuentre pendiente la garantía bancaria para la realización de las obras de infraestructura del referido proyecto, ò parte del mismo. Para la inscripción de cualquier título es necesario la cancelación previa del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Arto. 22.- La garantía bancaria responde hasta la conclusión de las obras de

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

Arto. 23.- Cuando se finalicen las obras de infraestructura antes del plazo señalado el urbanizador puede solicitar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la recepción de las mismas, con el fin de liberar la garantía bancaria.

Acápito IV: Del permiso de construcción

Arto. 24.- Para la obtención del permiso de Construcción el urbanizador debe presentar:

A. Los planos y documentos con la aprobación técnica del proyecto, otorgada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la recepción de las mismas, con el fin de liberar la garantía bancaria.

B. Los planos firmados por el constructor debidamente inscrito en la Junta de Reconstrucción de Managua (Tipo A), que realizará la construcción de las obras.

C. Solamente para personas privadas, naturales ò jurídicas, boletas de entero establecidas por la ley.

D. Garantía bancaria según lo indicado en el Título II, Capítulo I, Acápito III de este Reglamento.

Arto.25.- Recibido el Permiso de Construcción por el urbanizador, éste debe notificar por escrito al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la fecha en que dará inicio a la construcción de las obras de infraestructura.

Arto.26.- El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, al recibir la notificación del inicio de construcción de obras de infraestructura, coordinará con las entidades gubernamentales correspondientes, previo aviso a éstas, la supervisión de las mismas.

Arto. 27.- Otorgado el Permiso de Construcción, tanto los planos como las memorias y las especificaciones aprobadas técnicamente, no podrán ser modificadas

sustancialmente, sin previa autorización del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a su finalización.

Acápito V: De las donaciones:

Arto. 28.- Otorgado el Permiso de Construcción, el urbanizador debe donar a la Junta de Reconstrucción de Managua, ante notario nombrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la superficie de terreno de las futuras vías de la urbanización y el sistema de drenaje pluvial.

Arto. 29.- Las donaciones a la Junta de Reconstrucción de Managua, para áreas de vialidad se deben hacer como sigue:

A. La donación en el sistema distribuidor primario de la ciudad señalado en el Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua, es de veintiséis metros (26,00 m), trece metros (13,00 m), a cada lado de la línea de derecho de vía, correspondiente a las marginales y aceras, quedando como área de reserva la porción central complementaria del derecho de vía.

B. La donación en el sistema colector primario de la ciudad señalado en el Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua, es de veintidós metros (22,00 m) once metros (11,00 m), a cada lado, a lo interno, de la línea de derecho de vía, quedando como área de reserva la porción central complementaria del derecho de vía.

C. La donación en el sistema colector secundario de la ciudad, debe ser total conforme el derecho de vía establecido en el Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua.

D. La donación en el sistema colector secundario, calles de servicio local, callejones vehiculares y vías peatonales correspondientes a la jerarquía vial de una urbanización, debe ser total, conforme los derechos de vía aprobados.

Arto. 30.- Otras donaciones a realizarse son las siguientes:

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

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

C. A la Dirección General de Telecomunicaciones y Correos de Nicaragua

(TELCOR), se debe donar el sistema telefónico y los buzones de correo en los casos de edificios de varios pisos.

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

Arto. 31.- Recibidos y aceptadas las obras de infraestructura a satisfacción del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y de las entidades gubernamentales correspondientes, se procederá a su respectiva donación, de acuerdo al procedimiento que para tal fin existen en las entidades antes dichas.

Acápito VI: De la constancia de aprobación definitiva

Arto. 32.- Cumplidos los requisitos y presentada constancia de las donaciones establecidas en Título II, Capítulo I, Acápito V, de este Reglamento, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos emitirá constancia aprobando definitivamente en todos sus aspectos la urbanización.

Capítulo II De los fraccionamientos urbanos

Arto. 33.- Todo nuevo fraccionamiento urbano sobre un terreno que haya sido objeto de fraccionamiento simple o compuesto con anterioridad, es considerado como una urbanización, siempre que pertenezca al mismo dueño.

Acápito I: Del fraccionamiento simple

Arto. 34.- El urbanizador interesado en llevar a cabo un fraccionamiento simple, debe

presentar la documentación siguiente:

- A. Solicitud por escrito indicando nombre del dueño, datos e información del terreno (inscripción registral, número catastral, área total, localización, linderos y uso actual), nombre que se le dará al fraccionamiento simple, tipo y carácter del mismo, número de lotes.
- B. Título de propiedad del terreno debidamente inscrito y con su respectiva certificación de libertad de gravamen, o autorización de uso del suelo extendida por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- C. Constancia extendidas por las entidades gubernamentales correspondientes, acerca de los servicios públicos existentes.
- D. Dos juegos de planos del proyecto.

Arto.35.- Cada juego de planos del proyecto debe contener lo siguiente:

- A. Ubicación elaborada a escala 1:10,000 integrada a la ciudad o al kilometraje de las carreteras, indicando a la vez los desarrollos circunvecinos y su orientación.
- B. Levantamiento topográfico del terreno, a escala 1:1,000, conteniendo:
 - a) Curvas de nivel geodésicas a un metro de intervalo;
 - b) Poligonal exterior con coordenadas, rumbos y distancias, referida a un punto estable y conocido, indicando distancias al cerco o líneas de propiedad;
 - c) Accesos, calles existentes;
 - d) Estudio geológico del terreno si el caso lo amerita a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos;
 - e) Cauces si los hay con datos numeración de anchura;
 - f) Distribución de lotes con numeración de cada uno.

Arto. 36.- El fraccionamiento simple cuya superficie total sea mayor de diez mil metros cuadrados (10,000 m), debe posibilitar, si el caso lo amerita, el acceso necesario a los lotes vecinos de acuerdo al espaciamiento contemplado en el Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua. En este caso debe donar a la Junta de Reconstrucción de Managua, los derechos de vía y hace las obras de infraestructura correspondientes a criterio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Arto. 37.- Revisado el proyecto y encontrado conforme, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos emitirá la Constancia de Desmembración para efectos de Inscripción Registral.

Acápito II: Del fraccionamiento compuesto

Arto. 38.- En el caso de un fraccionamiento compuesto, el urbanizador debe presentar para su revisión al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, además de lo indicado en el Título II, Capítulo II, Acápito I, de este Reglamento, lo siguiente:

- A. Cálculos y descripciones topográficas de la propiedad y el terreno a donarse.
- B. Planos de planta-perfil a escala 1:1.000 (horizontal) y 1:100 (vertical) y estimado de costos de obras de infraestructura de acuerdo a la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.
- C. Cuando se trate de persona privada, natural ò jurídica, presentar garantía bancaria para la construcción de las obras de infraestructura.

Queda excluida de esta tramitación la donación de área comunal.

Arto. 39.- Las disposiciones del artículo anterior, son validas únicamente para la zona de vivienda (V1 y V2), cuando se trate de terrenos cuya área total sea la original, ò producto de una desmembración anterior a la promulgación de este Reglamento.

Acápito III: De la constancia de desmembración

Arto. 40.- Para toda desmembración de lotes resultantes de un fraccionamiento urbano ò que estén dentro de un área desarrollada debe obtenerse de previo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la Constancia de Desmembración que autorice la misma.

Arto. 41.- Los notarios que autoricen escritura pública en la que se realice una desmembración en virtud de un fraccionamiento urbano ò dentro de un área desarrollada deben tener a la vista e insertar en dicho instrumento público la Constancia de Desmembración correspondiente a cada lote.

Capítulo III:

De los proyectos de propiedad horizontal
Acápito I:
Del proyecto de propiedad horizontal indivisible

Arto. 42.- El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad horizontal indivisible, debe cumplir con lo establecido en el Título II, Capítulo I, de este Reglamento. Se excluye de este procedimiento lo relativo a lotificación y donación de áreas.

Arto.43.- En un proyecto de propiedad horizontal indivisible, las obras a donarse son únicamente los sistemas de infraestructura a nivel troncal de la ciudad, conforme lo estipulado el Arto. 73 de este Reglamento, debiendo proporcionar la continuidad de dichos sistemas.

Acápito II:
Del proyecto de propiedad horizontal divisible

Arto. 44.- El urbanizador que desee llevar a cabo un proyecto de propiedad horizontal divisible, debe cumplir con lo establecido en el Título II, Capítulo I, de este Reglamento. Se excluye de este procedimiento lo relativo a lotificación.

Arto. 45.- Las donaciones son las indicadas para una urbanización, estipuladas en el Título II, Capítulo I, Acápito V, de este Reglamento, debiendo establecer servidumbres de paso a favor de las entidades gubernamentales correspondientes cuando las redes de infraestructura atraviesan el área libre.

Arto. 46.- Las obras correspondientes al área libre deben realizarse por el urbanizador. Las áreas libres y sus obras no son objeto de donación. El área libre no incluye el área comunal requerida.

Capítulo IV:
De la Renovación Urbana

Acápite I: De la aprobación del ante-proyecto

Arto. 47.- El interesado en llevar a cabo una obra de renovación urbana debe presentar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, los mismos requerimientos del Título II, Capítulo I, Acápite I, del presente Reglamento. En el caso que la referida obra afecte las áreas públicas previamente donadas a la Junta de Reconstrucción de Managua, se debe presentar además, la autorización de dicha institución para proceder en esos sitios.

Si el proyecto no afecta la sub-división de la tierra existente en el sitio, se eximirá al interesado de presentar los requerimientos indicados en el Arto. 12, inciso A. b, A. c, C y D.

Arto. 48.- Todo proyecto de renovación urbana que afecte sitios de valor histórico, para su aprobación, debe contar con la autorización del Ministerio de Cultura.

Acápite II De la aprobación del proyecto

Arto. 49.- Para la aprobación del proyecto, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos que para la aprobación de un proyecto de urbanización se indican en el Título II, Capítulo I, Acápite II, del presente Reglamento. En caso que el proyecto de renovación urbana no afecte la sub-división de la tierra existente del sitio se eximirá al interesado de presentar los requerimientos señalados en el Arto. 16, incisos B, C, D y E.

Acápite III: De los requerimientos para el inicio de las obras

Arto. 50.- Para poder iniciar las obras, el interesado debe cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en el Título II, Capítulo I, Acápite III, IV, V y VI.

Capítulo V:

De los desarrollos urbanos de tipo progresivo

Acápite I:

De las urbanizaciones progresivas.

Arto. 51.- Para la aprobación del anteproyecto de la Unidad Responsable de éstas, debe presentar los mismos requerimientos que se señalan para una urbanización, en el Título II, Capítulo I, Acápite I, del presente Reglamento.

Arto. 52.- Para la aprobación del proyecto, la Unidad Responsable de los mismos, debe presentar los requerimientos que para una urbanización se señalan en el Título II, Capítulo I, Acápite II, del presente Reglamento. Respecto al Arto. 16, inciso E, se eximirá temporalmente de presentar el diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, la red telefónica, alcantarillado sanitario y pluvial, con uno de estos servicios deberá presentarse la información requerida en este mismo inciso para su aprobación. De igual forma se dispensan temporalmente las disposiciones de los incisos G y H del mismo artículo, hasta el momento previo a su realización.

Arto. 53.- Para poder iniciar las obras, la Unidad Responsable del proyecto debe cumplir con los mismos requerimientos señalados para una urbanización en el Título II, Capítulo I, Acápite IV, V y VI.

Acápite II:

De los fraccionamiento urbanos progresivos.

Arto. 54.- Para la aprobación de los fraccionamientos compuestos, la Unidad Responsable de los mismos debe presentar todos los requerimientos señalados en el Título II, Capítulo II, Acápites II y III del presente Reglamento, a excepción del estimado de costos de obras de infraestructura requerido en el Arto. 38, inciso B.

TITULO III

Obras de Servicios Públicos

Capítulo I:

De las disposiciones generales.

Arto. 55.- En todo desarrollo urbano las obras mínimas deben realizarse de acuerdo con las diferentes zonas estipuladas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua y basándose en la Tabla de Servicios Públicos, que forma parte de este Reglamento.

Arto. 56.- Las disposiciones específicas contenidas en los artículos del presente Reglamento y que se refieran a la ejecución de obras de infraestructura, prevalecen sobre la Tabla de Servicios Públicos.

Arto. 57.- El diseño y construcción de las obras de infraestructura debe cumplir con los reglamentos de las entidades gubernamentales correspondientes.

Arto. 58.- Las obras de infraestructura deben ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos quien ejercerán la supervisión que fuere necesaria para tal fin, en coordinación con las entidades gubernamentales correspondientes.

Arto. 59.- Todo lote de una urbanización y fraccionamiento urbano debe ser referenciado en el sitio por medio de mojones.

Capítulo II: De la vialidad

Arto. 60.- Todo desarrollo urbano debe respetar lo estipulado en los Reglamento del Sistema Vial y de Estacionamiento de Vehículos para el Área del Municipio de Managua.

Arto. 61.- La distancia de cualquier lote de una urbanización a una vía vehicular, puede llegar a tener longitud máxima de ciento cincuenta metros (150,00 m).

Arto. 62.- Toda urbanización o proyecto de propiedad horizontal debe tener en su diseño una red vial interna que:

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

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

proyecto.

Arto. 63.- Los callejones vehiculares con retorno, pueden llegar a tener una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150,00 m).

Arto. 64.- En todo desarrollo urbano las intersecciones de vías pueden llegar a tener un ángulo mínimo de sesenta grado (60o).

Arto. 65.- Aquellos proyectos de propiedad horizontal que por su uso involucren estacionamiento constante de vehículos semipesados y pesados, deben presentar previamente solución de las áreas de estacionamiento, aprobadas por el Ministerio de Transporte (MITRANS).

Arto. 66.- La jerarquía vial interna para cada urbanización y proyecto de propiedad en los sistemas siguientes, según las necesidades del proyecto:

- A. Colectoras secundarias que reciban el tránsito de los desarrollos circunvecinos.
- B. Calles de servicio local.
- C. Callejones vehiculares.
- D. Vías peatonales.

Arto. 67.- Cuando un desarrollo urbano está afectado por el sistema distribuidor primario de la ciudad el urbanizador debe construir las obras correspondientes a las marginales y aceras.

Arto. 68.- Cuando un desarrollo urbano está afectado por el sistema colector primario de la ciudad, el urbanizador debe construir las aceras, dejando acondicionado para ser transitable en todo tiempo las calzadas.

Arto. 69.- Cuando un desarrollo urbano esté afectado por el sistema colector secundario de la ciudad, el urbanizador debe construir todas las obras.

Arto. 70.- Cuando se trate de colectoras secundarias, calles de servicio local, callejones vehiculares y vías peatonales de la jerarquía vial interna de un desarrollo urbano, el urbanizador esta obligado a construir todas las obras, según lo especificado en la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.

Arto. 71.- Todo desarrollo urbano debe incluir en su diseño, la nomenclatura vial ajustada al Reglamento del Sistema Nomenclatura para el Área Urbana del Municipio de Managua, debiendo respetar la continuidad de la nomenclatura de las vías existentes.

Arto. 72.- El trazado de las vías vehiculares en un desarrollo urbano debe darse en forma continua. Cuando por razones de fuerza mayor la continuidad de las vías tenga que interrumpirse, la distancia entre ejes, debe ser de cuarenta metros (40,00 m), mínimo.

Capítulo III: De las otras infraestructuras

Arto. 73.- Cuando un desarrollo urbano se encuentre afectado por instalaciones de infraestructura a nivel troncal, el urbanizador está obligado a ejecutar las obras en cuestión, debiendo ser compensado por las entidades gubernamentales correspondientes en la diferencia que se establezca, entre sus necesidades de diseño ò requerimientos mínimos exigidos y la capacidad total de la red.

Arto. 74.- Cuando las obras de infraestructura se extiendan por vías ò zonas privadas ajenas al terreno a desarrollarse, a fin de habilitarlo, el urbanizador debe obtener de quien corresponda la constitución de las servidumbres necesarias a favor de las entidades gubernamentales encargadas de prestar tales servicios.

Arto. 75.- El urbanizador está obligado a proteger los lotes en las colindancias a distinto nivel por medio de muros ò en su defecto con taludes de una pendiente máxima de 65%, convenientemente engramados y protegidos contra la erosión, proveyéndose además de las obras necesarias para evitar que el drenaje de aguas-lluvias se haga sobre los terrenos colindantes. En igual obligación está todo aquel que efectúe cortes ò rellenos en su propiedad. Si el interesado prueba con estudios de suelo adecuados la estabilidad del mismo con otra alternativa, ésta puede ser aceptada.

Arto. 76.- Aún cuando el total de las obras de infraestructura no estuviesen terminadas, a solicitud del urbanizador, se declarará la habilitación del sector ò sectores cubiertos por las referidas obras siempre que éstas se hayan ejecutado por bloques completos.

Capítulo IV:

Del área comunal.

Arto. 77.- El área comunal debe cumplir lo siguiente:

- A. Tener una superficie total mínima calculada en base a las normas indicadas en la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento, correspondiente a la escala del proyecto.
- B. Ajustarse a las normas de arborización de las entidades gubernamentales competentes.¹
- C. Formar un todo, ò si el caso lo amerita, distribuirse en varias porciones.
- D. Los terrenos en que se localice, pueden tener hasta una pendiente máxima del quince por ciento (15%).
- E. Quedar ubicada de manera tal que tenga suficiente accesibilidad y frente hacia la vía pública.
- F. No quedar ubicada junto a cauces, ni estar sometida a derrumbes e inundaciones ò en un lugar insalubre.
- G. Los usos son los establecidos en la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.

Arto. 78.- Para proyectos de propiedad horizontal de vivienda colectiva, ubicados en el Centro Metropolitano (C1) y Sub-Centros (c2), el área comunal puede reducirse en la medida en que el equipamiento social se encuentre previsto ò realizado en esos centros, debiendo en todo caso, cumplir con la Tabla de Servicios Públicos de este Reglamento.

TITULO V

Disposiciones Finales

Arto. 79.- El presente Reglamento entra en vigencia a partir de su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los quince días del mes de abril de mil novecientos ochenta y dos.- Miguel Ernesto Vijil I., Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Tomado de “ La Gaceta, diario oficial del viernes 14 de mayo de 1982.

TABLA DE SERVICIOS PUBLICOS
1. INFRAESTRUCTURA.

TIPO DE INFRAESTRUCTURA		ZONAS										AREA URBANA									
		CENTROS DE CIUDAD					VIVIENDA		PRODUCCION ECONOMICA				EQUIPA - MIENTO			RESERVA NATURAL					
		C1		C			V		PM		PI		U	ET			RN				
		1	2	2	3	4	5	1	2	1	2	1		2	1	2	3	1	2	3	4
CALZADA	Pavimento en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Pavimento en vías colectoras secundarias			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Macadam en calles de servicio local					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Tierra en callejones vehiculares							*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ACERA	Andenes	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Arborización	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Grana	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Nomenclatura	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
AGUA POTABLE	Red de agua potable																				
DRENAJE PLUVIAL	Alcantarillado en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Tuberías en vías colectoras secundarias					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Cuneta en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Cuneta en vías colectoras secundarias					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Superficial en canaleta en anden peatonal					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Superficial en calles y callejones					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
DRENAJE SANITARIO	Alcantarillado	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Sistema de tanque séptico					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ENERGIA ELECTRICA	Alumbrado Público	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Red domiciliar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
TELEFONO	Canalización telefónica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Canalización hasta área comunal					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Obra mínima obligatoria

TABLA DE SERVICIOS PUBLICOS
2. INFRAESTRUCTURA

TIPO		CORREDORES DE ACCESO					POBLADOS		AGROPECUARIO		PROTECCION Y CONSERVACION		
		CA-1					PB-1	PB-2	PA-1	PA-2	PC-1	PC-2	PC-3
		CA-1	CA-1	CA-1	CA-1	CA-1	PB-1	PB-2	PA-1	PA-2	PC-1	PC-2	PC-3
CALZADA	Pavimento en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Pavimento en vías colectoras secundarias			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Macadam en calles de servicio local			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Tierra en callejones vehiculares			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
ACERA	Andenes	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Arborización	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Grana	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Nomenclatura	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
AGUA POTABLE	Red de agua potable												
DRENAJE PLUVIAL	Alcantarillado en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Tubería en vías colectoras secundarias			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Cuneta en todas las vías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Cuneta en vías colectoras secundarias			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Superficial en canaleta en anden peatonal			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Superficie en calles y callejones			*	*	*	*	*	*	*	*	*		
DRENAJE SANITARIO	Alcantarillado	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Sistema de tanque séptico			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
ENERGIA ELECTRICA	Alumbrado Público	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Red domiciliar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
TELEFONO	Canalización telefónica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Canalización hasta área comunal			*	*	*	*	*	*	*	*	*	

* Obra mínima obligatoria.

TABLA DE SERVICIOS PUBLICOS
3. CALCULO DEL AREA COMUNAL SEGUN LA ESCALA DEL PROYECTO

ESCALA DEL PROYECTO	CATEGORIA DE EQUIPAMIENTO	AREA COMUNAL	
		1)	m2/ hab
Menos de 200 viviendas	C6	1,35	
Mas de 200 viviendas	C5+C6	2,68	2)

Notas 1) Para efectos de esta tabla se calculan 6 habitantes por vivienda
2) Esta norma incluye los 1,35 m2/habitantes necesarios para el equipamiento del barrio C6

Observacion En los proyectos de propiedad horizontal, el área libre se normará de acuerdo al factor de ocupación del suelo. El área libre no incluye el área comunal

TABLA DE SERVICIOS PUBLICOS
4. COMPOSICION DEL AREA COMUNAL

CATEGORIA DE EQUIPAMIENTO	Sub-Centro Barrio		Sub-Centro Residencial	
	C6		C5	
	Menos de 200 Viv.		Más de 200 Viv.	
	m2/hab.	Lote mínimo m2	m2/hab.	Lote mínimo m2
Centro de Desarrollo Infantil	-----	-----	0.08	450
Escuela Pre-Escolar	-----	-----	0.22	750
Escuela Primaria	-----	-----	0.68	1.7
Escuela Secundaria	-----	-----	-----	-----
Parque Infantil	0.43	500	-----	-----
Plaza	0.33	1,000	-----	-----
Canchas Deportivas	0.4	1,000	-----	-----
Casa Comunal	0.05	300	-----	-----
Colectivos de Producción	0.14	300	-----	-----
Scucursal Telcor	-----	-----	0.04	500
uesto Policia	-----	-----	0.08	1,000
Religión	-----	-----	0.08	1,000
Comercio y Servicios	-----	-----	0.16	300
Sub-total	1.35	3,100	1.34	5,700
Total	1.35	-----	2.69	-----

ALCALDÍA DE MANAGUA
Reg. No.03716-M.507494- Valor 425.00

LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE MANAGUA, HACE SABER A SUS HABITANTES QUE EL CONCEJO MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES HA APROBADO LA SIGUIENTE ORDENANZA

ORDENANZA No. 01-2003

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MANAGUA

Considerando

I

Que el déficit habitacional en el Municipio de Managua exige la promoción de inversiones que den respuesta a las necesidades de la población a través de la reducción de costos para el urbanizador, que inciden en los costos finales por parcela

II

Que es necesario regular en el Plan Regulador de Managua el tamaño de las áreas de terreno a donar en concepto de área comunal, según el tamaño de las parcelas en las nuevas urbanizaciones.

III

Que se hace necesario ajustar los requerimientos de equipamiento en áreas comunales, a las necesidades actuales de la ciudadanía y de acuerdo a los diferentes estratos sociales a los cuales se destinan los diferentes proyectos de urbanización.

IV

Que es necesario garantizar la disponibilidad de terreno de las nuevas

urbanizaciones que la Municipalidad utiliza para brindar los servicios comunitarios que la Ley establece, así como para otras instituciones sociales cuyos equipamientos mejoran la calidad de vida de la población.

V

Que se deben proveer alternativas para el otorgamiento de garantías bancarias de ejecución de obras de urbanización accesibles al urbanizador y que al mismo tiempo representen un respaldo suficiente a la Municipalidad de que las obras se llevaran a cabo conforme a los permisos concedidos.

POR TANTO

En uso de las facultades que le confiere el Arto 28, Inciso I de la Ley de Municipios, sus Reformas e incorporaciones vigentes Leyes No.40 y 261 y los artículos 2,15,17 y 26.

HA APROBADO

La siguiente....

Ordenanza No.01-2003

Arto. 1 Modifíquense los artículos número 19, 20, 21, 22 y 23 del Reglamento de Desarrollo Urbano para el área del Municipio de Managua, los cuales se leerán de la siguiente manera:

Arto. 19 El urbanizador cuando se trate de persona privada natural o jurídica, una vez obtenida la aprobación del proyecto, queda obligado ante la Dirección de Urbanismo a otorgar garantía que asegure las obras de infraestructura a que se refiere el Título III, Capítulo I, II, y III de este Reglamento, las que serán realizadas dentro de un plazo no mayor de tres años que se contarán a partir del otorgamiento de la garantía correspondiéndose, tomándose como estimativo el 80% del valor de las obras.

Arto. 20- La garantía a que se refiere el artículo anterior deberá ser emitida por un Banco del Sistema Financiero Nacional o por una de las Compañías Aseguradoras registradas en el país, mediante hipoteca de bien inmuebles o cualquier otro tipo de garantía que avale el desarrollo de las obras.

Arto 21.- No pueden inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad, aquellos contratos que tengan por objetivo, la transferencia de dominio o la constitución de algún gravamen a los usuarios finales de los lotes, que integren el proyecto, mientras se encuentre pendiente la garantía para la realización de las obras de infraestructura del referido proyecto, o parte del mismo. Para la inscripción de cualquier titulo es necesaria la cancelación previa de la garantía establecida a favor de la Alcaldía de Managua.

Arto 22.-La garantía responde hasta la conclusión de las obras de infraestructura, pero si el valor de esta en el transcurso de su realización sufre incremento extraordinario por variaciones de precios en materiales, mano de obra, cambio oficial de la moneda o cualquier otra circunstancia, tal garantía no será cancelada aunque se hubiera invertido el monto estimado y permanecerá en vigencia hasta la realización total de las mismas. Tal disposición forma parte del instrumento en que se garanticen las obligaciones establecidas en el presente reglamento.

Arto.23.- Cuando se finalicen las obras de infraestructura, antes del plazo señalado, el urbanizador puede solicitar a la Alcaldía de Managua, la

recepción de las mismas, con el fin de liberar la garantía.

Arto 2.- Refórmense el inciso d) del artículo 30 del Reglamento del Desarrollo Urbano del Municipio de Managua el cual se leerá de la siguiente manera:

d) A la Alcaldía de Managua, se deben donar los porcentajes de terreno en concepto de área comunal, en base al área bruta del terreno a desarrollar, la escala del proyecto y las densidades establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua. El porcentaje de terreno a donar será el establecido en la Tabla de **PORCENTAJE MINIMOS DEL AREA COMUNAL**. Este porcentaje podrá disminuirse si el urbanizador realiza mejoras por el valor de las áreas a reducirse, para beneficio y recreación de los pobladores de la urbanización correspondiente, lo cual ser aprobado por la Dirección de Urbanismo de cuya resolución se podrá recurrir ante el Comité Técnico Urbanístico y del Medio Ambiente de la Alcaldía de Managua.

Arto.3 Refórmense el inciso a) del artículo 77 del Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del Municipio de Managua, el cual se leerá de la siguiente manera.

a) Tener una superficie total mínima calculada en base a la Tabla de **PORCENTAJES MINIMOS DE AREA COMUNAL**.

Arto.4 Quedan sin efecto para el cálculo de los porcentajes de área comunal a requerir a nuevas urbanizaciones, la Tabla de Servicios Públicos No. 3 Cálculo del Área Comunal según la Escala del Proyecto y Tabla No. 4. Composición del Área Comunal.

Arto. 5 Se incorpora al Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del Municipio de Managua, la siguiente tabla para efecto del cálculo del porcentaje de área comunal que toda **nueva** urbanización debe donar a la Municipalidad.

TABLA DE PORCENTAJES MINIMOS DE AREA COMUNAL

Parcela Individual M2	Parcela Individual V2	Densidad Neta (Hab/ha)	0-3 Hectáreas	3.1-10 Hectáreas	Más de 10 Hectáreas
Menos de 150	Menos de 212	Más de 330 Más de 66 viv.	14%	14%	14%
150-300	212-425	330-165 66-33 viv	10%	9%	8%
301-600	426-810	165-180 33-16 viv	8%	6%	5%
601-1 000	851-1 418	80-50 16-10 viv	7%	5%	5%
1 000 1 000	1 419 2 127	50-30 10-5 viv	6%	5%	5%
1 501 1 745	2 120 2 481	30-52 6-5	5%	5%	5%

Arto.6. Los porcentajes planteados en la tabla que antecede se aplicaran a todas aquellas urbanizaciones que soliciten su tramite en la Dirección de Urbanismo y a todas aquellas que no hayan finalizado o concluido su urbanización y tramite de donación de área comunales a la Municipalidad, a través de escritura publica, a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Arto, 7 se deroga cualquier disposición existente de igual o inferior jerarquía que se le oponga o contradiga a la presente ordenanza.

Arto.8 La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta, Diario Oficial

Dado en la Ciudad de Managua a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil tres. Herty Lewites Rodríguez, Alcalde de Managua- Manuel Modesto Munguía M., Secretario Concejo Municipal.