



REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA



# REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA 2014



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### INTRODUCCION.

#### Caracterización general del asentamiento.

El asentamiento de Manicaragua se encuentra ubicado en la región central del municipio del mismo nombre, a 27 Km de Santa Clara, la capital provincial, limita al Norte con áreas pecuarias de la Granja “El Abra”; por el Oeste con áreas tabacaleras de la Empresa “El Hoyo de Manicaragua”, por el Sur con áreas pecuarias de la Granja “El Abra”, tabaco y de café perteneciente a la EA (Empresa Agropecuaria Jibacoa) del Plan Turquino y por el Este con áreas de la Empresa Pecuaria la Vitrina. Fue fundado en 1802 cerca del Río Arimao, sobre un terreno muy quebrado para el fomento del cultivo del tabaco, lo que explica su lento crecimiento en el siglo XIX, ya que este cultivo requiere una atención especial en las zonas donde se produce.

Según el reciente Censo de Población y Vivienda se concentra en esta ciudad una población de 22,266 hab que representa el 33.21 % de la población total del municipio. De ellas 11,116 son masculinas que representa el 49.92 % y 11,150 son femeninas que representa el 50.07 % y el 44.40% del total de la urbanizada, su densidad total es de 42.74 hab/Ha.

El área residencial se caracteriza por un desarrollo compacto en la zona más antigua, donde predominan las construcciones medianeras, todo lo contrario a las zonas más periféricas, donde predominan las viviendas individuales, muchas de ellas con amplios solares. Común para ambas es la existencia de fuertes accidentes topográficos que han limitado un óptimo aprovechamiento del espacio y ha condicionado el desarrollo de una trama urbana irregular, en la que las manzanas poseen notables diferencias en sus dimensiones, así como un trazado irregular de la red vial, la que se ha tenido que acomodar a las exigencias del terreno.

Las áreas que se encuentran alrededor del Río Arimao son vulnerables a desastres tecnológicos por la posible ruptura de la cortina del Embalse “El Negrito”, que abastece al asentamiento. Igualmente son vulnerables a estos desastres las áreas cercanas a la Planta de Tratamiento del acueducto de la localidad por el posible escape de cloro y las que rodean al Servi Cupet, por posible incendio.

#### Calificación y clasificación.

Es el suelo el soporte de toda actividad y hacia el convergen todas las temáticas analizadas en el plan. Según su régimen urbanístico se clasifican en:

- Suelo no Urbanizable.
- Suelo Urbanizado.
- Suelo Urbanizable.

Se complementa con la calificación, a través de la cual se definen los destinos, que en el suelo no urbanizable están dados a usos generales como son el agrícola, pecuario, forestal, minero, turístico, áreas protegidas y otros, y en los suelos urbanizables se llega a un nivel superior de detalle,



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

definiéndose los usos referidos a la vivienda, las zonas productivas, los servicios, los espacios públicos, las áreas verdes, etc. En los tres regímenes se delimitan las unidades o sectores de planeamiento en función de establecer las regulaciones necesarias que requieran cada una de ellos de acuerdo a sus características y a las propuestas del Plan.

<p><b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b></p>	<p><b>SUELO NO URBANIZABLE</b></p>	<p><b>SUELO URBANIZADO</b></p> <p>Edificable.</p> <p>De Urbanización Progresiva.</p> <p>No Edificable.</p> <p>Otros.</p>	<p><b>SUELO URBANIZABLE</b></p> <p>Inmediato.</p> <p>Previa Urbanización.</p> <p>De Urbanización Progresiva.</p> <p>No Edificable.</p> <p>Otros.</p> <p>De Reserva.</p>
<p><b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b></p>	<p><b>DESTINOS</b></p> <p>Agrícola.</p> <p>Pecuario.</p> <p>Forestal.</p> <p>Extractivo.</p> <p>Turístico.</p> <p>Área Protegida.</p> <p>Infraestructura.</p> <p>Defensa.</p> <p>Otros.</p>	<p><b>USOS</b></p> <p>Residencial.</p> <p>Industrias, Almacenes y Talleres.</p> <p>Servicios Sociales.</p> <p>Espacios Públicos y Áreas Verdes.</p> <p>Servicios Comunales.</p> <p><b>Comunicaciones y Transportes</b></p> <p>Otros.</p>	



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**

El municipio de Manicaragua presenta una economía básicamente agropecuaria, por lo que la protección de los suelos para la agricultura constituye una tarea de vital importancia. No obstante a ello se valoró que el crecimiento de la ciudad se ha producido esencialmente sobre un terreno con fuertes limitaciones topográficas, en la que por lógica no se ha podido lograr un óptimo aprovechamiento del suelo. Por lo que es objetivo priorizado del Plan, preservar las zonas colindantes con el límite urbano que presentan mayor aptitud para ser urbanizadas, sin por ello limitar su actual uso hasta tanto sean necesarias.

Teniendo en cuenta el régimen urbanístico del suelo se propone una clasificación que considere las implicaciones de su ocupación en las distintas actividades teniendo en cuenta la totalidad del asentamiento, así como aquellos territorios previstos a incorporárseles en la perspectiva, estructurando la situación actual y las propuestas de desarrollo de cada una de las zonas componentes.

- **NO URBANIZABLE COMPROMETIDO:** Por el interés del Plan de preservar determinados territorios dados sus valores ante la urbanización, como solo han sido evaluados aquellos limitados por el área de estudio solo aparecen 32.15 ha, existen otros muchos no urbanizables alrededor del mismo dada su buena capacidad agrológica para la ganadería y los cultivos de tabaco y los granos.
- **URBANIZADO EDIFICABLE:** Comprende todos los suelos donde se ha desarrollado con mayor organización la ciudad, justamente donde están creadas las condiciones para la urbanización y todas las acciones que sobre ellas actúan, comprende 105.3 ha, donde en la actualidad y en futuro inmediato se llevaran a cabo las construcciones, ampliaciones, remodelaciones, conservaciones etc. Destacan principalmente todas las áreas que ocupan el centro y sub-centro del núcleo y sobre los ejes de las Carreteras a Cumanayagua, Santa Clara, Guinia y en menor grado a Jibacoa.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- **URBANIZACIÓN DE ACTUACIÓN CONVENIDA:** Áreas planificadas, proyectadas o en proyecto cuya ejecución está prevista en corto, medio y largo plazo, con un área de 15.54 ha. Las principales zonas que la contienen son: ampliación del Reparto Comunidad, al Norte y Sureste de la Calle Aserrió, ampliación del Reparto El Cacao y la C.P.A. Ramón Bernal, ampliación de la Zona Jardín, área entre las Calles María Victoria, 1<sup>ra</sup> y Juan B. Zayas, todas sujetas al despeje de terrenos particulares y la Zona Mixta ubicada al Sur del núcleo sujeta a estudio.
- **URBANIZADO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA:** Territorios generalmente de crecimiento espontáneo y en zonas de nuevo desarrollo con 285.25 ha, correspondiendo la amplia mayoría a zonas desarrolladas por la propia población fundamentalmente en las décadas de los '80 -'90, sujetas a urbanizaciones futuras. Se encuentran formando parte de las mismas la mayoría de las zonas periféricas, donde se encuentran las ya mencionadas zonas de nuevo desarrollo.
- **URBANIZADO NO EDIFICABLE:** Áreas en las que no se recomienda las edificaciones por formar parte de los corredores naturales ocupados por los ríos, arroyos y áreas de topografía accidentada con 52.50 ha y otras previstas en el Plan para espacios públicos como el parque de diversiones.
- **URBANIZABLE DE PREVIA URBANIZACIÓN:** Territorios previstos para que en una etapa a mayor plazo asimilen la urbanización y ejecución de su desarrollo, con 3.26 ha, forman parte de esta categoría: Reparto Villa Clara Libre (ampliación), Rpto Santo Domingo (ampliación).
- **URBANIZABLE DE RESERVA:** De esta categoría forman parte 71.99 ha. para el desarrollo futuro. La inmensa mayoría de estos suelos se someterán al mismo tratamiento que los no urbanizables, se incluyen en esta categoría para no permitir usos y destinos que puedan privarlos de sus potencialidades para ser urbanizados en etapas posteriores.

**Tabla 2:** Clasificación del suelo:



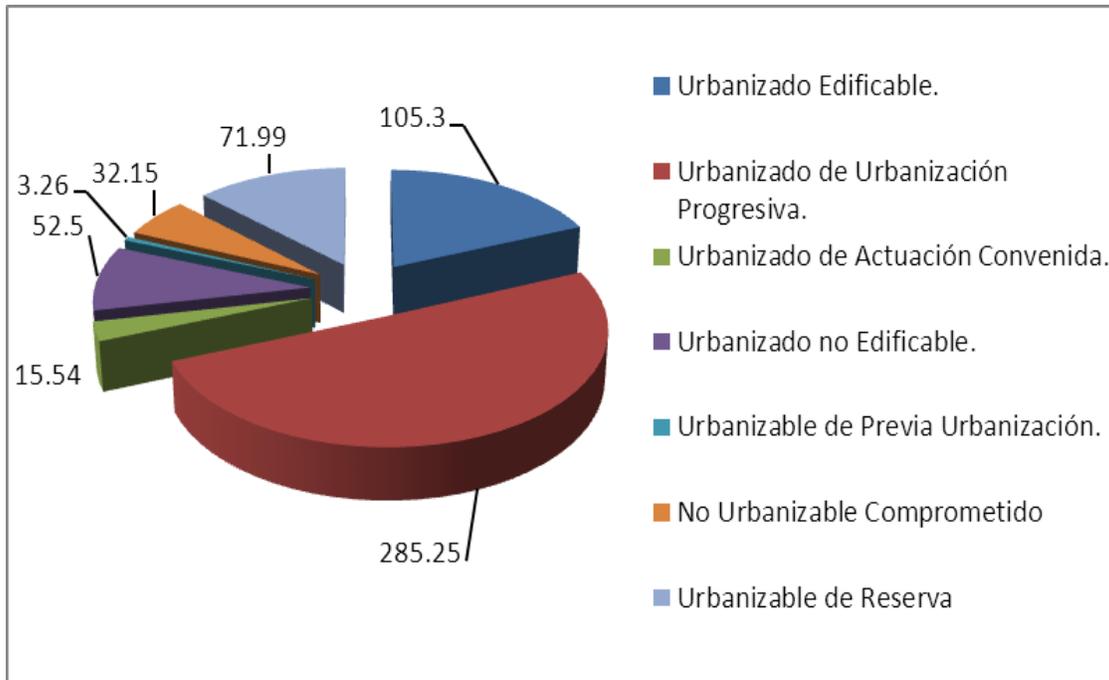
## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

CLASIFICACION DEL SUELO	HECTAREAS	% DEL TOTAL
Urbanizado Edificable.	105.3	21.32
Urbanizado de Urbanización Progresiva.	285.25	57.74
Urbanizado de Actuación Convenida.	15.54	3.15
Urbanizado no Edificable.	52.5	10.63
Urbanizable de Previa Urbanización.	3.26	0.66
No Urbanizable Comprometido	32.15	6.50
<b>Total Urbano de la Ciudad</b>	<b>494.00</b>	<b>100</b>
Urbanizable de Reserva (fuera del límite)	71.99	12.72
TOTAL.	565.99	100

**Gráfico: 1** Clasificación del Suelo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA





# REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

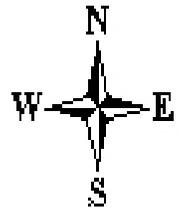
x 604 200  
y 260 900

X 610 100  
y 260 900

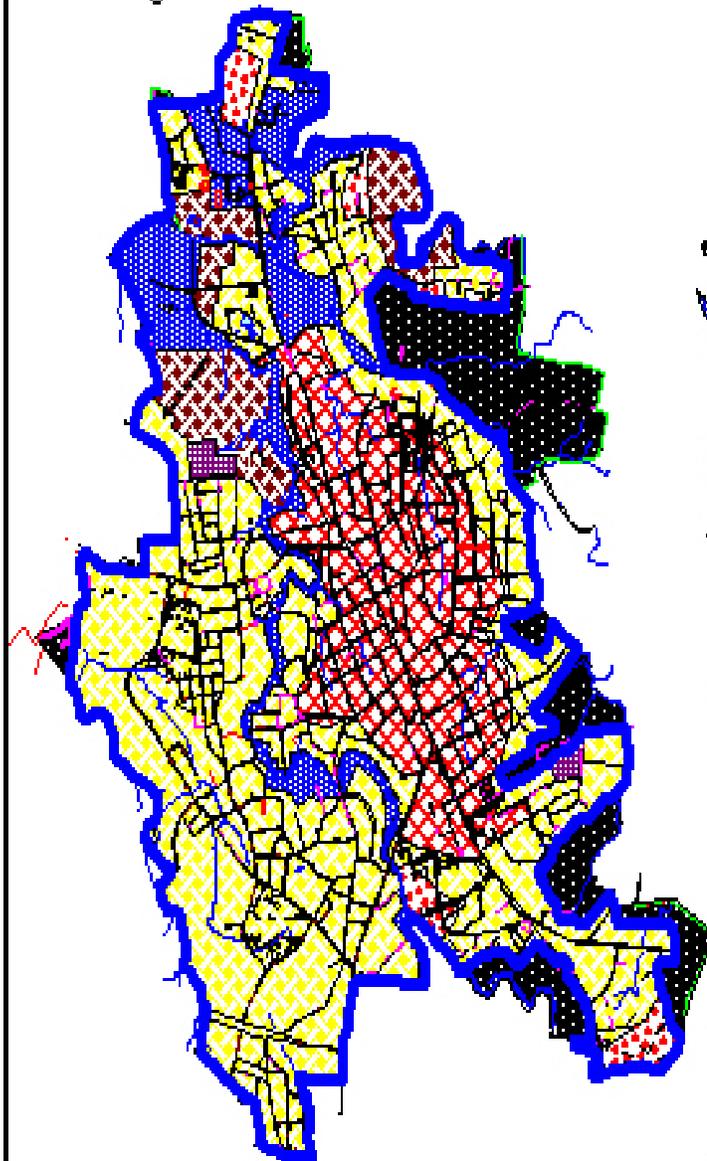


Planificación  
Física  
Manicaragua

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO



### SIMBOLOGÍA



URBANIZABLE DE RESERVA



URBANIZADO NO EDIFICABLE



URBANIZABLE DE PREVIA URBANIZACIÓN



URBANIZADO EDIFICABLE



URBANIZADO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA



NO URBANIZABLE COMPROMETIDO



URBANIZACIÓN DE ACTUACIÓN CONVENIDA

FECHA DE ELABORACIÓN: 31 / 7 / 2014

ESCALA: 1 CM = 0.4073 KM

x 604 200  
y 256 300

X 610 100  
y 256 300



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

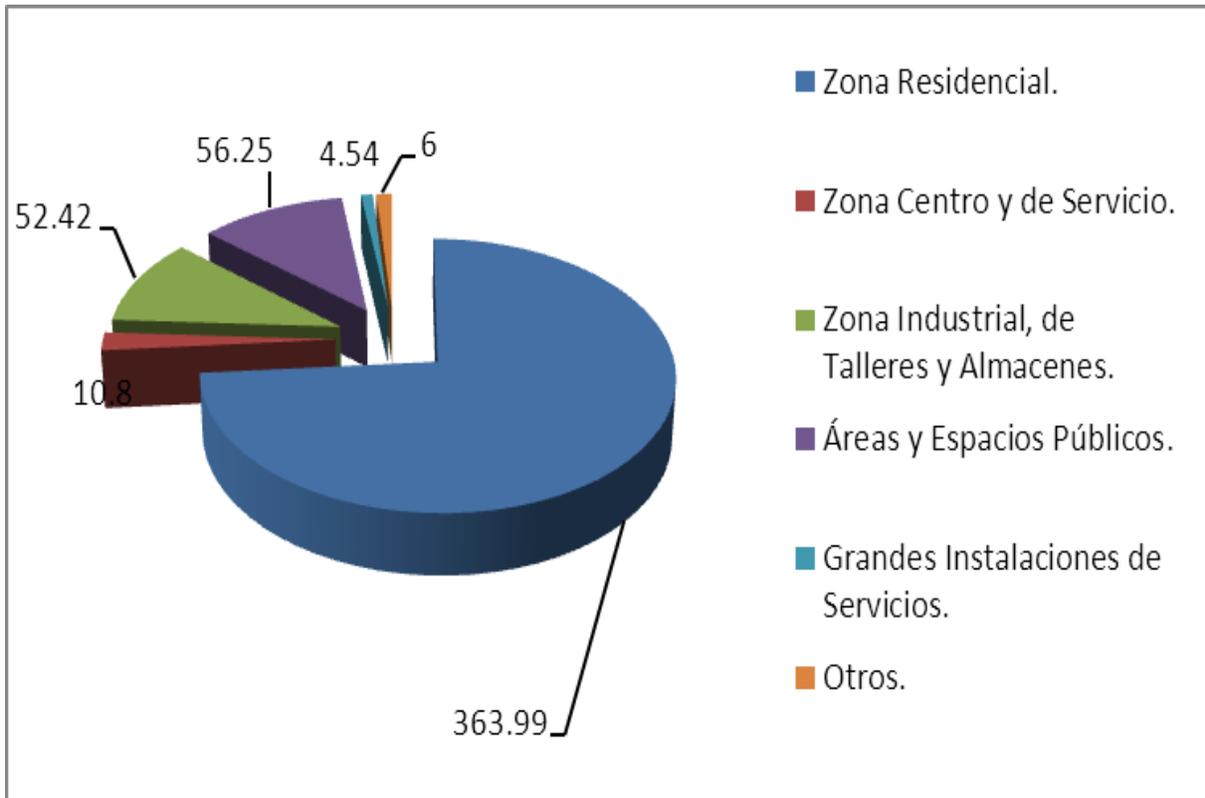
**Tabla 2:** Calificación del Suelo:

<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>HECTAREAS</b>	<b>% DEL TOTAL</b>
Zona Residencial.	363.99	73.68
Zona Centro y de Servicio.	10.8	2.19
Zona Industrial, de Talleres y Almacenes.	52.42	10.61
Áreas y Espacios Públicos.	56.25	11.39
Grandes Instalaciones de Servicios.	4.54	0.92
Otros.	6	1.21
<b>TOTAL.</b>	<b>494</b>	<b>100.00</b>

**Grafico 2:** Calificación del Suelo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA





# REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

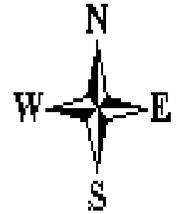
x 604 230  
y 261 020

X 610 000  
y 261 020

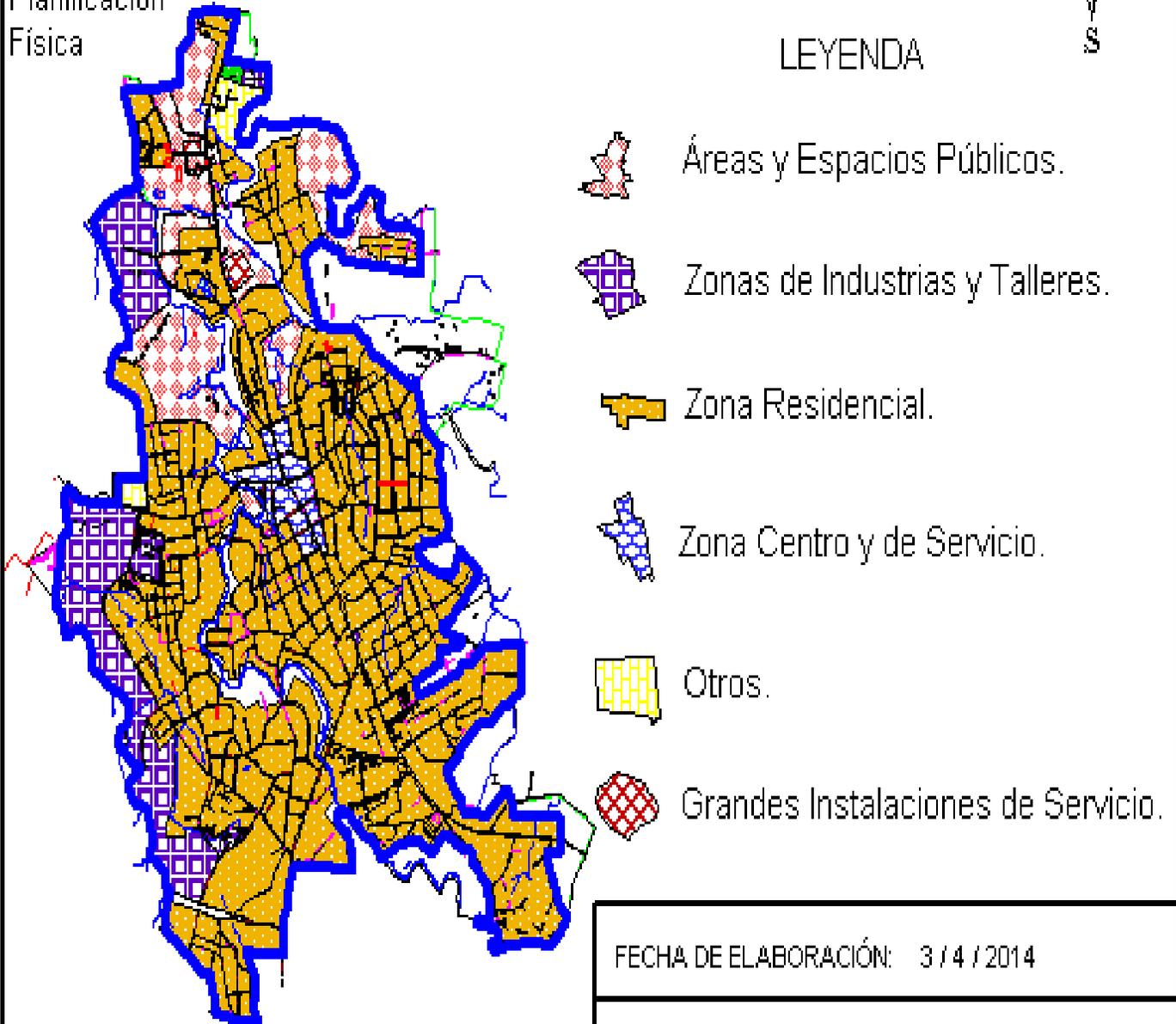


Planificación  
Física

## CALIFICACIÓN DEL SUELO



### LEYENDA



FECHA DE ELABORACIÓN: 3 / 4 / 2014

ESCALA: 1 CM = 0.4073 KM

x 604 230  
y 255 660

X 610 000  
y 255 660



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### RESUMEN DEL CONSENSO DE EXPERTOS.

#### Premisas conceptuales

El proceso de actualización de estas Regulaciones impone definir las premisas conceptuales que fueron asumidas por consenso de expertos sobre las mismas, las cuales constituyen una guía para el proceso posterior de trabajo de su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- La preservación patrimonial y medioambiental de la ciudad preservando las edificaciones con valores arquitectónicos, medioambientales, históricos, etc. en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- La jerarquización de los espacios públicos y su incremento dentro de la ciudad.
- La recuperación y potenciación del centro de la ciudad dada por la diversidad de funciones que en el se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria, con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales con accesibilidad peatonal, tales como los comercios y otros servicios en las esquinas.
- La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades de servicios a la población.
  - El establecimiento de una zonificación de acuerdo con las tipologías urbanísticas y arquitectónicas
- Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Manicaragua.
- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Exigir, a través de la micro localización de inversiones y las licencias de obra, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- Contar con las regulaciones específicas y detalladas de todas las acciones que puedan derivar a litigios siendo las más repetitivas las relacionadas con las medianerías ; deberes y derecho, las servidumbres tanto de paso, como de vistas rectas u oblicuas(persianas) o



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

vistas de luces, servidumbres de instalaciones hidráulicas y/o sanitarias, desagües, cercados, escaleras, etc. Para poder dar respuesta amparados en las presentes regulaciones que se constituyen en ley al ser aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular y con el visto bueno de la DPPF Dirección Provincial de Planificación Física) a las quejas de la población, planteamientos y peritajes pedidos por abogados o el tribunal.

### **DESARROLLO:**

#### **Lineamientos del PGOU.**

Las Regulaciones Urbanas constituyen el Conjunto de Disposiciones Jurídicas - Administrativas de carácter urbano que como instrumento del Plan General de Ordenamiento garantiza la Proyección, Gestión y Control de los Procesos de transformación y la preservación física especial de la ciudad. Los usos, estructuras y morfología se encuentran estrechamente relacionados atendiendo a las necesidades y escalas de Planeamiento.

#### **OBJETIVOS GENERALES:**

Entre los objetivos de las regulaciones se define el cumplimiento riguroso de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano del asentamiento; orientar la acción constructiva, tanto la originada por el proceso inversionista del sector estatal como las obras realizadas por esfuerzo propio de la población.

El cumplimiento de estos objetivos se manifestará a través de los instrumentos de Control del territorio, en la microlocalización de inversiones, autorizaciones y licencias de obras.

En este documento se detalla todo lo concerniente a lo anterior en el Capítulo No 5.

#### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

1. Delimitar las zonas y sectores objetos de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo.
2. Precisar las acciones constructivas que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Urbano.
3. Definir el régimen de uso especificando los usos predominantes, compatibles, prohibidos y condicionados.
4. Establecer las condiciones en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas y arquitectónicas.
5. Identificar las restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.

El alcance de este documento, está enmarcado únicamente a la Ciudad de Manicaragua y constituye el soporte legal que facilita la materialización del PGOU por lo que es indispensable su aprobación por las entidades correspondientes, y su posterior divulgación para lograr su pleno funcionamiento.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Las Regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento territorial, y el planeamiento y el control urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, pero por sobre todas las cosas contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad.

Las presentes Regulaciones mantendrán su vigencia después de su aprobación por un período de cinco años. No obstante, podrán ser objeto de revisión si así se requiere por las autoridades competentes. (DMPF y gobierno local)

### **Capítulo No 1 Descripción del asentamiento.**

#### **Sección primera. DERROTERO.**

**Artículo 1.** A continuación se describe el derrotero actual del límite urbano de la ciudad.

- V-1** Partimos de la intersección de las calles Tabacaleras y 30 de noviembre al lado de N-W del barrio del Rodeo por el lindero que delimita a la Granja pecuaria El Abra (UNIDAD El Hoyo) y el barrio Rodeo, con rumbo este hasta llegar 150 m después de la calle Rodeo.
- V-2** Tomamos el lindero que pasa por el lado Norte de las instalaciones del -Rodeo rumbo Este hasta llegar al lindero que divide el Rodeo y la calle Juan Bruno Zayas Norte.
- V-3** Subimos por el mencionado lindero rumbo Norte 100 m.
- V-4** Giramos rumbo Oeste 50 m.
- V-5** Subimos por el lindero que bordea las últimas 3 viviendas de la Calle Juan Bruno Zayas Norte por su lado Oeste 100 m.
- V-6** Llegamos y tomamos el lindero Norte que pasa a 25 m de las viviendas últimas de la calle Juan Bruno Zayas Norte rumbo este para cruzar dicha calle y llegar al lindero que delimita las tierras de la Empresa Agroforestal V/C y la calle Juan Norte de la entrada a la Base de Transporte Escolar.
- V-8** Tomamos por dicho lindero rumbo Este hasta llegar al lindero que pasa por la parte Norte de la Base de Transporte Escolar.
- V-9** Bajamos por el lindero mencionado cambiando el rumbo hacia el Sur --- 150 m.
- V-10** Giramos el rumbo hacia el S-W y llegamos a 25 m por la parte Este de la Cafetería (bar).
- V-11** Tomamos rumbo Este, cruzamos el Río Cacao hasta llegar a 30 m al Oeste de las últimas viviendas de la calle Los Mangos.
- V-12** Cambiamos el rumbo y tomamos hacia el Norte 50 m.
- V-13** Cambiamos el rumbo hacia el Este bordeando todas las últimas viviendas de la calle Los Mangos, Los Minjes y Almendra por el lado Norte de los mismos.
- V-14** Giramos hacia el S-E 125 m hasta llegar a 15 m por el lado Este de las viviendas que se encuentran a 60m al este del final de la calle Almendra.
- V-15** Bordeamos dichas viviendas y tomamos hacia el sur 250 m bordeando las viviendas de la calle Almendra por su lado Este hasta llegar a 50 m de la calle Tamarindo (salida CPA Ramón Bernal).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- V-16** Tomamos por el lindero que delimita la calle Tamarindo y el Río Arimao, rumbo Este hasta llegar a la distancia de 15 m de las viviendas ubicadas al lado Norte de la entrada de la CPA.
- V-17** Cambiamos el rumbo hacia el Norte 20 m llegando al lindero que delimita las tierras de la CPA y el barrio de la CPA por su lado Norte.
- V-18** Tomamos rumbo Este por dicho lindero bordeando las viviendas de la CPA ubicadas en su lado Norte hasta llegar a 35 m al lado Norte de las últimas viviendas de dicha CPA.
- V-19** Cambiamos el rumbo hacia el N-E 100 m para llegar a un lindero que delimita una nave de la CPA y sus tierras cultivables.
- V-20** Giramos el rumbo y tomamos por dicho lindero hacia el Este 75 m para llegar al lindero que cruza por el lado Este de la CPA Ramón Bernal.
- V-21** Bajamos por dicho lindero rumbo Sur 225 m.
- V-22** Tomamos rumbo W 160 m hasta llegar a 50 m aproximadamente de las últimas viviendas ubicadas en la parte sur de la CPA Ramón Bernal.
- V-23** Bajamos rumbo sur 200 m hasta al arroya el Pino.
- V-24** Cambiamos el rumbo hacia el W por todo el mencionado arroyo 215 m.
- V-25** Seguimos por todo el arroyo rumbo S-W 50m hasta llegar al río Arimao.
- V-26** Subimos por el mencionado río rumbo S-E para llegar a la calle Jardín.
- V-27** Continuamos por el margen Este de dicho río rumbo sur 150 m hasta llegar al punto donde intercepta la cañada que cruza por el lado este del barrio Pujío.
- V-28** Tomamos por dicha cañada bordeando las viviendas ubicadas en la parte del barrio Pujío hasta llegar e interceptar la calle Puerta de Piedra (final).
- V-29** Continuamos por dicha cañada S-W 170 m.
- V-30** Bajamos rumbo S-E 270 m hasta llegar a la micro presa ubicada en la parte este en la parte este de la calle prolongación de Libertad zona (edificio).
- V-31** Cambiamos el rumbo hacia el sur 150 m hasta llegara la calle Límite.
- V-32** Tomamos la calle Límite rumbo S-E 110 m.
- V-33** Giramos rumbo S-W hasta la calle Liberación (prolongación).
- V-34** Tomamos el lindero que baja por la parte este de la calle Liberación final rumbo Sur 50 m.
- V-35** Variamos el rumbo hacia el este 150 m hasta la cañada que baja del final de la calle Viet Nam Heroico (Jagüey Bonito).
- V-36** Cambiamos el rumbo hacia el S-W 170 m.
- V-37** Bajamos rumbo S-E 75 m hasta llegar al lindero que pasa al Norte de la últimas viviendas de la calle Nicaragua Libre.
- V-38** Giramos rumbo N-E 150 m para llegar a la calle prolongación de la calle la Subida, cruzamos dicha calle con el mismo rumbo 20 m.
- V-39** Cambiamos rumbo S-E bordeando las viviendas ubicadas al final de la calle prolongación de la subida por su lado Norte hasta llegar a la cañada que pasa al otro lado da las viviendas de dicha calle.
- V-40** Tomamos dicha cañada rumbo S-W hasta 40 m al sur da la última vivienda de la calle América Libre.
- V-41** Giramos rumbo sur 100 m.
- V-42** Cambiando el rumbo hacia el S-W caminamos 100 m.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- V-43** Tomamos rumbo S-E 150 m.
- V-44** Pasamos por el lado norte de las viviendas de la calle Chile hasta llegar al final de dichas viviendas.
- V-45** Bajamos rumbo sur 50 m cruzando la calle Chile.
- V-46** Giramos al W por el margen este de la calle Chile 100 m.
- V-47** Bajamos por el lindero S-E hasta la calle Juan Bruno Zayas Sur.
- V-48** Tomamos rumbo este por dicha calle 60 m.
- V-49** Subimos rumbo norte 80 m.
- V-50** Con rumbo este caminamos 50 m por el lado norte de las viviendas ubi-cadas en ese lado de la calle Juan Bruno Zayas Sur.
- V-51** Bajamos rumbo sur en dirección a la calle ya mencionada 80 m.
- V-52** Tomamos dicha calle rumbo este 50 m hasta la cañada que cruza dicha -calle.
- V-53** Subimos por dicha cañada con rumbo norte 30 m.
- V-54** Bordeamos las viviendas por el lado norte.
- V-55** Bajamos con rumbo sur 30 m hasta llegar a la calle Juan Bruno Zayas sur.
- V-56** Giramos hacia el norte por dicha calle 60 m.
- V-57** Tomamos rumbo norte 90 m hasta la parte trasera de las viviendas.
- V-58** Caminamos hacia el este por el lado norte de las viviendas 50 m.
- V-59** Bajamos con rumbo sur 100 m hasta cruzar la calle Juan Bruno Zayas sur.
- V-60** Giramos rumbo W por el margen sur de la mencionada calle 30 m.
- V-61** Bajamos hacia el sur 50 m bordeando las viviendas por el lado este de las mismas.
- V-62** Tomamos rumbo W por la parte sur de las viviendas hasta llegar a la calle 2da.
- V-63** Bajamos con rumbo sur por el lado este de las viviendas.
- V-64** Bordeamos la última vivienda de la calle 2<sup>da</sup> por su lado sur con rumbo W 50 m.
- V-65** Subimos con rumbo norte 180 m por el lado W de las viviendas.
- V-66** Giramos hacia el W 50 m.
- V-67** Tomamos rumbo sur 175 m.
- V-68** Bordeamos las viviendas existentes por la parte sur con rumbo W hasta llegar y cruzar la calle Maria Victoria.
- V-69** Subimos por el margen W de la María Victoria, bordeando todas las -viviendas de ese lado de la calle 300 m con rumbo norte.
- V-70** Tomamos rumbo W 40 m.
- V-71** Con rumbo N-W caminamos 250 m por toda la parte W de las viviendas.
- V-72** Giramos con rumbo W 150 m hasta el margen este del Río Ciego Laya.
- V-73** Subimos por todo el margen este de dicho Río bordeando las viviendas por la parte W hasta llegar a 30 m del puente de la carretera Jibacoa.
- V-74** Con rumbo sur cruzamos el Río Ciego Laya hasta cerca de las viviendas del lado este de la carretera Jibacoa.
- V-75** Bordeando las viviendas mencionadas por su lado este bajamos con rumbo - S-E 175 m hasta la cañada que desemboca al Río Ciego Laya.
- V-76** Caminamos con dirección W 100 m hacia las viviendas.
- V-77** Por el lado este de las viviendas tomamos rumbo sur bordeando las viviendas 120 m hasta cerca de la calle Desvío de Jibacoa interior por el lado norte de las viviendas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- V-78** Con rumbo este continuamos por dentro de las viviendas mencionadas hasta llegar a la cañada afluente del Ciego Laya.
- V-79** Bajamos por dicha cañada con rumbo sur hasta llegar al lindero norte de las -tierras de Mario D Sánchez Medero y Ángela Medero por el lado sur de las viviendas.
- V-80** Tomamos dicho lindero con rumbo W hasta la calle Desvío de Jibacoa.
- V-81** Giramos rumbo sur por el margen Este de la carretera a Jibacoa 200m .
- V-82** Cruzamos la carretera a Jibacoa con rumbo W por los márgenes norte de la llamada Autopista hasta llegar a la cañada que cruza la Autopista por el lado W de la C. P. A Cecilio Miranda.
  
- V-83** Subimos con rumbo norte por el margen W de dicha cañada hasta la micro presa que se encuentra al W de las tierras de la Empresa Forestal Manicaragua.
- V-84** Tomamos rumbo este por el terraplén hasta llegar a la calle – Circun- - valación.
- V-85** Por el margen W de la calle Circunvalación tomamos rumbo Norte 100 m hasta llegar al lindero este de los Almacenes de Materiales de la Construcción.
- V-86** Giramos por dicho lindero rumbo W hasta la cañada que pasa por detrás de dichos Almacenes.
- V-87** Cambiamos el rumbo hacia el norte por toda la cañada antes mencionada - bordeando los Almacenes y los talleres de Planta eléctrica hasta el lindero Sur de las tierras de Antonio García Borroto.
- V-88** Tomamos rumbo norte por el lindero que pasa por el lado este del te-rraplén que va de la carretera Cienfuegos al patio de Materiales (sector privado 250m).
- V-90** Con rumbo N-W bordeamos las naves del sector privado por su lado sur hasta llegar al terraplén que va de la carretera Cienfuegos al patio de materiales, sector privado 125 m .
- V-91** Tomamos por dicho terraplén rumbo norte para cruzar la carretera Cienfuegos.
- V-92** Giramos rumbo este por el lado norte de la carretera Cienfuegos hasta llegar al lindero W de la Sub. Planta Manicaragua.
- V-93** Subimos por dicho lindero rumbo norte 30 m.
- V-94** Bordeamos toda la sub. Planta por su lado norte 60 m.
- V-95** Bajamos hacia la carretera Cienfuegos 25 m sur.
- V-96** Tomamos rumbo este hasta el lindero W del Cementerio Manicaragua - 40 m.
- V-97** Bordeamos todo el lado W del Cementerio hasta el lindero norte.
- V-98** Bordeamos todo el lindero norte del Cementerio hasta llegar al callejón del Cementerio por su lado W .
- V-99** Tomamos dicho callejón por su lado W rumbo norte hasta llegar al terraplén que va desde Callejón del Moro a Fábrica de Ladrillo (cerámica roja).
- V -100** Subimos por el Callejón a la Fábrica Cerámica Roja rumbo norte hasta el lindero que divide las tierras de la concepción arenera y Rolando Montel Pérez.
- V-101** Giramos rumbo este 230m.
- V-102** Cambiamos el rumbo hacia el norte 100 m.
- V-103** Tomamos en dirección hacia el este hasta llegar a las últimas viviendas de la calle Amistad A por el lado W.
- V-104** Giramos rumbo N-W bordeando las viviendas de la calle Amistad (reparto ESBU) por su lado sur hasta llegar al margen este del Río Ciego Laya.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- V-105** Cruzamos dicho Río y continuamos rumbo W hasta llegar al lindero que cruza por el lado sur de la Fábrica Cerámica Roja.
- V-106** Bordeamos dicha Fábrica por el lindero que pasa por el lado sur de dicha Fábrica hasta llegar al lindero W que divide las tierras de Mario A Dorta Ventura y la Fábrica Cerámica Roja.
- V-107** Tomamos dicho lindero en rumbo N-W hasta llegar al Río Arimao.
- V-108** Subimos por todo el río con rumbo este 200 m.
- V-109** Bajamos con rumbo sur 120 m por el lindero que pasa entre la Fábrica Cerámica Roja y el Río Ciego Laya.
- V-110** Giramos rumbo este 140 m hasta llegar e interceptar el Río Arimao.
- V-111** Cruzamos el mencionado Río con rumbo norte y tomamos el lindero que sube desde el mencionado Río hasta llegar a las últimas viviendas de la calle Aguacate, bordeamos todas las viviendas por el lado W hasta llegar a la calle Tabacalera, continuamos por dicha calle hasta llegar e interceptar la calle 30 de Noviembre punto .

### **Sección Segunda. CARACTERIZACIÓN GENERAL.**

**Artículo 2.** El asentamiento de Manicaragua se encuentra ubicado en la Región Central del país, al Sur de la provincia Villa Clara, a 27 Km de Santa Clara, su capital provincial, ocupa la porción central del municipio que le da su nombre. Limita al Norte con áreas pecuarias de la Granja “El Abra”; por el Este con áreas tabacaleras de la Empresa “El Hoyo de Manicaragua”, por el Sur con áreas pecuarias de la Granja “El Abra” y de tabaco de la Empresa “El Hoyo” y por el Oeste con áreas tabacaleras de la Empresa “El Hoyo”.

Fue fundado en 1802 cerca del río Arimao, sobre un terreno muy quebrado para el fomento de la población blanca, que se dedicaba al cultivo del tabaco, lo que explica su lento crecimiento en el siglo XIX, ya que este cultivo requiere una atención especial en las zonas donde se produce.

El área residencial se caracteriza por un desarrollo compacto en la zona más antigua, donde predominan las construcciones medianeras, todo lo contrario a las zonas más periféricas, donde predominan las viviendas individuales, muchas de ellas con amplios solares. Común para ambas es la existencia de fuertes accidentes topográficos que han limitado un óptimo aprovechamiento del espacio y ha condicionado el desarrollo de una cuadrícula variable, en la que las manzanas poseen notables diferencias en sus dimensiones, así como un trazado irregular de la red vial, la que se ha tenido que acomodar a las exigencias del terreno.

El flujo vehicular de todo tipo se concentra en las arterias principales “Juan B. Zayas”, que atraviesa el asentamiento de Norte a Sur y “Agramonte” del Centro al Oeste, las que además sirven de enlace a Santa Clara con Topes de Collantes - Trinidad y Fomento en el primer caso y con el Hotel Hanabanilla y Cienfuegos en el segundo. En estos viales



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

sobresale la construcción de 2 puentes que constituyen paso obligatorio para enlazar las diferentes zonas del asentamiento y los lugares antes mencionados.

Los servicios médicos están representado por un policlínico de reciente construcción que reúne los servicios de sala de atención intensiva, ingresos y otros como RX ,laboratorio clínico ,ultrasonido ,servicio estomatológico ,etc.

Está caracterizado por su condición de núcleo monocéntrico, concentrándose fundamentalmente en ese centro algunas instalaciones con valores patrimoniales y/o arquitectónicos, así como los servicios; correspondiéndose con la zona más antigua. Las edificaciones están encaminadas a realizar diferentes funciones, de aquí la poli funcionalidad del centro, combinándose actividades gastronómicas, comerciales, administrativas, culturales, productivas y del hábitat.

Al Norte del núcleo existe una zona recreativa, donde se encuentra una amplia instalación para el desarrollo de ferias agropecuarias “El Rodeo”, así como otras instalaciones de carácter recreativo, de escaso funcionamiento, reflejo del pobre desarrollo de esta actividad en el asentamiento. Esta zona junto al parque que se localiza en el centro del poblado forman parte del área verde, la que se completa con las áreas accidentadas que se ubican alrededor de los dos ríos que atraviesan el asentamiento y los espacios libres ocupados por vegetación o cultivos y el interior de las manzanas, ocupados por los patios de las viviendas, con abundante vegetación.

Existe una gran cantidad de elevaciones desde donde se pueden observar amplias visuales del poblado y sus alrededores.

Dada las características técnicas - constructivas y ambientales el núcleo cuenta con un buen fondo habitacional, debiéndose concentrar las acciones de rehabilitación en el Centro Histórico y de Servicios y la reconstrucción en los barrios periféricos.

Por el Sistema de Acueducto se beneficia el 99.5 % de la población residente; la restante es servida por pipas o pozos individuales. El principal problema lo constituye la baja calidad del agua de la fuente de abasto (Embalse El Negrito).

El Sistema de Alcantarillado, es prácticamente nulo (0.02%), limitándose a los 5 edificios existentes y a una pequeña área de viviendas militares de la Zona de Nuevo Desarrollo “Santo Domingo”. La restante población se sirve a través de fosas y letrinas.

El escurrimiento superficial del núcleo es favorecido por la topografía y el sustrato del suelo, siendo evacuadas con facilidad las aguas pluviales hacia los ríos Arimao y Ciego Alaya que corren a través del mismo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Es favorecido por el Alcantarillado Pluvial un tramo de las Calles “Avenida Libertad” y Roberto Rodríguez.

El 100% de la población está servida por el servicio de electricidad, aunque persisten problemas de tendederas.

El 97% de la población tiene acceso a los servicios de comunicaciones, presentando diferencias entre las zonas más céntricas, de amplios accesos y las periféricas con grandes limitaciones. El servicio se brinda con calidad al contar con el Cable de Fibra Óptica y una Planta Digitalizada recientemente.

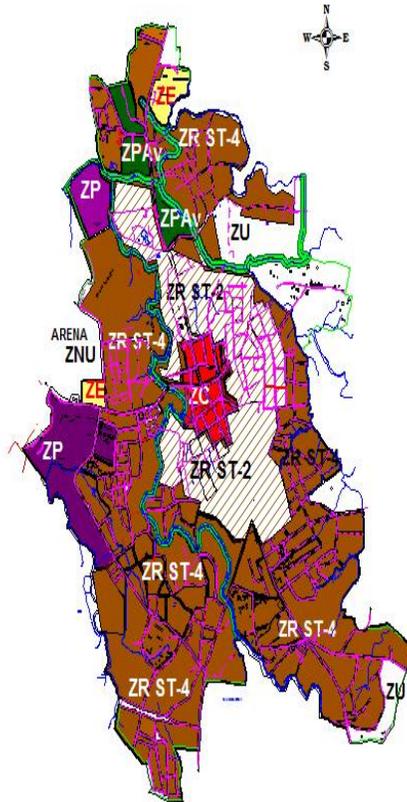
Las áreas que se encuentran alrededor del Río Arimao son vulnerables a desastres tecnológicos por la posible ruptura de la cortina del embalse que abastece al asentamiento. igualmente son vulnerables a estos desastres las áreas cercanas a la Planta de Tratamiento por el posible escape de cloro y las que rodean al Servi Cupet, por posible incendio.

### **Sección Tercera. ZONAS Y SECTORES QUE CONFORMAN EL ASENTAMIENTO.**

Artículo 3. Zonas y sectores de la ciudad.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA



### 1- Zona de producción.

1.1 Zona de Producción “El Tejar” - ZP- 1.

1.2 Zona de Producción “Almacenes y Talleres” - ZP- 2.

1.3 Zona de producción “Patios de Materiales”- ZP-3.

2 - Zona de Parque y áreas verdes “Taludes y Planos de Inundación de los ríos, arroyos y cañadas” – Z PAV-1

2.1- Zona de Parque y áreas verdes “Zona Recreativa” - Z PAV – 2.

2.2- Zona de Parque y áreas verdes “Instalaciones Deportivas”- Z PAV–3.

3- Zona Especial “Región Militar- Transportes Escolares” -ZE - 1.

3.1-Zona Especial “El Cementerio”- ZE-2.

4- Zona de Centro “Centro Histórico y de Servicios” – ZC – 3. II.

5-Zona Residencial. Sector Tipológico Residencial “Zona Intermedia” -ZR ST-2.V-1.

5-1Sector Tipológico Residencial “Salidas del asentamiento” –ZR ST-2.V-2.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- 5-2 Sector Tipológico Residencial “Ampliación Rpto Comunidad-ZR ST-2.V-3.
- 5-3 Sector Tipológico Residencial “Ampliación Rpto Villa Clara-ZR ST-2.V-4.
- 5-4 Sector Tipológico Residencial”Subcentro” –ZR ST-3.
- 5-5 Sector Tipológico Residencial “Nuevos Desarrollos” (ND)-ZR ST-4.V.1.
- 5-6 Sector Tipológico Residencial “Periferias” –ZR ST- 4.V-2.
- 5-7 Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo-Loma de Piedra” -ZR ST 4.VI-1.
- 5-8 Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo-” –ZR ST 4.VI-2.

### **Capítulo No 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.**

#### **Sección primera. REGULACIONES URBANÍSTICAS.**

Definición, objetivos, tiempo de vigencia y a quien derogan.

**Artículo No 4** Las Regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, pero por sobre todas las cosas contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad. De tal modo, las razones de ser de las presentes regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Manicaragua son las siguientes:

El alcance de este documento, está enmarcado únicamente a la ciudad de Manicaragua y constituye el soporte legal que facilita la materialización del PGOU por lo que es indispensable su aprobación por las Entidades correspondientes, y su posterior divulgación para lograr su pleno funcionamiento.

Las presentes Regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años. No obstante, podrán ser objeto de revisión si así se requiere por las autoridades competentes. A tal efecto, se derogan las actuales Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de Manicaragua aprobadas por el Comité Ejecutivo de la Asamblea Municipal del Poder Popular en 2002.

#### **Sección segunda .PREMISAS CONCEPTUALES.**

##### **Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones**

En el intercambio participaron especialistas del CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros, que emitieron criterios válidos para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Profundizar en algunos términos utilizados que desconoce la ciudadanía
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces.
- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación del pueblo para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión masiva de la ciudad: radio y canal de televisión.

### **Premisas conceptuales:**

El proceso de actualización de estas Regulaciones impone definir las premisas conceptuales que fueron asumidas por consenso de expertos sobre las mismas, las cuales constituyen una guía para el proceso posterior de trabajo de su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- La preservación patrimonial y medioambiental de la ciudad preservando las edificaciones con valores arquitectónicos, medioambientales, históricos, etc. en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- La jerarquización de los espacios públicos y su incremento dentro de la ciudad.
- La recuperación y potenciación del centro de la ciudad dada por la diversidad de funciones que en el se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria, con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales con accesibilidad peatonal, tales como los comercios y otros servicios en las esquinas.
- La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades de servicios a la población.
  - El establecimiento de una zonificación de acuerdo con las tipologías urbanísticas y arquitectónicas
- Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Manicaragua.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Exigir, a través de la micro localización de inversiones y las licencias de obra, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- Contar con las regulaciones específicas y detalladas de todas las acciones que puedan derivar a litigios siendo las más repetitivas las relacionadas con las medianerías ; deberes y derecho, las servidumbres tanto de paso, como de vistas rectas u oblicuas(persianas) o vistas de luces ,servidumbres de instalaciones hidráulicas y/o sanitarias,desagues,cercados,escaleras,etc.Para poder dar respuesta amparados en las presentes regulaciones que se constituyen en ley al ser aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular y con el visto bueno de la DPPF Dirección Provincial de Planificación Física) a las quejas de la población, planteamientos y peritajes pedidos por abogados o el tribunal.

### **Sección tercera. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.**

Artículo No 5 Las regulaciones generales serán aplicables a todas las zonas y sectores y se enunciarán en el Capítulo No 3 de este documento, en el Capítulo No 4 se abordarán las regulaciones específicas, en el Capítulo No 5 se tratará sobre Procedimientos, en el Capítulo No 6 Tablas y Normas Gráficas y en el Capítulo No 7 será un glosario de términos para la mejor comprensión del documento, a continuación se referirá a la bibliografía consultada y anexos.

### **Capítulo No 3 Regulaciones generales de intervención urbana.**

#### **Sección primera: CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.**

**Artículo No 6: Responsabilidad ambiental.** La **responsabilidad ambiental** es la imputabilidad de una valoración positiva o negativa por el impacto ecológico de una decisión. Se refiere generalmente al daño causado a otras especies, a la naturaleza en su conjunto o a las futuras generaciones, por las acciones o las no-acciones de otro individuo o grupo.

Hans Jonas propone un imperativo que, siguiendo formalmente el imperativo categórico kantiano, ordena: “obra de tal modo que los efectos de tu acción sean compatibles con la permanencia de una vida humana auténtica en la Tierra”. Dicho imperativo se conoce como el "principio de responsabilidad" y es de gran importancia en ecología y derecho ambiental.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

La responsabilidad ambiental recae tanto en los individuos, como en las empresas, países y en la especie humana en su conjunto.

En la responsabilidad ambiental también se debe evaluar el hecho de la "reparación por daño ambiental". Desde el campo de las ciencias jurídicas, pueden surgir diferentes clases de responsabilidades ante este supuesto como sería la responsabilidad civil por daño ambiental, la responsabilidad penal por daño ambiental y la responsabilidad administrativa por daño ambiental.

Parte de esta responsabilidad ambiental recae en las organizaciones, como principales fuentes de contaminación ambiental. Es por esto que hoy en día las empresas deben incluir dentro de sus programas estrategias que minimicen el impacto ambiental, una de ellas es la política de implementar tecnologías limpias con cero emisiones.

### ❖ **Equidad social.**

Según la definición de la Real Academia Española, la cual posee diferentes definiciones que a continuación se le muestran:

- ❖ En donde el género (sea hombre o mujer) no tiene mucho que ver, ya que tanto el hombre y la mujer son capaces de hacer las mismas tareas ya que los dos tienen el mismo nivel de inteligencia y en una sociedad de equidad no hay nada plasmado que diga que la mujer está destinada a hacer ciertas tareas o que el hombre tiene la capacidad de hacer también ciertas tareas, en la sociedad con equidad no importa sexo, raza o religión para llevar a cabo algún deseo.
- ❖ Bondadosa templanza habitual. Propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley.
- ❖ Justicia natural, por oposición a la letra de la ley positiva.
- ❖ Moderación en el precio de las cosas, o en las condiciones de los contratos.
- ❖ Disposición del ánimo que mueve a dar a cada uno lo que merece. Este ideal está íntimamente enlazado con el precepto exclusivamente jurídico de "*Tria*" (tres principios del derecho), el "*suum cuique tribuere*" (dar a cada uno lo suyo).

**Artículo No 7:** El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores. De manera que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 8:** Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

### **Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.**

**Artículo No 9:** Se respetará lo estipulado en la NC 23:1999, referente a las Franjas Forestales de Protección a embalses y cursos fluviales, epígrafes 5.1 al 5.3 y 6.1 al 6.3.

**Artículo No 10:** Para los embalses de abasto de agua a la población (Presa El Negrito), la franja de protección forestal será de 100 m de ancho, establecidos a partir del nivel de aguas máximas (NAM). Se sembrarán árboles perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento. Según NC 23:1999, acápite 4.

Se consideran tres zonas de protección:

Zona I o de régimen estricto: comprende el área donde se realizan las extracciones, puede ser cuadrada o rectangular con dimensiones que pueden ser de 10 X10 a 50X50 metros según normas internacionales.

Zona II o intermedia (grandes limitaciones): Se localiza entre la zona III y la I, incluyendo esta última dentro de su área, su finalidad fundamental es proteger a la fuente contra la contaminación bacteriológica. Su límite aguas arriba se establecerá teniendo en cuenta el tiempo de supervivencia de las bacterias que se consideren dañinas a la salud (Salmonella o Bacilo Coli).

Zona III o alejada (régimen de limitaciones menores: Se extiende desde los límites del área de alimentación hasta la periferia de la zona II, su finalidad es proteger las aguas contra la contaminación por agentes químicos. Por su extensión se recomienda dividirla en 2, la zona III-a con una longitud no menor de 2 km en el sentido del flujo subterráneo y la zona III-b que colinda con la anterior y se extiende hasta los límites del acuífero.

**Artículo No 11:** La franja de protección del embalse se delimitará con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y el ganado, se prohíben además acciones de excavación, movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal. NC 23:1999.

**Artículo No 12:** Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río, Según NC23:1999, acápite 4.

- Ríos principales 20 m.(Arimao).
- Ríos de 1er Orden 15 m.

De este orden tenemos El Ciego Laya que desemboca al Arimao.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 13:** No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Según el artículo 6.3 de la NC 23:1999.

**Artículo No 14:** Para el caso de edificaciones que actualmente ocupen estas áreas, no se permitirán acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición, ni cambios de uso. En caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

**Artículo No 15** Se autorizarán las acciones constructivas siempre que las mismas estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos.

**Artículo No 16** Se autorizan las instalaciones de producción y de servicio en función de la adecuada explotación y manejo del recurso y la previa autorización del Instituto de Recursos Hidráulicos y de Planificación Física.

❖ **Organización del asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.**

**Artículo No 17** No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

**Artículo No 18** : No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y embalses. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

**Artículo No 19** No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

❖ **Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.**

**Artículo No 20** Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate. Establecido en la NC 39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” epígrafe 4.5.

**Artículo No 21** Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 22** La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

**Artículo No 23** No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables, radio activo en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

**Artículo No 24** No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento Urbano. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

**Artículo No 25** En la extracción de minerales metálicos y no metálicos se respetarán los radios mínimos admisibles de protección sanitaria estipulados en la NC 39:1999, páginas 23 - 25.

Existen en la periferia de la ciudad de Manicaragua los siguientes yacimientos minerales:

- Yacimiento de arena detrás del cementerio..
- Yacimiento de Barro en:  
Zona del Combinado de cerámica en la actual Zona de producción.

❖ ***Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.***

**Artículo No 26** Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios.”

a) Tener especial cuidado en la aprobación de actividades por cuenta propia que generen ruido y se ubiquen en áreas residenciales como son: carpinteros, operador de audio, poncheras, molinos, etc, suspendiendo cualquier autorización en caso de molestias notables sin necesidad de medir la intensidad del ruido.

b) Estas actividades se autorizarán con carácter temporal, siempre que no ocasionen daño a terceros.

❖ ***Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.***

**Artículo No 27** Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9 -12 m<sup>2</sup> /habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

**Artículo No 28** Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la *NC 53-119-1984* de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

**Artículo No 29** En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

**Artículo No 30** Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.(Servicios Comunes)

**Artículo No 31** No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

**Artículo No 32** La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlado por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

**Artículo No 33** Evitar la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

**Artículo No 34** Para **zonas de nuevo desarrollo**, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según *NC 53-119-1984* de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

**Artículo No 35:** En **zonas de nuevo desarrollo**, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizaran especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según *NC 53-119-1984* de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

**Artículo No 36** En **zonas de producción** donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Según *NC 53-119-1984* de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 10.1 y 10.2



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### ❖ **Protección del Suelo en cuanto a erosión e inundación.**

**Artículo No 45:** Las áreas afectadas por la explotación minera (yacimientos de arena y arcilla en zonas cercanas al perímetro urbano), serán restituidas prioritariamente para usos agropecuarios, de no ser factible se establecerán áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, proteger los suelos de la erosión; así como crear zonas de descanso, recreativas, u otros usos afines. Según lo establecido en los artículos 3.2, 3.3.8 y 3.4 de la NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras alteradas. Regulaciones generales para la restauración.

**Artículo No 46:** En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados. Según lo expresado en el acápite 7.1 y 7.2 de la NC 30:1999, que establece:

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

### **Requisitos esenciales del uso de suelo.**

**Artículo No 47:** Lograr una buena preparación del suelo (terrazas niveladoras y de bases para cimientos) para que las nuevas construcciones no se agrieten una vez construidas, a causa de asentamientos diferenciales; para ello considerar:

Terreno bueno para recibir la cimentación ( $3-30\text{kg/cm}^2$ ): Constituido por roca; grava, arena y grava; arena gruesa; greda seca; arcilla, marga.

b) Terreno mediano para recibir la cimentación ( $1.5-3\text{ kg/cm}^2$ ): Constituido por arena fina; arena media; greda húmeda; arcilla húmeda; marga húmeda.

c) Terreno malo para recibir la cimentación ( $0-1.5\text{ kg/cm}^2$ ): Constituido por tierra vegetal; lodo, limo; marga nodular; turba, tierra de pantanos; terraplenes.

**Artículo No 48:** Garantizar un adecuado drenaje de las aguas en cada suelo, independientemente del uso que se le disponga, sea definitivo o temporal y sin que puedan



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

afectarse aquellas construcciones sobre este o que se encuentren más próximas a las zonas de intervención.

**Artículo No 49:** Prever la impermeabilización de los elementos constructivos (cimientos, muros contentivos, etc.) expuestos a recibir la humedad de la tierra, sobre todos en zonas con alta presencia de agua (proximidades del río, presencia de agua subterránea, infiltración rápida del agua de lluvia) y así evitar su ascenso por capilaridad.

### **(Válido para suelos urbanizables)**

**Artículo No 50:** La urbanización de estos suelos depende de un Proyecto de urbanización que tiene en cuenta los usos y destinos previstos por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

**Artículo No 51:** En el proyecto de urbanización de cada zona dispuesta en suelos urbanizables, se tendrá en cuenta el diseño de esquinas, tratamientos de fachadas, etc, siempre con vistas a lograr una imagen urbana bien elaborada.

**Artículo No 52:** Se aprueban los siguientes usos:

- a) Viviendas
- b) Instalaciones de servicios de apoyo a la vivienda (servicios primarios)
- c) Industrias, almacenes, explotación turística y otras previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano de acuerdo con su estructuración.
- d) Instalaciones de servicio, deportivas, recreativas, de comercio y gastronómicas, siempre que se garantice el abasto de agua y el tratamiento final de residuales líquidos y sólidos.

**Artículo No 53:** Se prevén siempre áreas públicas (parques, parqueos, plazas, etc.) y espacios libres esparcidas por diferentes zonas del suelo urbanizable (no se concentran), que propicien el intercambio social y el esparcimiento.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 54:** Para la intervención de estas áreas se establecen las condiciones de urbanización, mediante convenio urbanístico entre el promotor y la municipalidad.

**Artículo No 55:** Contemplar áreas de parqueo para vehículos, tanto privados como estatales:

c) a) Dentro de los límites de propiedad o en zonas de garajes preestablecidas por la Dirección Municipal de Planificación Física, para parqueos privados, según necesidades individuales.

d) b) Dentro del área de los establecimientos de servicios que lo requieran y sea posible.

e) c) Cercanas a espacios públicos.

f) **Artículo No 56:** La actuación en los suelos urbanizables se concibe por etapas que deben estar reflejadas en los PGOU y según inversiones aprobadas.

g) **Artículo No 57:** El progreso de una ampliación urbana es siempre desde la zona urbanizada hacia la nueva zona a urbanizar.

### **La protección de recursos agropecuarios**

#### **(Válido para suelos urbanizables no edificables y urbanizables de reserva)**

**Artículo No 58:** Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

a) Los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se cultiva y siempre potenciando la práctica agroecológica mediante el fomento de plantas repelentes de plaga y siembra de cultivos que no requieran de mucha exigencia hídrica.

b) La cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta, de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110 y las características específicas de la zona, tanto por el estado como en el sector privado.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

c) La construcción de cercas delimitadoras de suelos entregados con fines agropecuarios, ya sea temporal o definitivo, siempre que sea con materiales compatibles con la zona en que se emplazan y desmontables fácilmente en caso de la utilización prevista en el PGOU

**Artículo No 59:** Se autoriza la construcción de obras arquitectónicas o ingenieriles que favorezcan la preservación de los recursos agropecuarios, tales como sistemas de riego, corraletas para el acuartonamiento de animales, lagunas artificiales o estanques para mejorar el hábitat de los animales, entre otras; con especial atención en su diseño.

**Artículo No 60:** Los suelos dedicados a la agricultura (parcelas, huertos, jardines, organopónicos, etc), son protegidos de los efectos de la salinización por el exceso de uso de fertilizantes químicos, alternándolos con el uso de materia orgánica y la rotación de cultivos.

**Artículo No 61:** La ejecución de soluciones de evacuación de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la agricultura urbana o por los usufructuarios del Decreto Ley 300, se solicitan como inversiones mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

**Artículo No 62:** El uso del suelo por la 300 para la agricultura, ganadería, etc se dará con carácter temporal (hasta 5 años) donde se volverá a analizar su uso en zonas de posible crecimiento del hábitat.

### **La normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC-93-05,06-86)**

❖ ***Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos NC 93-05,06-86.***

**Artículo No 63:** Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. En la ciudad existen dos vertederos de desechos sólidos y cumplen con la norma.

**Artículo No 64:** Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 65:** No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

**Artículo No 66:** Servicios Comunes debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1).

**Artículo No 67:** El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este. Según NC135: 2002 epígrafe 6.3.

**Artículo No 68:** Se respetará lo estipulado en la NC 135:2002 “Disposición final de residuales sólidos” que establece un período de 2 a 3 años para reutilizar aquellas áreas que hayan sido ocupadas por vertederos.

### ❖ **Normativas sobre Cementerios.**

**Artículo No 69:** La NC 93-01/85 Cementerios. Resultados Higiénicos Sanitarios, en su artículo 3 establece **para los cementerios de nueva construcción:**

- a) Una distancia de 1000 m del límite urbano actual, para aquellos asentamientos que no cuenten con Plan de Ordenamiento.
- b) Una distancia de 300 m del límite urbano prospectivo para aquellos que cuenten con este Instrumento de Planeamiento.
- c) Una faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, que estará arbolada.
- d) Su localización no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- e) El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- f) El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

**Artículo No 70:** Dado que el cementerio de la ciudad la mayoría de los cementerios no cumple con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo anterior (inciso c), se establece que:

- a) No se autorizará, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### ❖ Paisaje de verde urbano.

**Artículo No 71:** Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

❖ Para la protección de los paisajes de verde urbano se establece:

- a) Los trazados de vías y emplazamientos de construcciones deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la erosión, obstáculos en la circulación de las aguas e impacto paisajístico.
- b) En la ejecución de las obras deberán tomarse todas las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder con la terminación de las obras a la restauración del terreno natural.
- c) Las instalaciones, que por sus características pueden generar un impacto paisajístico tales como: campamentos de trabajadores, instalaciones relacionadas con la construcción, naves para talleres o depósitos, estaciones depuradoras, etc., deberán ejecutarse de manera que se minimice su acción negativa sobre el paisaje.
- d) En todos los casos, los Planes Especiales de Ordenamiento, las localizaciones (sean macros o micros), deberán tener en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitante a la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con una vegetación que debe ser protegida.
- e) Las obras infraestructurales no podrán interrumpir el escurrimiento de aguas superficiales.
- f) Se prohíbe el vertimiento de escombros fuera de las áreas definidas por los Planes Generales de Ordenamiento o en su defecto pedir autorización en la Dirección Municipal de Planificación Física que rige el uso del suelo tanto en zonas urbanas como rurales.
- g) Para la realización de cualquier movimiento de tierra deberá contar con un proyecto técnico que lo justifique y la autorización correspondiente en la DMPF, de modo que no se afecten áreas naturales inútilmente.

❖ **Para la protección contra la contaminación atmosférica y/o acústica, transporte de carga o de cualquier tipo se establece:**

- a) Los motores fijos, grupos electrógenos, instalaciones de aireación y refrigeración mecánica, etc. deberán, previamente a su instalación, contar con la autorización correspondiente.
- b) Se prohíbe la circulación de todo vehículo que produzca ruidos que alteren el confort acústico.
- c) No se permite la emisión de contaminantes a la atmósfera que sobrepasen los parámetros establecidos en las normas vigentes.

❖ **De los Desastres Naturales y Tecnológicos.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 72:** En el acueducto de la cabecera municipal existe el riesgo de un escape de cloro por lo que las autoridades del municipio tienen previsto la población que se afecta en caso de que esto suceda porque no se respetaron las normas establecidas para el desarrollo de viviendas y otras instalaciones en su radio de protección.

- Para este tipo de instalaciones (acueducto de la cabecera) u otras que requieran del uso de estas sustancias se respetarán los siguientes radios de protección:
- Para el cloro ----- 1 km.

**Artículo No 73:** En las aguas abajo de la Presa El Negrito, en el asentamiento del mismo nombre, no se permitirá el crecimiento poblacional, ni de ningún tipo de instalación.

### ***Regulaciones de Infraestructura.***

#### ***De la Red vial:***

**Artículo No 74:** Cualquier acción constructiva en la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

**Artículo No 75:** Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

**Artículo No 76:** Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.

**Artículo No 77:** Según artículo 24, sección segunda capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

**Artículo No 78:** Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

**Artículo No 79:** Según el artículo 14 y 15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte.

**Artículo No 80:** Se respetará el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

**Artículo No 81:** Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

**Artículo No 82:** Según el artículo 37, sección segunda, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 83:** Según el artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

**Artículo No 84:** Según el artículo 34, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalaran en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

**Artículo No 85:** Según el artículo 35, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. En las vías urbanas se establecen una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía .

**Artículo No 86:** Según el artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

1. Obtener de la autoridad competente la Licencia de obra.
2. Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
3. Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

**Artículo No 87:** Según el epígrafe 4.1.1 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas. La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.

**Artículo No 88:** Según el epígrafe 4.1. 3 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.

**Artículo No 89:** Según el epígrafe 4.1. 4 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

**Artículo No 90:** Según el artículo 43 Capítulo V de la Ley 109 Código de Seguridad Vial con el fin de proteger la vía queda prohibido:



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.
- No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.
- Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que haya sido colocado con un fin determinado.
- Conducir animales a pastar o abreviar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- Queda prohibido la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

### ***De la Infraestructura técnica***

#### ***De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial***

**Artículo No 91:** Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

**Artículo No 92:** Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

**Artículo No 93:** Según lo establecido en la NC-53-121 de Acueducto Especificaciones de proyecto. Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras.

1. Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.  
Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.  
Tubería con diámetro mayor 350 mm-8 m.
2. Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
3. Hasta la base del terraplén-4 m.
4. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
5. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3 m.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

6. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas- 2 m.
7. Hasta los troncos de árboles -3m.

**Artículo No 94:** Según establece la Norma Cubana (NC 53-121). En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida.

**Artículo No 95:** Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

**Artículo No 96:** La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

**Artículo No 97:** Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la NC 53-121 "Acueducto Especificaciones de Proyecto" y la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua". Aplicable para la presa **El Negrito** y todos los pozos previa evaluación del agua por Higiene y Epidemiología que se usen en la actualidad o no para el consumo humano.

**Artículo No 98:** Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación de 20 m a las fosas establecida en la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua".

**Artículo No 99:** No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

**Artículo No 100:** No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

**Artículo No 101:** Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

**Artículo No 102:** Las aguas albañales se canalizaran de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones Hidrosanitarias.

**Artículo No 103:** La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la DMPF.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 2.00m a los troncos de los árboles.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

### ***De las red eléctrica.***

**Artículo No 104:** Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el decreto 3678/ julio del 72. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

### ***Distancias horizontales:***

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.

**Artículo No 105:** Según NC 94-04 Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles.

**Artículo No 106:** Según NC 94-04 Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

**Artículo No 107:** Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

**Artículo No 108:** Según epígrafe Cruzamientos, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04 deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Tipo de línea	Voltaje	Cruzamientos (m)		
		ferrocarril	caminos y carreteras	campo traviesa
Viento, cable, neutro, mensajero, teléfono y cable con cubierta metálica.	-	7.50	5.50	
Conductores Aéreos	0,0 – 0.75 kv	7.5	6.00	
Conductores Aéreos	5kv -15,0 kv	7.50	6.0	5.50
Conductores Aéreos	15,0–50.0 kv	7.50	6.50	6.0
Conductores Aéreos	110 kv	7.50	7.00	6.50
Conductores Aéreos	220 kv	8.50	8.00	7.50
Conductores Aéreos	500 kv			

Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa.

**Artículo No 109:** En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

**Artículo No 110:** En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

**Artículo No 111:** Según el epígrafe 4.1. 6 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasados. Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20 mm.

**Artículo No 112:** La línea eléctrica o telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

**Artículo No 113:** Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

**Artículo No 114:** Según el artículo 14 del Decreto 177. No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicaran por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetaran las distancias de separación establecidas.

Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 KV	13.8 KV	34.5 KV
Conductores des-nudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa.

**Artículo No 115:** Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

**Artículo No 116:** Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

Nº	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13.8 kv	34.5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima	2.44	3.00



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

o por debajo de estos.		
------------------------	--	--

### **De las redes telefónicas.**

**Artículo No 117:** Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

**Artículo No 118:** La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

**Artículo No 119:** Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

**Artículo No 120:** En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

**Artículo No 121:** Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo No 122:** En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/ o enterradas se ubicaran por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

### **Sección Segunda: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

**Artículo No 123: Caracterización:** Se consideran sitios con valor cultural, paisajístico y ambiental aquellos que por sus características arquitectónicas, medioambientales, socio-patrimonial o histórico tengan significación para la localidad o la nación que amerite su conservación.

1 -Casa de la Cultura (Antiguo Liceo)

2-Iglesia.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- 3-La Tabaquería (Antigua Fábrica de cigarros Asan)
- 4- Chalet de los Valladares.
- 5- Vivienda más antigua.
- 6- Local de la FMC.
- 7-Antigua Sociedad de color (Sede del Gobierno Municipal).
- 8-Vivienda de Acisclo (frente al Tribunal)
- 9-Galería de Arte.
- 10-Estadio Escambray.
- 11-Cine La Yaya.
- 12-Edificio de ETECSA.
- 13-Logia de al lado del cine La Yaya.
- 14-Vivienda art-decó de la familia Romero, Aguilar en Calle Quintín No 15. Banderas (Este)

También forman parte del patrimonio edificado el Cementerio y algunas viviendas que aunque han tenido transformaciones conservan algunos elementos de la arquitectura colonial como: pretilos, columnas con todos sus elementos, pisos etc.

### **Artículo No 124: Condicionales Generales:**

- a) Toda solicitud de Licencia de Obra que pretenda realizarse en alguno de los sitios antes mencionados y otros que tenga inventariado la Dirección de Cultura y Comisión de Patrimonio será aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física y consultada con la Dirección Municipal de Patrimonio y la Delegación del CITMA en los casos que correspondan.
- b) Las vallas o carteles anunciadores serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física y consultadas con la Dirección de Patrimonio o la Delegación del CITMA en el caso que así corresponda.
- c) No se autorizarán vertimientos inadecuados que atenten contra las condiciones ambientales de estos sitios.
- d) La atención sistemática de las áreas verdes y sus espacios públicos tendrá un carácter prioritario para los organismos competentes.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- e) Considerar en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico.
- f) Las intervenciones en estos sitios tendrán un carácter integral, en todos los casos se evaluará el sitio en su conjunto sin incidencia en áreas puntuales que no respondan a un Plan General.

### SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.

#### *Dimensión y forma de las manzanas.*

**Artículo No 125:** La forma de las manzanas es ortogonal en la ZC y la zona que bordea el centro las demás son de dimensiones variables lo cual se mantendrá en las áreas de completamiento o relleno.

**Artículo No 126:** Las áreas libres interiores de las manzanas son pequeñas (aproximadamente de un 25 %) y utilizadas en árboles frutales o verduras, especias, etc.

**Artículo No 127:** La ocupación de la parcela es hasta un 75% como máximo y se suele aprovechar el resto en algún tipo de frutal o arbustiva, esta característica coincide con la manzana semicompacta.

### SECCIÓN CUARTA: Disposición de la edificación en la parcela.

#### *Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.*

**Artículo No 128:** El COS y el CUS promedio de las parcelas es mayor del 70 % y así se debe mantener para aprovechar el suelo y a la vez posibilitar un área libre pequeña para árboles que sirvan de pulmón de la ciudad.

#### *Parcela mínima.*

**Artículo No 129:** La parcela mínima permitida será de 40m<sup>2</sup> basada en las dimensiones mínimas de una vivienda adecuada que son 25 m<sup>2</sup>.

#### *Parcela compacta y semicompacta*

**Artículo No 130:** Se permitirá la parcela compacta siempre que la solución de residuales sea común con otras viviendas contiguas y las necesidades habitacionales así lo requieran.

**Artículo No 131:** La parcela predominante será la semicompacta teniendo hasta un 67% de superficie cubierta y un 33% descubierto .

**Artículo 131:** Las parcelas tendrán como dimensión máxima 150 m<sup>2</sup> y un mínimo de 60 m<sup>2</sup>.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 132:** La forma de las parcelas es y se mantendrá de dimensiones y forma variables en dependencia de la manzana y la tipología, sin sobrepasar el área máxima salvo en ocasiones en que las características de las parcelas permitan una mayor dimensión por tener áreas no edificables.

**Artículo No 133:** El espacio libre interior mínimo de la parcela será de hasta un 33% del área total de acuerdo a las características de las manzanas de este sector que son semicompactas.

**Artículo No 134:** El espacio libre interior de la parcela podrá ser usado en área verde, cuartos de desahogo, cisternas, etc., todo en función de la vivienda o instalación de que se trate.

**Artículo 135:** La profundidad edificable será hasta un máximo de separación de 1,00 m del límite de la parcela que le quede al fondo.

**Artículo No 136:** Las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones serán de +30 cm sobre el nivel 0.00 de nivelación del terreno y mayor, hasta alcanzar la anterior cota en caso de existir desnivel.

### SECCIÓN QUINTA: Alineación de las edificaciones.

#### **Primera y segunda línea de fachada.**

**Artículo No 137:** La primera línea de fachada será a 1,00m del límite de propiedad de la parcela siempre que las condiciones lo permitan, en caso de que predomine en la manzana la ausencia de separación de la franja vial se permitirá la construcción respetando el contén y dimensiones mínimas de la calle o acceso.

**Artículo No 138:** La segunda línea de fachada será después del portal en caso de que exista este o marquesina, de no existir ninguno de estos elementos solo existirá una línea de fachada.

**Artículo No 139:** La franja de jardín es variable, oscila de 1 a 5m y se respetará la dimensión predominante en la calle de que se trate.

**Artículo No 140:** Se permite pavimentar el área de jardín solo en un 40% de su superficie salvo en casos especiales donde se dejarán ponches para arbustos ornamentales o de sombra.

**Artículo No 141:** La franja de portal se respetara en todas las calles donde exista esta condicional, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín. Su ancho mínimo será de 2.00m o el predominante en la calle así como su altura o puntal.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 142:** Se admite la construcción de medio portal o corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo No 143:** Los pasillos laterales y de fondo podrán tener de 1.00m o más en dependencia del tamaño de la parcela y el mínimo de separación de la propiedad vecina será de 0,75 m para evitar afectaciones al colindante.

### **Retranqueos.**

**Artículo No 144:** Se admite retranqueo del portal respetando la separación predominante en la calle de que se trate.

**Artículo No 145:** Se permitirá el retranqueo en 2<sup>do</sup> o 3<sup>er</sup> nivel de una crujía sobre la alineación oficial establecida.

## **SECCION SEXTA: Tipos y elementos de fachada.**

### **Fachadas.**

**Artículo No 146:** No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

**Artículo No 147:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

**Artículo 148:** No se permitirán los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**Artículo No 149:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente.

**Artículo No 150:** En las nuevas edificaciones a ubicar en estos sectores, los tanques de abastecimientos de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otros, deberán quedar enmascarados en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

**Artículo No 151:** En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 152:** Las nuevas construcciones deberán respetar la alineación predominante y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo No 153:** No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de Microlocalización y Licencia de Obras.

**Artículo No 154:** En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, previa consulta con la DPPF y la DMPF.

### **Portales.**

**Artículo No 155:** Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. El ancho mínimo será según el ancho predominante en la cuadra; así como el puntal predominante.

**Artículo No 156:** En construcciones de valor no se permitirá la expresión de entrepisos a la fachada.

**Artículo No 157:** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

**Artículo No 158:** Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

**Artículo No 159:** Se admite la construcción de medio portal o portal corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo No 160:** El cierre de portales estará en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en previa inspección técnica de la DMPF, excepto en la Zona Centro, en la que decide Patrimonio. De afectar a vecinos debe presentarse el consentimiento de los mismos por escrito.

**Artículo No 161:** Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la preexistente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

**Artículo No 162:** La relación entre vanos y macizos para las áreas a cerrar no será menor en ningún caso que la existente en el resto de la edificación.

**Artículo No 163:** Los cierres en los portales se harán de columna a columna y de piso a techo, sin perjudicar el cumplimiento de los requisitos urbanos y sanitarios vigentes, no permitiéndose lo siguiente:



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Construcción de entrepisos en áreas de portal.
- Cierre parcial o total de portales con frente menor que el doble de su fondo o menores de 4 m.
- Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y no incumpla lo planteado en el resto de los artículos de esta instrucción.

**Artículo No 164:** No se permitirá la pavimentación individual de los portales de uso público si estos:

- Forman parte de una misma unidad edificatoria.
- Forman parte de las unidades edificatorias que conserven una homogeneidad y continuidad en su pavimentación.

**Artículo No 165:** Solo se permitirá el cambio de pavimento en los portales de uso público, cuando las características morfológicas del Sector lo permitan o siempre que implique una mejoría respecto a lo existente. El promovente de esta acción deberá asumir la totalidad de los trabajos a ejecutar.

**Artículo No 166:** Se permite el cierre de portales con elementos balaustrados o rejas a una altura máxima de 0.80 m a 1.00 m, atendiendo a las características de la calle.

**Artículo No 167:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo No 168:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo No 169:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **Alturas.**

**Artículo No 170:** Se permitirán uniplantas y hasta 5 pisos máximo.

### **Puntales.**

**Artículo No 171:** Las alturas máximas serán de 12.00 m y mínimo de 2.40 m.

### **Sótanos y semisótanos.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 172:** Se permitirán sótanos y semisótanos con un puntal máximo de 1.30 m.

### **Basamentos.**

**Artículo No 173:** Se permitirá la utilización de basamentos en edificaciones de viviendas para ser usados como servicios.

### **Salientes.**

**Artículo No 174:** Se permitirán los salientes hacia las aceras sin contar con apoyos a modo de cornisas o toldos a una altura de 2.40m como mínimo para no afectar la circulación por las mismas.

### **Logias, balcones y terrazas.**

**Artículo No 175:** Los balcones y terrazas se permitirán siempre que no afecte la estructura de la edificación y en caso de las terrazas podrán ser retiradas hasta dos crujías.

**Artículo No 176:** Las logias podrán realizarse en edificaciones de servicios según el interés del constructor.

### **Servidumbres de paso, serventías y pasajes.**

**Artículo No 177:** En los pasajes y servidumbres de paso existentes no se permitirán colocar tanques, rejas, cisternas, etc., ni otros elementos que puedan obstruir el paso a través del acceso que es de uso común.

**Artículo No 178:** Las servidumbres de paso y/o **serventías (ver nota)** no podrán ser cerradas por cercas de diferentes materiales, tapias, puertas, etc, por los moradores del lugar o entidades de la ciudad ya que su función es precisamente el paso o tránsito de las personas y solo se cerraran en ciertos horarios o de forma temporal con el consentimiento expreso de todos los que la usan y colindan con la misma previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **NOTA: Serventía**

♣-Paso o camino privado de titularidad común y sin asignación de cuotas, cualquiera que sea lo que cada uno de los usuarios o causantes hubiera cedido para su constitución, que se encuentra establecido sobre la propiedad no exclusiva de los colindantes y que tienen derecho a usar, disfrutar y poseer en común a efectos de paso y servicio de los predios. No es necesario que exista un predio dominante y otro



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

*serviente, a diferencia de la servidumbre de paso, lo fundamental es el desconocimiento del dominio o identidad individualizada del camino o vía colindante.*

### **Marquesinas y toldos.**

**Artículo No 179:** Se permitirán marquesinas y toldos donde exista esta característica y se podrán colocar siempre que no afecten la circulación de la acera.

### **Servidumbre de Vistas y luces:**

**Artículo No 180:** Las vistas rectas en las viviendas se permitirán con un mínimo de separación lateral de 2,00m, en caso de menor separación solo se permitirán vistas oblicuas.

**Artículo No 181:** Se permitirán abrir ventanas o vistas de luz a una altura mayor de 1.80m a 2,00 çhacia los laterales cuando no sea posible la construcción de ventanas por la cercanía de las viviendas o ser paredes medianeras.

### **Medianerías.**

**Artículo No 182:** En caso de viviendas u otras edificaciones con carácter de medianería no se permitirán abrir vistas(ventanas) hacia la propiedad contigua sin una previa autorización del vecino, que se archivará en el expediente a los efectos de cualquier reclamación futura.

**Artículo No 183:** En las paredes medianeras se podrán realizar trabajos de rehabilitación u otros para mantener su valor de uso, siempre sin provocar daños a la propiedad vecina, en caso de provocarlos deben reparar lo dañado.

**Artículo No 184:** Las construcciones, setos vivos, obras y otras instalaciones comunes a inmuebles vecinos se presumen medianeras y sus copropietarios están obligados a sufragar proporcionalmente los gastos que ocasione su mantenimiento (Art.176.1 del Código Civil vigente).

**Artículo No 185:** Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos, cualquier acción que puede incidir sobre estos deberá hacerse con el consentimiento acérrimo del ocupante de la edificación contigua.

**Artículo No 186:** Si la obra ejecutada, en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos causara daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras o en su defecto los beneficiados están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionaron al ejecutar estos derechos.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 187:** No es permitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, etc.

**Artículo No 188:** El propietario de un inmueble rústico o urbano situado en un plano inferior está obligado a permitir el paso de las aguas que, sin intervención de la acción del hombre, descienden de los superiores, así como de la tierra o sustancias que naturalmente arrastran en su curso.

**Artículo No 189:** El dueño de inmueble situado en plano inferior no puede realizar obras que impidan el descenso de las aguas y lo que éstas arrastren, ni el del superior, obras que agraven sus efectos, salvo consentimiento de los afectados. (Ver Código Civil Artículo 173.1 Capítulo IV).

### **Derecho que da la medianería.**

**Pared medianera:** Pared común a dos o más edificaciones sean de vivienda o no, también pasan a tener esta condición (en cuanto a obligaciones) las paredes que formen parte de una división de propiedades y los entresijos de edificaciones de varias plantas deberán cumplir con las regulaciones respectivas.

**Artículo No 190:** Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

**Artículo No 191:** Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

**Artículo No 192:** Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

**Artículo No 193:** Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

**Artículo No 194:** Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

### **Obligaciones que impone la medianería.**

**Artículo No 195:** En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
- d) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

**Artículo No 196:** Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

**Artículo No 197:** Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

**Artículo No 198:** Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
- b) Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

**Artículo No 199:** El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

**Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.**

**Artículo No 200:** Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

**Artículo No 201:** Por regla general, una medianería necesita repararse:



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

**Artículo No 202:** Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

**Artículo No 203:** Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: Aspectos técnicos constructivos:**

#### ***Características Constructivas:***

**Artículo No 204:** Las viviendas u otras edificaciones se construirán o repararán con tipologías que van de la I a la III con materiales duraderos, de ladrillos o bloques y techos de hormigón, tejas, fibro o zinc.

**Artículo No 205:** La superficie mínima a respetar para una vivienda será de 25m<sup>2</sup>.

#### ***Ubicación y características de las escaleras.***

**Artículo No 206:** Las escaleras se ubicarán preferentemente en los laterales evitando las visuales directas para las habitaciones en planta baja principalmente en caso de dormitorios.

**Artículo No 207:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, exceptuando la Zona Centro.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permitirá la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente o en los laterales de la vivienda.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

c) Se permitirá la construcción de escalera en faja de jardín, siempre que no sea posible por el lateral de la edificación ni en su interior sin que afecte aceras, calles, accesos o impida de alguna forma visual o el ornato público.

d) Se permite la construcción siempre que no obstruya la libre circulación peatonal ni las visuales.

La escalera en todos los casos será de tipo ornamental decorativo.

### **SECCIÓN OCTAVA: Imagen Urbana y Arquitectónica.**

#### ***Tipología Arquitectónica:***

**Artículo No 208:** Se admiten las edificaciones con tipología arquitectónica V.

**Artículo No 209:** Los vanos en las fachadas ocuparán hasta el 60 % del área y podrán acompañarse de quebra soles y rejas en las persianas y puertas.

#### ***Color.***

**Artículo No 210:** Se prefieren los colores pasteles en edificaciones uniplantas, pudiendo valorarse colores más oscuros en fachadas altas, anchas o varias plantas.

**Artículo No 211:** No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, válidos para muros, carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988.

**Artículo No 212:** La pintura de las edificaciones de cada calle responderá a lo establecido el “Reglamento de Ornato”, Higiene y los Servicios Urbanos.

**Artículo No 213:** No se permitirá la pintura exterior independientemente, de locales que forman parte de una misma edificatoria.

#### ***Tipos de fenestración:***

**Artículo No 214:** Se permiten diferentes tipos de fenestración con persianas Miami o ventanas con cristal. Existen pórticos a alturas medias de 2,50~3,00m en portadas, puertas y ventanas y pueden permitirse pues le dan un toque similar a la arquitectura clásica.

**Artículo No 215:** Para la colocación de aires acondicionados se debe tener en cuenta la altura de 1,20m del nivel de piso terminado (NPT).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 216:** Los aires acondicionados no deben colocarse en las fachadas principales excepto que no exista otra posibilidad debiendo protegerse con rejas y poner jardineras o macetas donde puedan gotear los equipos.

### ***Barreras Arquitectónicas***

**Artículo No 217:** Se permitirá la disposición de rampas en las aceras, rompiendo las barreras arquitectónicas.

**Artículo No 218:** No se permitirán escaleras u otros elementos que obstruyan las áreas de circulación pública.

**Artículo No 219:** No se permitirán puertas, rejas u otros elementos que abran hacia el área de circulación pública.

**Artículo No 220:** Cuando no sea posible cumplir con el Artic.87, los postes de teléfonos, electricidad u otros, se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de las viviendas y locales públicos.

### **SECCIÓN NOVENA: Demoliciones.**

**Artículo No 221:** Las Dirección Municipal de Planificación Física, podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra, cuando esta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo dispuesto en la legislación vigente.

**Artículo No 222:** Cualquier acción de demolición a efectuar deberá ser sometida a consideración de la DMPF.

### **SECCION DECIMA: Carteles y señalizaciones**

**Artículo No 223:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo No 224:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo No 225:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **SECCION ONCENA: Mobiliario urbano.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 226:** Para ubicar cabinas telefónicas, tachos de basura, alumbrado eléctrico, bancos, etc., debe pedir autorización en la D.M.P.F.

### ***SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.***

**Artículo No 227:** Las actividades por cuenta propia que generen contaminación deben presentar para su aprobación consultas con los organismos competentes (CMHE, OBE (Electricidad) y CITMA).

**Artículo No 228:** Mantener en los lugares donde ejerzan la actividad el cumplimiento de las normas sobre el ornato público, la higiene comunal y la preservación del medio ambiente (Resolución 33 del 2011 capítulo I, Artículo 8, inciso g)

**Artículo No 229:** Las actividades por cuenta propia que necesiten para su funcionamiento abastecimiento de agua y/o almacenaje deben tener la aprobación de acueducto si es un área arrendada.

**Artículo No 230:** No se autorizará cierres de portales para la realización de actividades por cuenta propia solo se podrán usar para esta actividad los portales privados con mesas que se guarden, pongan y se quiten cuando termine el servicio.

**Artículo No 231:** Los carritos de trabajo ambulatorio por cuenta propia así como los que se ubiquen en áreas destinadas a este trabajo deberán tener la estética necesaria para que no constituyan una afectación al ornato público y los anuncios así como ofertas deben tener un correcto rotulado y cumplir con las reglas ortográficas.

**Artículo No 232:** Los locales ociosos que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamientos a los trabajadores por cuenta propia (TPCP) deben cumplir las regulaciones urbanas de la zona en que se encuentre además de las que se deriven de su análisis y aprobación en el CAM y la DMPF del municipio. (Resolución 33, Capítulo II, inciso b)

**Artículo No 233:** Los carteles y señalizaciones de dicha actividad cumplirán lo establecido para las mismas en las regulaciones generales para este aspecto.

### ***Puntos móviles o fijos de carácter temporal.***

**Artículo No 234:** En caso de puntos o carros móviles a circular por la vía, no solicitarán autorización de uso de suelo pues el servicio será ambulatorio; pero sí solicitará la autorización en la DMPF para el uso de sus accesorios, previa presentación de la licencia de vendedor ambulatorio y descripción o diseño del medio a utilizar, materiales del mismo y dimensiones.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo No 235:** Los puntos o carros móviles deben brindar un aspecto de no improvisación.

**Artículo No 236:** No se permite afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de basureros, desperdicios u otros.

### **SECCION DÉCIMO TERCERA: Ornato:**

**Artículo No 237:** Para talar árboles, sembrar árboles o arbustos en los espacios públicos se necesita autorización de la autoridad competente. (Decreto 272)

**Artículo No 238:** Se prohíbe obstruir de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes, u otros elementos. (Decreto 272)

**Artículo No 239:** Las personas tanto naturales como jurídicas que se encuentren ejecutando una obra deben mantener una protección adecuada a los materiales y cumplir con el artículo anterior. (Decreto 272)

### **Otras condicionales:**

**Artículo No 240:** En áreas de edificios multifamiliares se valora:

- a) Permitir enrejar siempre que no sobresalgan de la estructura o paredes (patios, balcones, accesos a escaleras de edificios con el consentimiento de los vecinos, ventanas, puertas).
- b) No permitir apertura de puertas de los edificios hacia el exterior ni el interior (no se puede modificar la estructura del edificio).
- c) El Artículo 91 de la Ley de Vivienda no permite cercar las áreas libres en zonas de edificios multifamiliares.
- d) Todo nuevo proyecto de edificio multifamiliar debe concebir la reja como una posibilidad.

**Artículo No 241:** Se permiten garajes en las zonas de edificios con determinadas condiciones de materiales y tipologías en un área estudiada para esto.

**Artículo No 242:** Se permiten cuartos de desahogo estudiando el área a dedicar este fin.

## **CAPÍTULO # 4 REGULACIONES ESPECÍFICAS.**

Caracterización general del asentamiento.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

El asentamiento de Manicaragua se encuentra ubicado en la región central del municipio del mismo nombre, a 27 Km de Santa Clara, la capital provincial, limita al Norte con áreas pecuarias de la Granja “El Abra”; por el Oeste con áreas tabacaleras de la Empresa “El Hoyo de Manicaragua”, por el Sur con áreas pecuarias de la Granja “El Abra”, tabaco y de café perteneciente a la EMA Jibacoa del Plan Turquino y por el Este con áreas de la Empresa Pecuaria la Vitrina. Fue fundado en 1802 cerca del Río Arimao, sobre un terreno muy quebrado para el fomento del cultivo del tabaco, lo que explica su lento crecimiento en el siglo XIX, ya que este cultivo requiere una atención especial en las zonas donde se produce.

Según Censo de Población y Vivienda del 2002 se concentra en este asentamiento una población de 22851 habitantes, su área es de 520.95 ha y su densidad poblacional es de 43.86 hab/Ha, según los nuevos límites para el próximo censo del 2012.

El área residencial se caracteriza por un desarrollo compacto en la zona más antigua, donde predominan las construcciones medianeras, todo lo contrario a las zonas más periféricas, donde predominan las viviendas individuales, muchas de ellas con amplios solares. Común para ambas es la existencia de fuertes accidentes topográficos que han limitado un óptimo aprovechamiento del espacio y ha condicionado el desarrollo de una trama urbana irregular, en la que las manzanas poseen notables diferencias en sus dimensiones, así como un trazado irregular de la red vial, la que se ha tenido que acomodar a las exigencias del terreno.

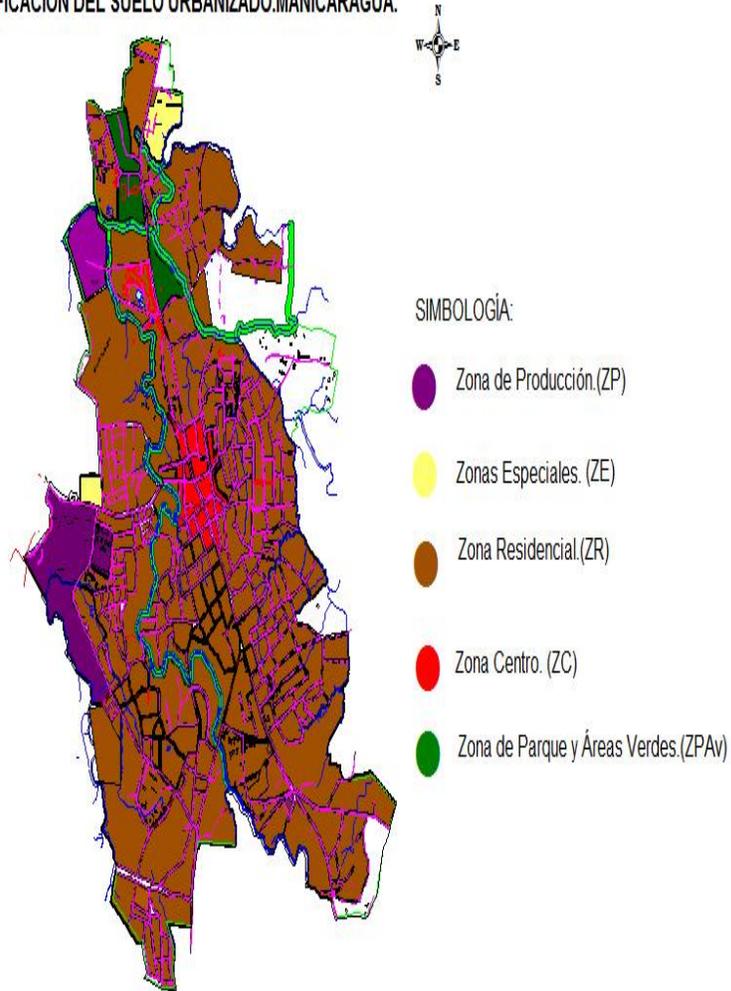
Las áreas que se encuentran alrededor del Río Arimao son vulnerables a desastres tecnológicos por la posible ruptura de la cortina del Embalse “El Negrito”, que abastece al asentamiento. Igualmente son vulnerables a estos desastres las áreas cercanas a la Planta de Tratamiento por el posible escape de cloro y las que rodean al Servi Cupet, por posible incendio.

**Artículo 243:** Zonas y sectores que conforman el asentamiento:



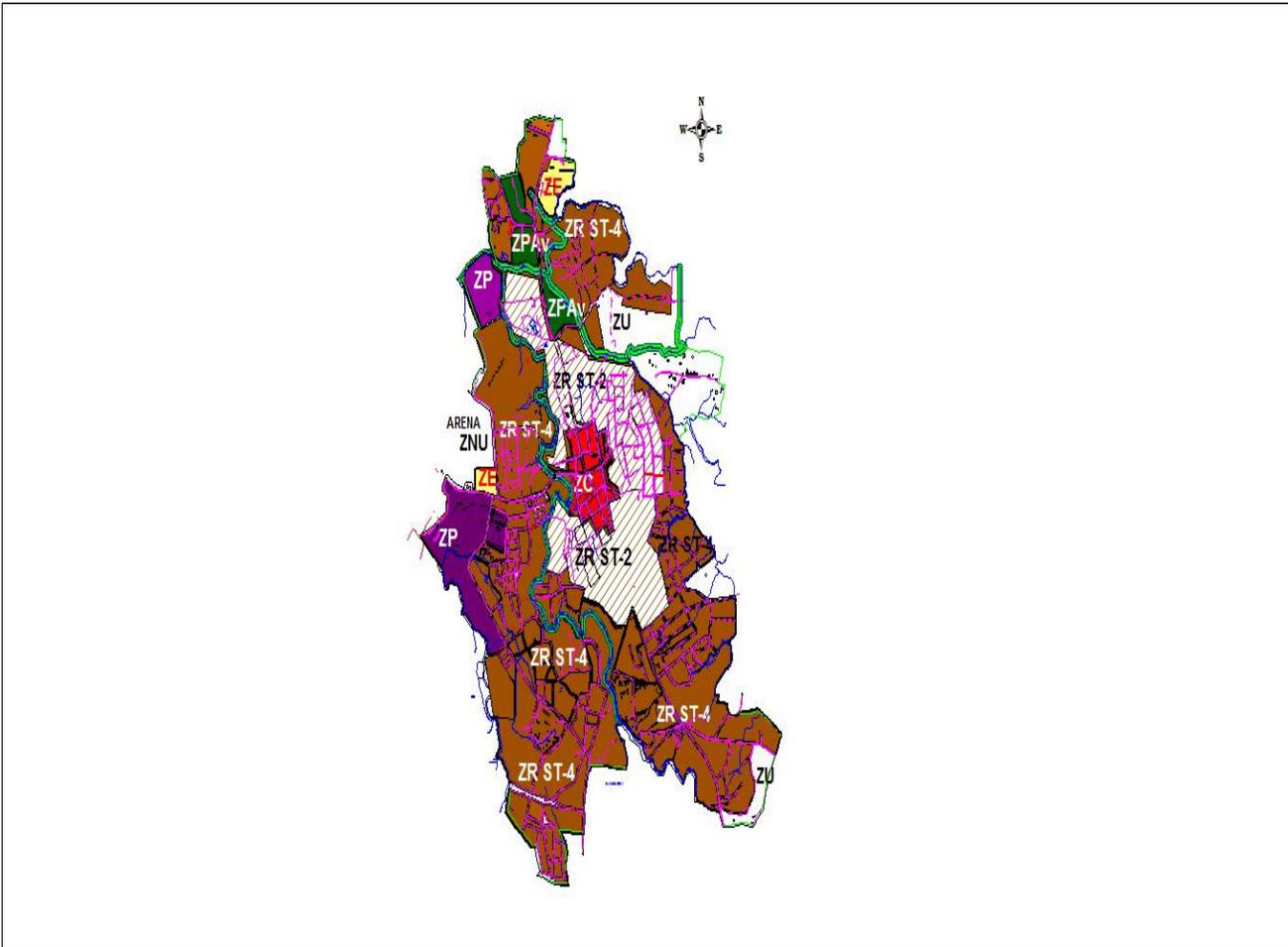
## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZADO.MANICARAGUA.





## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA



Zonas y sectores de la ciudad.

### 1- Zona de producción.

1.1 Zona de Producción "El Tejar" - ZP- 1.

1.2 Zona de Producción "Almacenes y Talleres" - ZP- 2.

1.3 Zona de producción "Patios de Materiales"- ZP-3.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

2 - **Zona de Parque y áreas verdes** “Taludes y Planos de Inundación de los ríos, arroyos y cañadas” – Z PAV-1

2.1- Zona de Parque y áreas verdes “Zona Recreativa” - Z PAV – 2.

2.2- Zona de Parque y áreas verdes “Instalaciones Deportivas” - Z PAV–3.

3- **Zona Especial** “Región Militar- Transportes Escolares” -ZE - 1.

3.1 -Zona Especial “El Cementerio”- ZE-2.

4- **Zona de Centro** “Centro Histórico y de Servicios” – ZC – 3. II.

5- **Sector Tipológico Residencial** “Zona Intermedia” -ZR ST-2.V-1.

5-1 **Sector Tipológico Residencial** “Salidas del asentamiento” –ZR ST-2.V-2.

5-2 **Sector Tipológico Residencial** “Ampliación Rpto Comunidad-ZR ST-2.V-3.

5-3 **Sector Tipológico Residencial** “Ampliación Rpto Villa Clara-ZR ST-2.V-4.

5-4 Sector Tipológico Residencial”Subcentro” –ZR ST-3.

5-5Sector Tipológico Residencial “Nuevos Desarrollos” (ND)-ZR ST-4.V.1.

5-6Sector Tipológico Residencial “Periferias” –ZR ST- 4.V-2.

5-7 Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo-Loma de Piedra” -ZR ST 4.VI-1.

5-8Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo-” –ZR ST 4.VI-2.

### 1. Zona Productiva.

La zona de producción a su vez se encuentra subdividida en 3 subzonas, atendiendo a las actividades que en ellas se desarrollan, las que están comprendidas de la siguiente manera:

**Artículo 233:** Se estimularán aquellas acciones que garanticen el incremento de las áreas verdes en la faja de protección de esta zona.

**Artículo 234:** Las inversiones o acciones constructivas y urbanísticas a ejecutar, se permitirán con la debida autorización de la DMPF y DPPF y deberán contar con un proyecto ejecutivo.

**Artículo 235:** Se autorizarán solamente aquellas construcciones que se vinculen a la producción no permitiéndose cambios de usos incompatibles con el existente.

**Artículo 236:** Las cubiertas de las instalaciones se realizarán utilizando materiales como zinc, asbesto cemento, hormigón armado, tejas y los muros serán de materiales no combustibles como bloques paneles prefabricados, ladrillos, planchas de zinc y asbesto cemento.

**Artículo 237:** No se podrá utilizar el agua del sistema de abasto del asentamiento con fines industriales. Se deberá regir por lo establecido en la NC-53-121.

**Artículo 238:** El cercado perimetral de la Zona tendrá una altura mínima de 2.10M y podrá ser de Bloques, ladrillos, cantos, losas o con materiales metálicos (cabillas lisas y corrugadas; perfiles metálicos y mallas de acero.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- **Subzona de Producción Industrial “El Tejar” - ZP- 1.**

**Artículo 239: Caracterización.**

Se encuentra localizada al noroeste del asentamiento, su extremo oeste sirve a su vez de límite urbano, por el este colinda con el Sector Tipológico Residencial “Clínica Veterinaria” – ST – 2.V-2 Salida a Santa Clara.

Coincide con el perímetro del Combinado de Cerámica Roja “Solidaridad”, dentro del área existen 2 viviendas.

Las condiciones ambientales no son favorables, al utilizarse combustibles pesados, con altas emisiones de azufre en el proceso productivo. Su ubicación respecto a las rosas de los vientos es correcta, pero se encuentra a poca distancia del sector antes mencionado.

El agua que utiliza en el proceso productivo es garantizada por sus propios medios (pozo). Los residuales sólidos que se generan (producciones defectuosas) son utilizados para rellenar áreas de extracciones en el pasado (recultivación).

Solo presenta un vial de acceso y los de comunicación entre las diferentes naves, hasta el momento sin asfaltar.

Dentro del perímetro existe una pequeña área verde representada por plantaciones de Guayabas y presencia de otras de forma espontánea.

La tipología Urbanística es II y arquitectónica V.

**Artículo 240: Régimen de Uso.**

Se permite solo el uso Industrial, el de parque deberá ser convenido y el resto queda prohibido.

**Artículo 241: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona las acciones Urbanísticas de conservación y en menor grado el completamiento y desde el punto de vista Constructivo la conservación y en la medida que sea necesaria la ampliación.

**Artículo 242:** Se estimulara la rehabilitación (demolición) de viviendas que se encuentran dentro del área, previo acuerdo entre los propietarios y el Combinado de Cerámica Roja

**Artículo 243:** Se prevén áreas para depositar los desechos sólidos (producciones defectuosas de ladrillos, tejas y tubos), las cuales deberán limpiarse periódicamente.

**Artículo 244:** Se limitarán las combustiones a horas de mayores gradientes de inversión del aire para limitar la contaminación (noche).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 245:** El vial de acceso a Zona deberá estar asfaltado y debidamente acondicionado para la circulación del transporte de carga que por el circula, así como arbolado en ambos lados para disminuir la emisión de polvo.

### **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del medio ambiente**

**Artículo 246:** Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2, artículo 247 de esta misma Sección, en el acápite: Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

### **SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.**

**Artículo 247:** La manzana estará determinada por las dimensiones de la Industria ubicada en este sector.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 248:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen urbana y arquitectónica.**

**Artículo 249:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 250:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 251:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario urbano.**

**Artículo 252:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 253:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 254:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.**

**Artículo 255:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Residencial	Prohibido
Comercial	Prohibido
Parques	Convenido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Permitido
Agricultura	Permitido
Servicios Básicos	Convenido

### SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.

**Artículo 256:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 257:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 258:** Se permiten las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

- **Subzona Talleres y Almacenes. ZP- 2**

**Artículo 259: Caracterización.**

Se encuentra localizada al Oeste del asentamiento, su extremo Norte y Suroeste sirve a su vez de límite urbano, por el Noroeste limita con el Cementerio, por el Este colinda con los Sectores Tipológicos Residenciales “Salida a Cienfuegos” - ST- 2.V-2 y el Rpto de “Nuevo Desarrollo Comunidad” (ST-4.V-1).

Esta representado por el área donde se concentran los talleres y almacenes del asentamiento, entre los que sobresalen Acopio, Industrias Locales, Complejo Sureste, La Forestal y La Base de Transporte de Municipio. Dentro de la Zona existen pocas Viviendas que se ubican de forma dispersas.

Las condiciones ambientales no son tan desfavorables como en la zona Industrial, pero existen algunas instalaciones que generan contaminación, tal es el caso de Industrias Locales y La Forestal; que producen ladrillos a baja escala en hornos que queman con madera y en el segundo caso por la existencia de un Aserrío y una Carpintería que producen contaminación por ruidos. Su ubicación respecto a las rosas de los vientos es correcta, pero se encuentra a poca distancia de los sectores antes mencionados.

El agua que utiliza por lo general es del sistema de abasto del asentamiento, aunque los gastos no son significativos.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Los residuales sólidos que se generan (aserrín) son utilizados para como abono o como combustible domestico.

Los viales existentes son solo de acceso y se encuentran en regular estado.  
Las áreas verdes se presentan de forma espontánea.  
La tipología Urbanística es II y arquitectónica V.

### **Artículo 260: Régimen de Uso.**

Se permite el uso Industrial, se prohíbe el residencial y el comercial y el resto se conveniará.

### **Artículo 261: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona las acciones urbanísticas de conservación y en menor grado la rehabilitación y desde el punto de vista Constructivo la conservación.

**Artículo 262:** Los locales donde se depositan los productos agrícolas de fácil descomposición (Acopio) deberán estar debidamente adecuados (techos), evitando además la excesiva acumulación.

**Artículo 263:** No se permitirá ningún tipo de construcción bajo la línea de alto voltaje.

**Artículo 264:** La contaminación zónica y atmosférica de las instalaciones existentes deberán controlarse a niveles permisibles.

**Artículo 265:** Se permitirá la creación de una faja verde entre el vial y la zona para limitar la visibilidad de la misma y para que se absorban los contaminantes que se generan, la misma no deberá afectar la infraestructura existente.

**Artículo 266:** Se deberán extremar las medidas de seguridad en la pista de combustible, para evitar incendios.

## **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del Medio Ambiente**

**Artículo 267:** Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2, artículo 247 de esta misma Sección, en el acápite: Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

## **SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 268:** La manzana estará determinada por las dimensiones de la Industria ubicada en este sector.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 269:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 270:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 271:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 272:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario urbano.**

**Artículo 273:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 274:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 275:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.**

**Artículo 276:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Convenido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Permitido
Agricultura	Permitido
Servicios Básicos	Convenido



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.**

**Artículo 277:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 278:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 279:** Se permiten las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

- **Subzona Patios de Materiales. ZP- 3**

#### **Artículo 280: Caracterización.**

Se encuentra localizada al Oeste del asentamiento, algo más al Sur que la anterior, sus extremos Noroeste y Suroeste sirven a su vez de límite urbano, por el Norte y Este colinda con el Sector Tipológico Residencial “ Nuevo Desarrollo Rpto Comunidad” - (ST-4.V.1).

Está representado por el área donde se concentran los patios donde se acumulan los Materiales de la construcción de Vivienda y Mantenimiento Constructivo (áridos, Cemento etc.)

Las condiciones ambientales se ven afectadas por la emisión de polvo de los áridos y del cemento, aunque existen viviendas cercas esta no es de forma significativa. Su ubicación respecto a las rosas de los vientos es correcta, pero se encuentra a poca distancia del sector antes mencionado.

Estas instalaciones no utilizan grandes cantidades de agua y cuando lo hacen es por pipas (para producciones de cal, bloques etc.)

Los residuales sólidos que se generan son fundamentalmente desechos de los materiales que se almacenan (escombros), los que se limpian adecuadamente.

El vial existente (Circunvalación) es solo de acceso y se encuentra en regular estado.

Las áreas verdes se presentan de forma espontánea.  
La tipología Urbanística es II y arquitectónica V.

#### **Artículo 281: Régimen de Uso.**

Se permite el uso Industrial, se prohíbe el residencial, el comercial, administración y servicio y el resto se conveniará.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **Artículo 282: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona las acciones Urbanísticas de conservación y en menor grado la Ampliación y desde el punto de vista Constructivo la conservación.

**Artículo 283:** Los materiales de construcción incluyendo los áridos se depositarán en silo para evitar excesiva acumulación.

**Artículo 284:** Se creará una faja arbórea entre el vial y la zona para limitar la visibilidad de la misma y para que se absorban los contaminantes que se generan, la misma no deberá afectar la infraestructura.

**Artículo 285:** Se deberán tomar las medidas necesarias para la manipulación de cemento a granel cuando el aire esté en sentido a la zona de vivienda cercana. **Sección primera.** Calidad del medio ambiente

**Artículo 286:** Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2, artículo 247 de esta misma Sección, en el acápite: Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

### **SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.**

**Artículo 287:** La manzana estará determinada por las dimensiones de los almacenes ubicados en esta zona.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 288:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 289:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 290:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 291:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario urbano.**

**Artículo 292:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### SECCIÓN DUODÉCIMA. *Servicios por cuenta propia.*

**Artículo 293:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. **Ornato público**

**Artículo 294:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. **Uso de suelo.**

**Artículo 295:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Convenido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Permitido
Agricultura	Permitido
Servicios Básicos	Convenido

### SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. **Intervenciones constructivas.**

**Artículo 296:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 297:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 298:** Se permiten las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

### 2. Zona de Parque.

La zona de Parque a su vez se encuentra subdividida en 3 subzonas, atendiendo a las actividades que en ellas se desarrollan, las que están comprendidas de la siguiente manera:

- Subzona de “Taludes y Planos de Inundación de los ríos, arroyos y cañadas” – Z Pq-1.
- Subzona “Zona Recreativa” - Z Pq – 2.
- Subzona de “Instalaciones Deportivas “- Z Pq



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- **Subzona de “Taludes y Planos de Inundación de los ríos, arroyos y cañadas” – Z Pq-1.**

### **Artículo 300: Caracterización.**

Esta zona se encuentra distribuida en los planos de inundación del río Arimao, el arroyo Ciego Alaya y la cañada que se encuentra detrás del EMBELI. Dentro de la misma se encuentran áreas de cultivos, vegetación y algunas viviendas.

Las condiciones ambientales se encuentran afectadas por los vertimientos de residuales fundamentalmente líquidos de instalaciones gastronómicas, educacionales y de las viviendas, así como por procesos erosivos al no encontrarse debidamente reforestada la faja de los ríos y arroyos y a la práctica de la agricultura, en ocasiones dentro de la misma. La existencia de viviendas igualmente conspira, ya que este uso es incompatible con esta zona.

A través de la misma existen pasos peatonales, que facilitan la comunicación entre las demás zonas que la rodean, en muchas ocasiones sin condiciones adecuadas.

### **Artículo 301: Régimen de Uso.**

Se permite solo el uso de parque, el agrícola deberá ser convenido y el resto queda prohibido.

### **Artículo 302: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona la acción Urbanística de erradicación (reubicación) de las edificaciones y desde el punto de vista Constructivo la demolición de las mismas.

**Artículo 303:** Se prohíbe todo tipo de acción constructiva en edificaciones existentes o nuevas. Solo se permitirá acciones destinadas a la defensa previa compatibilización con la DMPF y la Defensa.

**Artículo 304:** Se garantizan todas las acciones encaminadas a la proliferación de las áreas verdes. La selección de especies de árboles y de vegetación será variada, admitiéndose el empleo de especies frutales, maderables, etc, siempre priorizando aquellas que tengan mayores efectos ante la erosión.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 305:** Cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala tendrán que contar con la previa aprobación de la DMPF y del Servicio Estatal Forestal, respectivamente.

**Artículo 306:** No se permite ningún cultivo temporal dentro de la faja de protección establecida, la que debe estar debidamente forestada.

**Artículo 307:** Se permite el desarrollo de la agricultura urbana fuera de la faja de protección de los ríos, siempre que esta sea por métodos ecológicos.

**Artículo 308:** Se prohíbe el vertimiento de residuales sin el debido tratamiento.

**Artículo 309:** Se prohíbe la utilización de las aguas de los ríos y arroyos con fines domésticos.

**Artículo 340:** La construcción de pasos peatonales tendrán en cuenta las medidas de seguridad necesarias en cada caso.

### **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del Medio Ambiente.**

**Artículo 341:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 342:** No se permitirán acciones constructivas, por ser un suelo no edificable y a proteger, solo se admitirán puentes o pasos peatonales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 343:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 344:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 345:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario Urbano.**

**Artículo 346:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propias.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 347:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 348:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.**

**Artículo 349:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Convenido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Permitido
Agricultura	Permitido
Servicios Básicos	Convenido

### **SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.**

**Artículo 350:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 351:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 352:** Se permiten las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

- **Subzona “Zona Recreativa” - Z Pq – 2.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA



### **Artículo 353: Caracterización.**

Se encuentra localizada al Norte del asentamiento, por el Norte y Este colinda con el Sector Tipológico Residencial “Salida a Santa Clara” ST – 4.V-2, por el Oeste con el Sector Tipológico Residencial periferias “El Rodeo” – ST- 4.V-2 “ y por el Norte con la zona especial “Región Militar- Transportes Escolares” -ZE – 1 y el sector Salida a Santa Clara.

Está representado por las instalaciones de la Feria Agropecuaria el Rodeo, un Servicentro, un Parque Infantil, 2 Instalaciones de Gastronomía, un Organopónico y otras áreas de agricultura urbana. No existen viviendas.

Las condiciones ambientales son favorables, al existir un gran % de áreas verdes dentro de las instalaciones antes mencionadas, solo el Servicentro representa un área sin vegetación y con peligro de ocurrencia de incendio.

El vial de acceso (carretera a Santa Clara) se encuentra relativamente en buen estado, no así los interiores en regular y mal estado.

La tipología Urbanística es II y arquitectónica V.

### **Artículo 354: Régimen de Uso.**

Se permite solo el uso de Parque y de Servicio, se conveniará el Administrativo, el Agrícola y el Comercial. Quedan prohibidos los usos Industrial y Residencial.

### **Artículo 355: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona las acciones Urbanísticas de conservación y en menor grado el completamiento y desde el punto de vista Constructivo la Conservación y en la medida que sea necesaria la Ampliación y la Construcción.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 356:** Se permitirán aquellas acciones que garanticen la proliferación de las áreas verdes. El tipo de vegetación a emplear, estará acorde a la zona y a las instalaciones, de modo que garanticen el pleno disfrute de las actividades al aire libre y que armonicen con el paisaje circundante.

**Artículo 357:** Las inversiones o acciones constructivas y urbanísticas a ejecutar, se permitirán con la debida autorización de la DMPF, las que deben utilizar tipologías acordes a la zona y las actividades que se desarrollan en la misma, buscando una correcta armonía con el entorno.

**Artículo 358:** Solo se permite estacionar los vehículos en los dos parqueos existentes (Cafetería y Ranchón).

**Artículo 359:** Se mantendrá correctamente delimitada el área del Parque Infantil.

**Artículo 360:** Las dimensiones de la faja de emplazamiento de las vías dependerán de la categoría técnica y tipo de terreno según Norma Cubana 53-02-86.

**Artículo 361:** Se autorizarán cambios de usos de aquellas instalaciones incompatibles con la zona, que no justifiquen su uso (antiguo Campo de Tiro) y se prohíbe la construcción o ampliación de este tipo de instalaciones.

**Artículo 362:** Deberá existir una faja arbolada que separe las instalaciones del Rodeo de la Zona de Viviendas Ubicadas al oeste de la misma.

**Artículo 363:** Se exige el estricto cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios en el Serví Cupet.

**Artículo 364:** El desarrollo de la agricultura Urbana deberá estar sustentado sobre bases ecológicas, de modo que no exista peligro de contaminación por la utilización de productos químicos.

**Artículo 365:** Se permitirá la construcción del mobiliario urbano con materiales metálicos y de hormigón, estando acorde con el uso propuesto.

**Artículo 366:** Las cercas tendrán una altura máxima de 2.10M y se realizarán con materiales metálicos (cabilla lisa o corrugada, malla de acero perfiles metálicos) respetando la condicional de transparencia.

### **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del Medio Ambiente.**

**Artículo 367:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 368:** Solo se admiten construcciones acordes a la actividad de parque u otros usos convenidos.

**Artículo 369:** Además se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 370:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 371:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 372:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario urbano.**

**Artículo 373:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 374:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 375:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.**

**Artículo 376:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Permitido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Permitido
Agricultura	Convenido
Servicios Básicos	Convenido



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.

**Artículo 377:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 377:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 378:** Se permite las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

#### • Instalaciones Deportivas. Z PQ – 3



#### **Artículo 379: Caracterización.**

Se encuentran localizadas al Norte del asentamiento, al Este de la Calle Juan Bruno Zayas Norte entre el puente ubicado sobre esta y el callejón al Cacao, integrada por las instalaciones del Estadio y el Gimnasio de Boxeo. Limita al Norte con la zona de Parque Taludes y Planos de inundación del río Arimao, al Oeste y Sur con el sector Tipológico Residencial “Salida a Santa Clara” – ST-2.V-2, por el Este con el sector Tipológico Residencial Periferias “El Cacao” – ST – 4.V-2 y por el Sur con el sector Tipológico Residencial.

Se caracteriza por concentrar la mayoría de las Instalaciones Deportivas del asentamiento, además del Gimnasio y el Estadio, se encuentran canchas de Baloncesto en los alrededores del último.

La zona se encuentra servida por el servicio de acueducto, no siendo así por el de alcantarillado evacuando los residuales a través de fosas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Está electrificada y posee servicio de Comunicación, el vial de acceso (Juan Bruno Zayas norte) se encuentra en buen estado técnico.

### **Artículo 380: Régimen de Uso.**

Se permite el uso de Parque y la Administración quedan condicionados, los Servicios y se prohíbe el resto.

### **Artículo 381: Acciones Urbanísticas y Constructivas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona mantenerla para el uso deportivo – recreativo únicamente ejerciendo sobre él la conservación como acción urbanística para el mantenimiento de todas sus instalaciones y como acción Arquitectónica la conservación, reconstrucción y nuevas construcciones a fin con el régimen de uso.

**Artículo 382:** Las acciones constructivas a ejecutar se realizarán con materiales tales como: bloques, ladrillos o cantos en las paredes. Losas de hormigón y asbesto cemento en las cubiertas.

**Artículo 383:** Las acciones constructivas a ejecutar cumplirán con los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación propios de este tipo de instalación.

**Artículo 384:** Se autoriza la utilización de las áreas de las canchas como parqueos durante la celebración de los juegos deportivos.

**Artículo 385:** Cualquier acción constructiva que se realice deberá tener la autorización de la DMPF y no podrá comprometer la estructura existente.

**Artículo 386:** Se permitirá la construcción del mobiliario urbano con materiales metálicos y de hormigón, estando acorde con el uso propuesto.

**Artículo 387:** Se permitirá la creación de una faja de arboles al este del estadio que funcione como amortiguador de la velocidad del viento así como medida de protección contra la erosión.

**Artículo 388:** Se utilizarán pinturas de colores enteros y claros preferiblemente blancos.

## **CERCADO.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 389:** Las áreas deportivas deberán estar delimitadas correctamente mediante cercas de malla **pirle**, las que tendrán una altura máxima de 2.10M, respetando la condicional de transparencia.

### **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del Medio Ambiente.**

**Artículo 390:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 391:** Solo se admiten construcciones acordes a la actividad de parque u otros usos convenidos.

**Artículo 392:** Además se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 393:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 394:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 395:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario urbano.**

**Artículo 396:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 397:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 398:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.

**Artículo 399:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Permitido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido
Industria	Prohibido
Agricultura	Convenido
Servicios Básicos	Convenido

### SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.

**Artículo 400:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 401:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 402:** Se permite las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

### 3- Zona Especial.

La zona Especial a su vez se encuentra subdividida en 2 subzonas, atendiendo a las actividades que en ellas se desarrollan, las que están comprendidas de la siguiente manera:

- Subzona “Región Militar- Transportes Escolares” - ZE – 1.
- Subzona “El Cementerio”- ZE-2.
- **Región Militar- Transportes Escolares. ZE - 1**

### **Artículo 403: Caracterización.**

Se encuentra localizado al Norte del Núcleo, sus extremos Norte y Este forman a su vez parte del límite del asentamiento. Limita al Oeste con Sector Tipológico Residencial “Salida a Santa Clara” – ST-2.V-2 y por el Sur con la Zona de Parque “Zona Recreativa” - Z Pq – 2.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Está representado en su mayoría por las instalaciones del Estado Mayor Municipal y la Base de Transportes Escolares, aunque también se encuentra la Unidad de Higiene y Epidemiología.

Esta Zona se encuentra favorecida por el servicio de Acueducto; no siendo así con el de Alcantarillado evacuando los residuales a través de fosas.

Está electrificada y posee servicio de Comunicación, el vial que sirve de acceso (carretera a Santa Clara) se encuentra en aceptable estado.

### **Artículo 404: Régimen de Uso.**

Queda permitido en esta Zona el uso administrativo, se conveniará el de Parque, el Agrícola así como el residencial.

### **Artículo 405: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona la conservación, ampliación y en menor grado la rehabilitación como acciones urbanísticas y la conservación desde el punto de vista arquitectónico.

**Artículo 405:** Se permitirá solo las acciones de rehabilitación y conservación en las instalaciones con valores arquitectónicos (Antigua Escuela el Hogar).

**Artículo 406:** Las acciones de ampliación se realizarán con materiales tales como: bloques, ladrillos o cantos en las paredes. Losas de hormigón y asbesto cemento en las cubiertas.

**Artículo 407:** Se respetará la vegetación existente y se permite el incremento de la misma con especies similares.

**Artículo 408:** No se permite vertimientos directos al suelo de aceites, petróleo u otras sustancias nocivas.

**Artículo 409:** Se respetará el ancho de Jardín predominante en el vial a Santa Clara.

### **Cercado.**

**Artículo 410:** Las cercas tendrán una altura máxima de 2.10 m y se realizarán con materiales metálicos (cabilla lisa o corrugada, malla de acero perfiles metálicos) respetando la condicional de transparencia en el frente de la calle. La misma debe estar debidamente señalizada (prohibido el acceso Zona Militar).

## **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del medio ambiente.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo .411:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: Aspectos técnicos constructivos.**

**Artículo 412:** Solo se admiten construcciones acordes a la actividad de parque u otros usos convenidos.

**Artículo 413:** Además se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN OCTAVA. Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 414:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN NOVENA. Demoliciones.**

**Artículo 415:** Se cumplirá lo establecido para esta sección en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMA. Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 416:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN ONCENA. Mobiliario Urbano.**

**Artículo 417:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA. Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 418:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA. Ornato público**

**Artículo 419:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales.

### **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA. Uso de suelo.**

**Artículo 420:** El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Permitido
Servicio	Convenido
Administración	Convenido



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Industria	Prohibido
Agricultura	Convenido
Servicios Básicos	Convenido

### SECCIÓN DÉCIMO QUINTA. Intervenciones constructivas.

**Artículo 421:** A nivel urbano se permiten las siguientes acciones: rehabilitación, reanimación, completamiento o saturación.

**Artículo 422:** Se permiten a nivel arquitectónico, las siguientes acciones: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

**Artículo 423:** Se permite las acciones constructivas siguientes: nueva construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento.

- **Cementerio. ZE - 2**



### **Artículo 424: Caracterización.**

Se encuentra localizado al Oeste del Núcleo, sus extremos Norte y Oeste forman a su vez parte del límite del asentamiento. Limita al Este con Sector Tipológico Residencial “Nuevo Desarrollo-Rpto Villa Clara” - ST-4.V-1 y por el Sur con la Zona de Producción “Almacenes y Talleres” - ZP- 2.

Está representado por el Cementerio del Asentamiento.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Esta Zona se encuentra separada de las 2 anteriores por viales.

El acceso al mismo lo constituye el vial a Cienfuegos, el que se encuentra en buen estado.

### **Artículo 425: Régimen de Uso.**

Quedan prohibidos todos los usos.

### **Artículo 426: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona la conservación como acciones urbanística y arquitectónica.

**Artículo 427:** Se cumplirá lo establecido para este punto en las Regulaciones Generales específicamente el Artículo No 80.

- a) No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

**Artículo 428:** No se permitirá nuevas construcciones ni acciones encaminadas al mejoramiento de las edificaciones que se encuentran dentro de la faja de protección de 100m.

**Artículo 429:** Se permite la creación de áreas verdes dentro de la faja de protección sanitaria, según establece la norma.

**Artículo 430:** En caso de ampliaciones o reparación de muro, se deberá conservar el diseño existente.

## **4- Zona de Centro “Centro Histórico y de Servicios”**

**Z C – 3. II.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA



**Iglesia.**



**Antigo Liceo.**



**Fábrica de tabaco.**

### **Artículo 431: Caracterización.**

Se localiza en el centro del núcleo a lo largo de la calle Juan Bruno Zayas. Se encuentra rodeado por el sector Tipológico Residencial Subcentro” – ST-3 de características similares. Representa la zona más antigua, concentrándose en ella la mayoría de los valores patrimoniales y/o arquitectónicos. Dentro de las instalaciones que sobresalen por su arquitectura se encuentran:

- ∞ Casa de la Cultura (Antigo Liceo)
- ∞ Iglesia
- ∞ La Tabaquería (Antigua Fábrica de cigarros Azan)
- ∞ Chalet de los Valladares.
- ∞ Vivienda más antigua.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Las construcciones caracterizadas por ser medianeras, con paredes de ladrillo, cubiertas de tejas, altos puntales, vanos de grandes dimensiones, cornisas, pretilles, etc. La tipología Arquitectónica en esta zona es la II, predominando los estilos arquitectónicos: Ecléctico, Neoclásico. Son las típicas construcciones de fachadas que concentran el adorno o el diseño plástico en sus portales, la tipología constructiva predominante varía de la II a la III, encontrándose algunas edificaciones en deterioro. Dentro de esta trama urbana se insertan algunas viviendas modernas de tipología I, que no son medianeras; construidas de mampostería con cubiertas de hormigón, puntales de 2.70 m, carpintería de tipo Miami; las cuales se encuentran en buen estado constructivo. Existen pocos espacios libres para edificar.

Las edificaciones están encaminadas a realizar diversas funciones; combinándose actividades gastronómicas, comerciales, administrativas, culturales, productivas y el hábitat. Estas están enmarcadas fundamentalmente a lo largo de la calle Juan Bruno Zayas donde se establece el mayor intercambio social, a través de los portales públicos. Las mayores concentraciones se establecen en Las Cuatros Esquinas y EL Boulevard.

Las calles y las aceras de ancho variable carecen de arbolados. La tipología urbanística en esta zona es la III, con manzanas de cuadrícula variables condicionado por la difícil topografía. Dentro de la trama urbana se encuentran insertadas pequeñas instalaciones productivas, servicios comerciales, personales y gastronómicos; así como algunos por cuenta propia.

El COS y el CUS son los más elevados del núcleo, encontrándose áreas muy compactas con pocos espacios libres.

Está servida por la Red Acueducto, no presenta sistema de residuales siendo la solución de tratamiento de los residuales a través de fosas individuales. Toda la zona se encuentra electrificada y además posee amplio servicio de la telefonía.

Dentro de la zona se encuentra el Parque Central y la Iglesia.

### **Artículo 432: Régimen de Uso.**

Quedan permitidos todos los Usos para esta Zona, excepto la Industria y la Agricultura que quedan prohibidos.

### **Artículo 433: Acciones urbanísticas y Arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para esta zona revitalizar e incrementar las actividades de comercio y servicio a fin de mantener su función de centro. Además de que permanezca la función Residencial; ejerciendo sobre la misma como acción urbanística la Rehabilitación, la Conservación y la Restauración de las instalaciones de mayor valor



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

por su arquitectura y desde el punto de vista Arquitectónico la Conservación y la Restauración.

### **5- Zona Residencial**

- **Sector Tipológico Residencial "Subcentro" – ST-3.**

#### ***Artículo 434: Caracterización.***

Se encuentra bordeando el centro del núcleo, a su vez está rodeado por los sectores tipológicos residenciales "Intermedio" ST2-1 y en menor medida por el "Periférico" ST4-2. Representa junto al centro las zonas más antiguas, dentro del mismo existen de forma puntual algunos inmuebles con valor patrimonial y/o arquitectónico. .



Las construcciones caracterizadas por ser medianeras, con paredes de ladrillo, cubiertas de tejas y en ocasiones placa, los puntales no siempre son altos, vanos de dimensiones variables. La tipología Arquitectónica en esta zona es la II, con predominando del estilo Neoclásico. La tipología constructiva predominante varía de la II, encontrándose algunas edificaciones en deterioro. Dentro de esta trama urbana se insertan algunas viviendas modernas de tipología I, que no son medianeras; construidas de mampostería con cubiertas de hormigón, puntales de 2.70 m, carpintería de tipo Miami; las cuales se encuentran en buen estado constructivo. Existen pocos espacios libres para edificar.

Las calles y las aceras de ancho variable carecen de arbolados. La tipología urbanística en esta zona es la 3 con manzanas de cuadrícula variables condicionado por la difícil topografía.

El COS y el CUS son elevados, encontrándose áreas muy compactas con pocos espacios libres.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Está servida por la red Acueducto, no presenta sistema de residuales siendo la solución de tratamiento de los residuales a través de fosas individuales. Toda la zona se encuentra electrificada y además posee buen servicio de la telefonía.

### **Artículo 435: Régimen de Uso.**

Se permite el uso residencial, se prohíbe el industrial y se conveniará el resto.

### **Artículo 436: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector mantener la función Residencial; ejerciendo sobre la misma como acción urbanística la Rehabilitación, la Conservación y desde el punto de vista Arquitectónico la Conservación.

**Artículo 437:** Se respetarán **las condicionales** de medianería y puntales predominantes y el acceso a viviendas interiores a través de los pasillos.

**Artículo 438:** No se permitirá la eliminación de elementos decorativos expresados en las fachadas (pretilas, pilastras, rejas, etc.) ya sean componentes originales o no.

**Artículo 439:** Se mantendrá el puntal libre predominante en la zona.

**Artículo 440:** Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00m y no se permitirá la obstrucción total ni parcial en las existentes.

**Artículo 441:** Se permitirá el cambio de carpintería de madera por aluminio en inmuebles de valor siempre que se respeten la altura original de los vanos.

**Artículo 442:** Las ampliaciones en planta alta de viviendas medianeras que se encuentran a continuación de la acera, deberán construir las escaleras de acceso a ese nivel obligatoriamente por el interior de las edificaciones, solo se permitirá por el exterior en las edificaciones individuales que no afecten la circulación del pasillo y nunca sobre áreas de circulación peatonal.

**Artículo 443:** Se permitirá el portal de uso privado.

**Artículo 444:** Se permitirá en las terminaciones de fachada el uso de enchapes, pudiendo utilizarse para ellos cerámica y piedra (en construcciones de valor según criterio de patrimonio).

**(Este sector y la Zona Centro se agrupan para las regulaciones porque tienen la misma tipología urbanística, la 3)**

**SECCIÓN PRIMERA. Calidad del medio ambiente.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 445:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

### **SECCIÓN SEGUNDA. Protección y preservación patrimonial.**

**Zonas de protección:** La zona centro de la ciudad está considerada como zona de valor para la cual existen regulaciones específicas que se detallan en la zona en particular.

Según lo estipulado en el Decreto N° 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales o Locales”. Se subscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con Grados de Protección I, II, III y IV.

**Grados de protección:** A los efectos de aplicar lo establecido en el Capítulo N° 8 de la Protección del Monumentos Nacionales y Locales, *Artículo 39*, precedente al contenido y el alcance de las presentes regulaciones urbanas, que están referidas al ordenamiento territorial y al urbano de Manicaragua se disponen las siguientes definiciones sobre los Grados de Protección (GP), patrimonial de los inmuebles.

**Grado de Protección I (GP I):** Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en las cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.

**Grado de Protección II (GP II):** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que por lo tanto, podrá sufrir modificaciones y o adaptaciones controladas.

**Grado de Protección III (GP III):** Bienes de relativa significación local, o que establecen ambientalmente, relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

**Grado de Protección IV (GP IV):** Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer o segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe, para no afectar ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

#### **Las edificaciones con grados de protección son:**

- Iglesia Católica (GP III)
- Asamblea del Poder Popular (antigua sociedad de color) (GP II)
- Logia Hijos de Arimaó (GP II)
- Casa de Cultura (GP II)
- Galería de Arte (GP II)
- CTC Municipal (GP III)



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Casa más antigua (GP II)
- FMC ( GP III)
- CDR (GP III)
- UJC (GP III)
- Chalet (GP III)
- Casa de Educación Municipal actual (GP II)
- Fábrica de Tabaco (GP II)

### **Categorías de Patrimonio.**

**Artículo 446:** No existe en este asentamiento ningún inmueble declarado como monumento en ninguna de sus categorías (de la humanidad, nacional o local), pero existen lugares con valores patrimoniales a preservar que se corresponden con las edificaciones que tienen grados de protección y aparecen en el artículo anterior.

### **Frentes de calles de alto valor.**

**Artículo 447:** Los frentes de calles predescritos como de alto valor urbano, será objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de éstos. Dichos frentes se conforman más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su carácter y valor urbano y ambiental.

**Artículo 448:** En Manicaragua existe delimitada una zona de valor en el centro que es conocido por 4 esquinas y en estudios anteriores se le ha tratado de proteger de los cambios sobre todo en la fachada y la prohibición del cierre de portales públicos de la Calle Juan Bruno Zayas (Norte y Sur) principalmente el tramo comprendido entre la Calle Agramonte y Flor Crombet hacia el Sur cerrando la manzana con la Calle Oriente .Este frente de calle se ha conservado como portal publico al contrario de otros tramos que han perdido esta condición por el cercado de algunos portales .

**Artículo 449:** El frente de calle a que hacemos referencia conserva sus puntales originales y muchos de sus elementos de fachada es por eso que se debe preservar como un frente de alto valor en la localidad.

**Artículo 450:** Además la cuadra que se corresponde con la Calle Flor Crombet entre Juan Bruno Zayas y Oriente que actualmente es de uso peatonal conserva sus dos frentes la mayoría de sus características de fachada por lo que también debe ser preservado como frente de calle de valor.

**Artículo 451:** Las acciones constructivas y urbanísticas a ejecutar respetarán la condicional de medianería, excepto donde esta no exista.

**Artículo 452:** No se autorizarán pasillos laterales a la fachada principal, solo a partir de la 3<sup>era</sup> crujía, sin afectar la estructura de la edificación y la estética arquitectónica, donde exista la condición de medianería o viviendas contiguas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 453:** No se permitirán vanos abiertos en paredes colindantes con solares actualmente libres en áreas de medianería.

### SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.

#### *Dimensión y forma de las manzanas.*

**Artículo 454:** La forma de las manzanas es ortogonal y de dimensiones variables lo cual se mantendrá en las áreas de completamiento o relleno.

**Artículo 455:** Las áreas libres interiores de las manzanas son pequeñas (aproximadamente de un 25 %) y utilizadas en árboles frutales o verduras, especias, etc.

**Artículo 456:** La ocupación de la parcela será hasta un 75% como máximo para aprovechar el resto en algún tipo de frutal o arbustiva, esta característica coincide con la manzana semicompacta.

### SECCIÓN CUARTA: Disposición de la edificación en la parcela.

#### **Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.**

**Artículo 457:** El COS y el CUS promedio de las parcelas es mayor del 70 % y así se debe mantener para aprovechar el suelo y a la vez posibilitar un área libre pequeña para árboles que sirvan de pulmón de la ciudad.

#### *Parcela mínima.*

**Artículo 458:** La parcela mínima permitida será de 40m<sup>2</sup> basada en las dimensiones mínimas de una vivienda adecuada que son 25 m<sup>2</sup>.

#### **Parcela compacta y semicompacta**

**Artículo 459:** Se permitirá la parcela compacta siempre que la solución de residuales sea común con otras viviendas contiguas y las necesidades habitacionales así lo requieran.

**Artículo 460:** La parcela predominante será la semicompacta teniendo hasta un 67% de superficie cubierta y un 33% descubierto .

**Artículo 461:** Las parcelas tendrán como dimensión máxima 250 m<sup>2</sup> y un mínimo de 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 462:** La forma de las parcelas es y se mantendrá de dimensiones y forma variables en dependencia de la manzana y la tipología, sin sobrepasar el área máxima



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

salvo en ocasiones en que las características de las parcelas permitan una mayor dimensión por tener áreas no edificables.

**Artículo 463:** El espacio libre interior mínimo de la parcela será de hasta un 33% del área total de acuerdo a las características de las manzanas de este sector que son semicompactas.

**Artículo 464:** El espacio libre interior de la parcela podrá ser usado en área verde, cuartos de desahogo, cisternas, etc., todo en función de la vivienda o instalación de que se trate.

**Artículo 465:** La profundidad edificable será hasta un máximo de separación de 1,00 m del límite de la parcela que le quede al fondo.

**Artículo 466:** Las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones serán de +30 cm sobre el nivel 0.00 de nivelación del terreno y mayor, hasta alcanzar la anterior cota en caso de existir desnivel.

### **SECCIÓN QUINTA: Alineación de las edificaciones.**

#### ***Primera y segunda línea de fachada.***

**Artículo 467:** La primera línea de fachada será a 1,00m del límite de propiedad de la parcela siempre que las condiciones lo permitan, en caso de que predomine en la manzana la ausencia de separación de la franja vial se permitirá la construcción respetando el contén y dimensiones mínimas de la calle o acceso.

**Artículo 468:** La segunda línea de fachada será después del portal en caso de que exista este o marquesina, de no existir ninguno de estos elementos solo existirá una línea de fachada.

**Artículo 469:** La franja de jardín es variable, oscila de 1 a 5m y se respetara la dimensión predominante en la calle de que se trate.

**Artículo 470:** Se permite pavimentar el área de jardín solo en un 40% de su superficie salvo en casos especiales donde se dejaran ponches para arbustos ornamentales o de sombra.

**Artículo 471:** La franja de portal se respetara en todas las calles donde exista esta condicional, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín. Su ancho mínimo será de 2.00m o el predominante en la calle así como su altura o puntal.

**Artículo 472:** Se admite la construcción de medio portal o corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 473:** Los pasillos laterales y de fondo podrán tener de 1.00m o más en dependencia del tamaño de la parcela.

### **Retranqueos.**

**Artículo 474:** Se admite retranqueo del portal respetando la separación predominante en la calle de que se trate.

**Artículo 475:** Se permitirá el retranqueo en 2<sup>do</sup> o 3<sup>er</sup> nivel de una crujía sobre la alineación oficial establecida.

### **SECCIÓN SEXTA: Tipos y elementos de fachada.**

**Artículo 476:** No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

**Artículo 477:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

**Artículo 478:** No se permitirán los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**Artículo 479:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente.

**Artículo 480:** En las nuevas edificaciones a ubicar en estos sectores, los tanques de abastecimientos de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otros, deberán quedar enmascarados en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

**Artículo 481:** En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

**Artículo 482:** Las nuevas construcciones deberán respetar la alineación predominante y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 483:** No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de Microlocalización y Licencia de Obras.

**Artículo 484:** En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, previa consulta con la DPPF y la DMPF.

### **Portales.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 485:** Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. El ancho mínimo será según el ancho predominante en la cuadra; así como el puntal predominante.

**Artículo 486:** En construcciones de valor no se permitirá la expresión de entrepisos a la fachada.

**Artículo 487:** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

**Artículo 488:** Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

**Artículo 489:** Se admite la construcción de medio portal o portal corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo 490:** El cierre de portales estará en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en previa inspección técnica de la DMPF, excepto en la Zona Centro, en la que decide Patrimonio. De afectar a vecinos debe presentarse el consentimiento de los mismos por escrito.

**Artículo 491:** Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la preexistente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

**Artículo 492:** La relación entre vanos y macizos para las áreas a cerrar no será menor en ningún caso que la existente en el resto de la edificación.

**Artículo 493:** Los cierres en los portales se harán de columna a columna y de piso a techo, sin perjudicar el cumplimiento de los requisitos urbanos y sanitarios vigentes, no permitiéndose lo siguiente:

- Construcción de entrepisos en áreas de portal.
- Cierre parcial o total de portales con frente menor que el doble de su fondo o menores de 4 m.
- Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y no incumpla lo planteado en el resto de los artículos de esta instrucción.

**Artículo 494:** No se permitirá la pavimentación individual de los portales de uso público si estos:

- Forman parte de una misma unidad edificatoria.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Forman parte de las unidades edificatorias que conserven una homogeneidad y continuidad en su pavimentación.

**Artículo 495:** Solo se permitirá el cambio de pavimento en los portales de uso público, cuando las características morfológicas del Sector lo permitan o siempre que implique una mejoría respecto a lo existente. El promovente de esta acción deberá asumir la totalidad de los trabajos a ejecutar.

**Artículo 496:** Se permite el cierre de portales con elementos balaustrados a una altura máxima de 0.80 m a 1.00 m, atendiendo a las características de la calle.

**Artículo 497:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 498:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 499:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **Alturas.**

**Artículo 500:** Se permitirán uniplantas y hasta 5 pisos máximo.

### **Puntales.**

**Artículo 501:** Las alturas máximas serán de 12.00m y mínimo de 2.40 m.

### **Sótanos y semisótanos.**

**Artículo 502:** Se permitirán sótanos y semisótanos con un puntal máximo de 1.30m.

### **Basamentos.**

**Artículo 503:** Se permitirá la utilización de basamentos en edificaciones de viviendas para ser usados como servicios.

### **Salientes.**

**Artículo 504:** Se permitirán los salientes hacia las aceras sin contar con apoyos a modo de cornisas o toldos a una altura de 2.40m como mínimo para no afectar la circulación por las mismas.

### **Logias, balcones y terrazas.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 505:** Los balcones y terrazas se permitirán siempre que no afecte la estructura de la edificación y en caso de las terrazas podrán ser retiradas hasta dos crujías.

**Artículo 506:** Las logias podrán realizarse en edificaciones de servicios según el interés del constructor.

### ***Pasajes.***

**Artículo 507:** En los pasajes existentes no se permitirán colocar tanques, rejas, cisternas, etc., ni otros elementos que puedan obstruir el paso a través del acceso que es de uso común.

### ***Marquesinas y toldos.***

**Artículo 508:** Se permitirán marquesinas y toldos donde exista esta característica en caso de la marquesina y toldos se podrán colocar siempre que no, afecten la circulación de la acera.

### ***Vistas y luces:***

**Artículo 509:** Las vistas rectas en las viviendas se permitirán con un mínimo de separación lateral de 2,00m, en caso de menor separación solo se permitirán vistas oblicuas.

**Artículo 510:** Se permitirán abrir ventanas de luz a una altura mayor de 1.50m hacia los laterales cuando no sea posible la construcción de ventanas por la cercanía de las viviendas o ser paredes medianeras.

### ***Medianerías.***

**Artículo 511:** En caso de viviendas u otras edificaciones con carácter de medianería no se permitirán abrir vistas hacia la propiedad contigua sin una previa autorización del vecino.

**Artículo 512:** En las paredes medianeras se podrán realizar trabajos de rehabilitación u otros para mantener su valor de uso, siempre sin provocar daños a la propiedad vecina, en caso de provocarlos deben reparar lo dañado.

**Artículo 513:** Las construcciones, setos vivos, obras y otras instalaciones comunes a inmuebles vecinos se presumen medianeras y sus copropietarios están obligados a sufragar proporcionalmente los gastos que ocasione su mantenimiento (Art.176.1 del Código Civil vigente).

**Artículo 514:** El propietario de un inmueble rústico o urbano situado en un plano inferior está obligado a permitir el paso de las aguas que, sin intervención de la acción del hombre, descienden de los superiores, así como de la tierra o sustancias que naturalmente arrastran en su curso.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 515:** El dueño de inmueble situado en plano inferior no puede realizar obras que impidan el descenso de las aguas y lo que éstas arrastren, ni el del superior, obras que agraven sus efectos, salvo consentimiento de los afectados. (Ver Código Civil Artículo 173.1 Capítulo IV).

### ***Derecho que da la medianería.***

**Artículo 516:** Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

**Artículo 517:** Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

**Artículo 518:** Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

**Artículo 519:** Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

**Artículo 520:** Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

**Artículo 521:** Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

**Artículo 522:** Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

### ***Obligaciones que impone la medianería.***

**Artículo 523:** En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- e) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- f) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- g) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- h) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

**Artículo 524:** Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

**Artículo 525:** Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

**Artículo 526:** Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- d) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
- e) Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- f) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

**Artículo 527:** El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

### Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.

**Artículo 528:** Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

**Artículo 529:** Por regla general, una medianería necesita repararse:

- e) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- f) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- g) Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramento.
- h) Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

**Artículo 530:** Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 531:** Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: Aspectos técnicos constructivos:**

#### ***Características constructivas:***

**Artículo 531:** Las viviendas u otras edificaciones se construirán o repararán con tipologías que van de la I a la III con materiales duraderos, de ladrillos o bloques y techos de hormigón, tejas, fibro o zinc.

**Artículo 532:** La superficie mínima a respetar para una vivienda será de 25m<sup>2</sup>.

#### ***Ubicación y características de las escaleras.***

**Artículo 532:** Las escaleras se ubicarán preferentemente en los laterales evitando las visuales directas para las habitaciones en planta baja principalmente en caso de dormitorios.

**Artículo 533:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, exceptuando la Zona Centro.

b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permitirá la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente o en los laterales de la vivienda.

c) Se permitirá la construcción de escalera en faja de jardín, siempre que no sea posible por el lateral de la edificación.

d) Se permite la construcción siempre que no obstruya la libre circulación peatonal ni las visuales.

La escalera en todos los casos será de tipo ornamental decorativo.

### **SECCIÓN OCTAVA: Imagen Urbana y Arquitectónica.**

#### ***Tipología Arquitectónica:***



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 534:** Se admiten las edificaciones con tipología arquitectónica V.

**Artículo 535:** Los vanos en las fachadas ocuparán hasta el 60 % del área y podrán acompañarse de quiebra soles y rejas en las persianas y puertas.

### **Color.**

**Artículo 536:** Se prefieren los colores pasteles en edificaciones uniplantas, pudiendo valorarse colores más oscuros en fachadas altas, anchas o varias plantas.

**Artículo 537:** No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, válidos para muros, carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988.

**Artículo 538:** La pintura de las edificaciones de cada calle responderá a lo establecido el “Reglamento de Ornato”, Higiene y los Servicios Urbanos.

**Artículo 539:** No se permitirá la pintura exterior independientemente, de locales que forman parte de una misma edificatoria.

### **Tipos de fenestración:**

Se permiten diferentes tipos de fenestración con persianas Miami o ventanas con cristal.

**Artículo 540:** Existen pórticos a alturas medias de 2.50 ~ 3.00m en portadas, puertas y ventanas y pueden permitirse pues le dan un toque similar a la arquitectura clásica.

**Artículo 541:** Para la colocación de aires acondicionados se debe tener en cuenta la altura de 1.20m del nivel de piso terminado (NPT).

**Artículo 542:** Los aires acondicionados no deben colocarse en las fachadas principales excepto que no exista otra posibilidad debiendo protegerse con rejas y poner jardineras o macetas donde puedan gotear los equipos.

### **Barreras Arquitectónicas**

**Artículo 543:** Se permitirá la disposición de rampas en las aceras, rompiendo las barreras arquitectónicas.

**Artículo 544:** No se permitirán escaleras u otros elementos que obstruyan las áreas de circulación pública.

**Artículo 545:** No se permitirán puertas, rejas u otros elementos que abran hacia el área de circulación pública.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 546:** Cuando no sea posible cumplir con el Art.87, los postes de teléfonos, electricidad u otros, se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de las viviendas y locales públicos.

### SECCION NOVENA: Demolición

**Artículo 547:** La Dirección Municipal de Planificación Física, podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra, cuando esta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo dispuesto en la legislación vigente.

**Artículo 548:** Cualquier acción de demolición a efectuar deberá ser sometida a consideración de la DMPF.

### SECCION DECIMA: Carteles y señalizaciones

**Artículo 549:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 550:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 551:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### SECCIÓN ONCENA: Mobiliario Urbano.

**Artículo 552:** Para ubicar cabinas telefónicas, tachos de basura, alumbrado eléctrico, bancos, etc., debe pedir autorización en la D.M.P.F.

### SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.

**Artículo 553:** Las actividades por cuenta propia que generen contaminación deben presentar para su aprobación consultas con los organismos competentes (CMHE, OBE (Electricidad) y CITMA).

**Artículo 554:** Mantener en los lugares donde ejerzan la actividad el cumplimiento de las normas sobre el ornato público, la higiene comunal y la preservación del medio ambiente (Resolución 33 del 2011, Capítulo I, Artículo 8, inciso g)

**Artículo 555:** Las actividades por cuenta propia que necesiten para su funcionamiento abastecimiento de agua y/o almacenaje deben tener la aprobación de acueducto si es un área arrendada.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 556:** No se autorizará cierres de portales para la realización de actividades por cuenta propia solo se podrán usar para esta actividad los portales privados con mesas que se guarden, pongan y se quiten cuando termine el servicio. En los espacios semipúblicos incluyendo portales se podrán colocar mesas o mostradores con carácter provisional siempre que no afecten la circulación previamente autorizado por la DMPF.

**Artículo 557:** Los carritos de trabajo ambulatorio por cuenta propia así como los que se ubiquen en áreas destinadas a este trabajo deberán tener la estética necesaria para que no constituyan una afectación al ornato público y los anuncios así como ofertas deben tener un correcto rotulado y cumplir con las reglas ortográficas.

**Artículo 558:** Los locales ociosos que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamientos a los trabajadores por cuenta propia (TPCP) deben cumplir las regulaciones urbanas de la zona en que se encuentre además de las que se deriven de su análisis y aprobación en el CAM y la DMPF del municipio. (Resolución 33, Capítulo II, inciso b)

**Artículo 559:** Los carteles y señalizaciones de dicha actividad cumplirán lo establecido para las mismas en las regulaciones generales para este aspecto.

### ***Puntos móviles o fijos de carácter temporal.***

**Artículo 560:** En caso de puntos o carros móviles a circular por la vía, no solicitarán autorización de uso de suelo pues el servicio será ambulatorio; pero sí solicitará la autorización en la DMPF para el uso de sus accesorios, previa presentación de la licencia de vendedor ambulatorio y descripción o diseño del medio a utilizar, materiales del mismo y dimensiones.

**Artículo 561:** Los puntos o carros móviles deben brindar un aspecto de no improvisación.

**Artículo 562:** No se permite afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de basureros, desperdicios u otros.

### **SECCION DECIMO TERCERA: Ornato.**

**Artículo 563:** Para talar árboles, sembrar árboles o arbustos en los espacios públicos se necesita autorización de la autoridad competente. (Decreto 272)

**Artículo 564:** Se prohíbe obstruir de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes, u otros elementos (Decreto 272)

**Artículo 565:** Las personas tanto naturales como jurídicas que se encuentren ejecutando una obra deben mantener una protección adecuada a los materiales y cumplir con el artículo anterior. (Decreto 272).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **6- Zona Residencial.**

Se agruparon los sectores con Tipología Urbanística 2, primero dando su caracterización y después las regulaciones específicas.

- **Sector Tipológico Residencial “Intermedio”. ST-2.V-1**

#### **Artículo 566: Caracterización.**

Se encuentra bordeando al Sector Tipológico Residencial “Subcentro” ST-III. Representa el borde exterior de la Zona Residencial ya consolidada, ocupa áreas del Pujío, las que se encuentran al oeste de la calle Santo Domingo, el centro escolar Víctor Martínez, El Guamajal y la Filial.

Este sector presenta la casi totalidad de las urbanizaciones, desde el punto de vista funcional es un área residencial dentro de la cual se desarrollan actividades comerciales, gastronómicas y administrativas. El COS y el CUS son relativamente elevados, por encima del 70 %, ya que existen algunos espacios libres.

La tipología urbanística en este sector es la 2 contando con manzanas de dimensiones variables, la mayoría de las calles se encuentran pavimentadas, en un gran porcentaje en mal estado, con tramos de aceras solo en las calles principales. Las que son estrechas y sin parterres. Existe amplio dominio de la vivienda individual, contigua a la calle y alineadas junto a las mismas; con portales de uso privado o sin estos, predominando las de una planta, carpintería de tipo Miami encontrándose las mismas en buen estado.

La tipología arquitectónica es la V y la tipología constructiva varía desde la I hasta la III.

Este sector se encuentra conectado a la red de Acueducto, siendo la solución de residuales a través de fosas individuales.

No existe predominio de áreas verdes, solo pequeñas áreas internas en las viviendas. Todo el sector se encuentra electrificado.

#### **Artículo 567: Régimen de uso.**

Se permitirá el uso Residencial y los Servicios; se prohíbe el Industrial y se conveniará el resto.

#### **Artículo 568: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea mantener este sector tipológico como un área Residencial, ejerciendo en este sector como acción urbanística la conservación y el completamiento en espacios libres y como acción arquitectónica la Conservación y la Ampliación.

**Artículo 569:** Se permitirán nuevas construcciones con tipología I, II y III (con muros de ladrillos, bloques o cantos y cubiertas de losas de hormigón, tejas, asbesto cemento).

**Artículo 570:** Las acciones constructivas y urbanísticas a ejecutar respetarán la condicional de vivienda individual predominante en el Sector.

**Artículo 571:** El cercado será transparente y tendrá una altura máxima de 0.80 m en la fachada principal y 1.00m en los laterales y fondo y se dejará el espacio de la acera donde sea posible la construcción de la misma.

**Artículo 572:** Las escaleras se podrán construir en la faja del jardín siempre que no sea posible por el lateral de la edificación.

**Artículo 573:** Se permitirá el enchape con piedras u otros materiales como terminación de fachadas.

**Artículo 574:** No se permitirá ningún tipo de construcción que obstruya la red vial o su futura ampliación.

- **Sector Tipológico Residencial “Salidas del Asentamiento”. ST-2.V-2**

**Artículo 575: Caracterización.**

Se encuentra formando parte de 4 áreas, representadas por las salidas a Santa Clara, Cienfuegos, Guinia de Miranda y a Jibacoa, ubicadas al N, W y S del asentamiento. Estos viales constituyen los únicos que presentan desarrollo de áreas verdes.

**La primera** comprendida a través de la calle Juan Bruno Zayas Norte, Manuel Fajardo y tramos de las calles Amistad y América “Salida a Santa Clara” que constituye el vial más importante del núcleo. En la misma existe un predominio por lo general de las viviendas de tipología constructiva I y II, donde se alternan viviendas antiguas de mampostería y tejas con las más recientes de mampostería y placa. Predomina de la vivienda individual, aunque también aparece la medianería por tramos. Los portales son de uso privado, con alternancia del medio portal con el corrido.

El vial principal presenta acera de 2 m de ancho a ambos lados de la calle y separadas de las viviendas de 5 a 15 m. Existe el único tramo que presenta parterres con bonches en el núcleo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

Existen jardines al frente de las viviendas, los que en ocasiones están cercados.

**La segunda** comprendida a través de la calle Agramonte (carretera a Cienfuegos), Francisco Dámaso, Camilo Cienfuegos y Mártires de Barbados “ salida a Cienfuegos”, constituye el segundo vial en importancia, presenta características que la asemejan a la anterior.

**La tercera** comprendida a través del vial Juan Bruno Zayas Sur “ Salida a Guinia”, presenta características semejantes a las anteriores, con la diferencia de que aparece la topología constructiva III (techos de fibro), incluso la tipología IV, aunque de forma insignificante, el vial se encuentra en mal estado, no aparecen viviendas antiguas y existen espacios libres.

**La cuarta** comprendida a través del vial Salida a Jibacoa, donde además de las características anteriores existe un marcado predominio de la tipología constructiva I y la existencia de espacios libres por la accidentada topografía del terreno.

Este sector se encuentra conectado a la red de Acueducto, siendo la solución de residuales a través de fosas individuales.

Todo el sector se encuentra electrificado.

### **Artículo 576: Régimen de uso.**

Todos los usos están permitidos, excepto el administrativo que se conveniará y el industrial y el agrícola que se prohíben.

### **Artículo 577: Acciones Urbanísticas y Constructiva.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea el mantenimiento del uso Residencial a través de acciones urbanísticas de Conservación y la rehabilitación y acciones constructivas de conservación.

**Artículo 578:** Se permite la construcción de plazas o parques en espacios libres en calles principales, siempre que armonicen con el entorno.

**Artículo 579:** Las acciones constructivas y urbanísticas a ejecutar respetarán la condicional de vivienda individual predominante en el Sector.

**Artículo 580:** Solo se permitirá la siembra de árboles de pequeñas copas en parterre.

**Artículo 581:** No se permitirá la construcción de kioscos para venta de productos agrícolas en áreas de jardín en frente a calles principales

**Artículo 582:** Se permite la construcción de jardineras dentro de la estructura de escalera.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 583:** Se permitirá la construcción de escaleras balaustradas para el acceso a viviendas que se encuentre a desnivel de la calle.

**Artículo 584:** Se respetará la sección vial existente.

**Artículo 585:** No se permitirá el almacenamiento y elaboración de materiales de construcción en frente a vías principales.

**Artículo 586:** Solo se permitirá la construcción de garajes al lateral de la vivienda, con materiales y diseños adecuados

- **Sector Tipológico Residencial “Ampliación - Comunidad” ST-2-V-3.**



**Artículo 587: Caracterización.**

Este Sector Tipológico Residencial se encuentra formando parte del suelo urbano del asentamiento, representado por el área prevista a ampliar de la Zona de Nuevo Desarrollo del reparto Comunidad, sujeta a despeje. Actualmente se encuentran ocupadas por cultivos. Presentan buena topografía para las construcciones y un área con proyecto ejecutivo

**Artículo 588: Régimen de Uso.**

Se prohíbe el uso industrial y el agrícola, se convenia el administrativo y se permite el resto.

**Artículo 589: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector la acción urbanística de completamiento y como acciones arquitectónicas la construcción.

**Artículo 590:** No se permitirá ningún tipo de acción constructiva, ni desarrollo de cultivos permanentes, que comprometan la urbanización, hasta tanto se despeje el área.

**Artículo 591:** Se permitirá solo la construcción de viviendas de una y dos plantas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 592:** La sección vial contemplará los siguientes aspectos:

Vía de 7 m de ancho como mínimo.

Aceras de 1.00 m de ancho como mínimo.

El jardín de 2.00 m de ancho como mínimo.

**Artículo 593:** Toda acción constructiva debe respetar la condicional de viviendas individuales manteniendo una separación mínima de 0.75m en pasillos laterales.

**Artículo 594:** Se permitirá construcciones de cuartos de desahogo al fondo de las parcelas.

**Artículo 595:** Solo se admitirá medio portal de ancho mínimo 1.75 m.

### • Sector Tipológico Residencial “Ampliación - Villa Clara” ST-2.V-4

#### **Artículo 595: Caracterización.**

Este Sector Tipológico formando parte del del asentamiento, prevista a ampliar de la Reparto Villa clara, el se encuentran cultivos. La topografía condiciones para la Plan Parcial realizado



Residencial se encuentra suelo urbanizable inmediato representado por el área Zona de Nuevo desarrollo del suelo es estatal. Actualmente ocupadas por pastos y ondulada, con buenas urbanización. Presenta un recientemente.

#### **Artículo 596:**

#### **Régimen de Uso.**

Se prohíbe el uso industrial, se convenia el comercial, administrativo y el agrícola y se permite el resto.

#### **Artículo 597: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector la acción urbanística de completamiento y como acciones arquitectónicas la construcción.

**Artículo 598:** No se permitirá ningún tipo de acción constructiva, ni la siembra de cultivos permanentes, que comprometan la urbanización, hasta tanto se despeje el área.

**Artículo 599:** Se permitirá la construcción de viviendas individuales de una planta y edificios de 2 y 3 plantas.

**Artículo 600:** La sección vial contemplará los siguientes aspectos.

- Vía de 7 m de ancho como mínimo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Aceras de 1.00 m de ancho como mínimo y se les harán ponches para la colocación de árboles.
- El jardín de 1.50 m de ancho como mínimo.

**Artículo 601:** Se completará el sistema vial con vías peatonales en el interior de las manzanas enlazándola con elementos de las áreas exteriores inmediatas a los edificios de viviendas.

**Artículo No.602:** En edificios biplantas, el puntal máximo de la planta baja no será menor de 2.40m en cubiertas planas, pudiéndose utilizar en la segunda cubiertas inclinadas con igual puntal que las uniplantas de tipologías II y III.

**Artículo 603:** Se permite el portal de uso privado con un ancho mínimo de 1.75 m. Solo se admitirá el medio portal.

**Artículo 604:** En edificios de 2 y 3 plantas no se permitirá colocar ningún tipo de cercado en las áreas exteriores inmediatas a las edificaciones.

**Artículo 605:** Se permitirá construcciones de cuartos de desahogo al fondo de las parcelas.

**Artículo 606:** Para la solución de residuales se construirá una laguna de oxidación, debidamente delimitada por cerca perimetral.

### **Regulaciones Específicas.**

#### **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del Medio Ambiente.**

**Artículo 607:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. Protección y preservación patrimonial.**

Se cumple lo establecido en esta sección de las Regulaciones Generales.

Según lo estipulado en el Decreto N° 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales o Locales”. Se subscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con Grados de Protección I, II, III y IV.

**Artículo 608:** Respetar la protección patrimonial de la casa en Juan Bruno Zayas No 78 (GP II), situada en el Sector tipológico residencial “intermedio”.

St-2.V-1



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.

#### *Dimensión y forma de las manzanas.*

**Artículo 609:** La forma de las manzanas es ortogonal y de dimensiones variables lo cual se mantendrá en las áreas de completamiento o relleno.

**Artículo 610:** Las áreas libres interiores de las manzanas son pequeñas (aproximadamente de un 25 %) y utilizadas en árboles frutales o verduras, especias, etc.

**Artículo 611:** La ocupación de la parcela será hasta un 75% como máximo para aprovechar el resto en algún tipo de frutal o arbustiva, esta característica coincide con la manzana semicompacta.

### SECCIÓN CUARTA: Disposición de la edificación en la parcela.

#### *Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.*

**Artículo 612:** El COS y el CUS promedio de las parcelas es mayor del 70 % y así se debe mantener para aprovechar el suelo y a la vez posibilitar un área libre pequeña para árboles que sirvan de pulmón de la ciudad.

#### *Parcela mínima.*

**Artículo 613:** La parcela mínima permitida será de 40m<sup>2</sup> basada en las dimensiones mínimas de una vivienda adecuada que son 25 m<sup>2</sup>.

#### *Parcela compacta y semicompacta*

**Artículo 614:** Se permitirá la parcela compacta siempre que la solución de residuales sea común con otras viviendas contiguas y las necesidades habitacionales así lo requieran.

**Artículo 615:** La parcela predominante será la semicompacta teniendo hasta un 67% de superficie cubierta y un 33% descubierto .

**Artículo 616:** Las parcelas tendrán como dimensión máxima 250 m<sup>2</sup> y un mínimo de 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 617:** La forma de las parcelas es y se mantendrá de dimensiones y forma variables en dependencia de la manzana y la tipología, sin sobrepasar el área máxima salvo en ocasiones en que las características de las parcelas permitan una mayor dimensión por tener áreas no edificables.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 618:** El espacio libre interior mínimo de la parcela será de hasta un 33% del área total de acuerdo a las características de las manzanas de este sector que son semicompactas.

**Artículo 619:** El espacio libre interior de la parcela podrá ser usado en área verde, cuartos de desahogo, cisternas, etc., todo en función de la vivienda o instalación de que se trate.

**Artículo 620:** La profundidad edificable será hasta un máximo de separación de 1,00 m del límite de la parcela que le quede al fondo.

**Artículo 621:** Las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones serán de +30 cm sobre el nivel 0.00 de nivelación del terreno y mayor, hasta alcanzar la anterior cota en caso de existir desnivel.

### **SECCIÓN QUINTA: Alineación de las edificaciones.**

#### ***Primera y segunda línea de fachada.***

**Artículo 622:** La primera línea de fachada será a 1.00m del límite de propiedad de la parcela siempre que las condiciones lo permitan, en caso de que predomine en la manzana la ausencia de separación de la franja vial se permitirá la construcción respetando el contén y dimensiones mínimas de la calle o acceso.

**Artículo 623:** La segunda línea de fachada será después del portal en caso de que exista este o marquesina, de no existir ninguno de estos elementos solo existirá una línea de fachada.

**Artículo 624:** La franja de jardín es variable, oscila de 1 a 5m y se respetara la dimensión predominante en la calle de que se trate.

**Artículo 625:** Se permite pavimentar el área de jardín solo en un 40% de su superficie salvo en casos especiales donde se dejaran ponches para arbustos ornamentales o de sombra.

**Artículo 626:** La franja de portal se respetara en todas las calles donde exista esta condicional, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín. Su ancho mínimo será de 2.00m o el predominante en la calle así como su altura o puntal.

**Artículo 627:** Se admite la construcción de medio portal o corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo No. 670:** Los pasillos laterales y de fondo podrán tener de 1.00m o más en dependencia del tamaño de la parcela.

#### **Retranqueos.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 628:** Se admite retranqueo del portal respetando la separación predominante en la calle de que se trate.

**Artículo 629:** Se permitirá el retranqueo en 2<sup>do</sup> o 3<sup>er</sup> nivel de una crujía sobre la alineación oficial establecida.

### SECCIÓN SEXTA: Tipos y elementos de fachada.

#### Fachadas.

**Artículo 630:** No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

**Artículo 631:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

**Artículo 632:** No se permitirán los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**Artículo 633:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente.

**Artículo 634:** En las nuevas edificaciones a ubicar en estos sectores, los tanques de abastecimientos de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otros, deberán quedar enmascarados en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

**Artículo 635:** En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

**Artículo 636:** Las nuevas construcciones deberán respetar la alineación predominante y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 637:** No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de Microlocalización y Licencia de Obras.

**Artículo 638:** En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, previa consulta con la DPPF y la DMPF.

#### Portales.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 639:** Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. El ancho mínimo será según el ancho predominante en la cuadra; así como el puntal predominante.

**Artículo 640:** En construcciones de valor no se permitirá la expresión de entresijos a la fachada.

**Artículo 641:** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

**Artículo 642:** Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

**Artículo 643:** Se admite la construcción de medio portal o portal corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo 644:** El cierre de portales estará en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en previa inspección técnica de la DMPF, excepto en la Zona Centro, en la que decide Patrimonio. De afectar a vecinos debe presentarse el consentimiento de los mismos por escrito.

**Artículo 645:** Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la preexistente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

**Artículo 646:** La relación entre vanos y macizos para las áreas a cerrar no será menor en ningún caso que la existente en el resto de la edificación.

**Artículo 647:** Los cierres en los portales se harán de columna a columna y de piso a techo, sin perjudicar el cumplimiento de los requisitos urbanos y sanitarios vigentes, no permitiéndose lo siguiente:

- Construcción de entresijos en áreas de portal.
- Cierre parcial o total de portales con frente menor que el doble de su fondo o menores de 4 m.
- Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y no incumpla lo planteado en el resto de los artículos de esta instrucción.

**Artículo 648:** No se permitirá la pavimentación individual de los portales de uso público si estos:

- Forman parte de una misma unidad edificatoria.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Forman parte de las unidades edificatorias que conserven una homogeneidad y continuidad en su pavimentación.

**Artículo 649:** Solo se permitirá el cambio de pavimento en los portales de uso público, cuando las características morfológicas del Sector lo permitan o siempre que implique una mejoría respecto a lo existente. El promovente de esta acción deberá asumir la totalidad de los trabajos a ejecutar.

**Artículo 650:** Se permite el cierre de portales con elementos balaustrados a una altura máxima de 0.80 m a 1.00 m, atendiendo a las características de la calle.

**Artículo 651:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 652:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 653:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **Alturas.**

**Artículo 654:** Se permitirán uniplantas y hasta 5 pisos máximo.

### **Puntales.**

**Artículo 655:** Las alturas máximas serán de 12.00m y mínimo de 2.40 m.

### **Sótanos y semisótanos.**

**Artículo 656:** Se permitirán sótanos y semisótanos con un puntal máximo de 1.30m.

### **Basamentos.**

**Artículo 657:** Se permitirá la utilización de basamentos en edificaciones de viviendas para ser usados como servicios.

### **Salientes.**

**Artículo 658:** Se permitirán los salientes hacia las aceras sin contar con apoyos a modo de cornisas o toldos a una altura de 2.40 m como mínimo para no afectar la circulación por las mismas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### ***Logias, balcones y terrazas.***

**Artículo 659:** Los balcones y terrazas se permitirán siempre que no afecte la estructura de la edificación y en caso de las terrazas podrán ser retiradas hasta dos crujías.

**Artículo 660:** Las logias podrán realizarse en edificaciones de servicios según el interés del constructor.

### ***Pasajes.***

**Artículo 662:** En los pasajes existentes no se permitirán colocar tanques, rejas, cisternas, etc., ni otros elementos que puedan obstruir el paso a través del acceso que es de uso común.

### ***Marquesinas y toldos.***

**Artículo 663:** Se permitirán marquesinas y toldos donde exista esta característica en caso de la marquesina y toldos se podrán colocar siempre que no, afecten la circulación de la acera.

### ***Vistas y luces:***

**Artículo 664:** Las vistas rectas en las viviendas se permitirán con un mínimo de separación lateral de 2,00m, en caso de menor separación solo se permitirán vistas oblicuas.

**Artículo 665:** Se permitirán abrir ventanas de luz a una altura mayor de 1.50m hacia los laterales cuando no sea posible la construcción de ventanas por la cercanía de las viviendas o ser paredes medianeras.

### ***Medianerías.***

**Artículo 666:** En caso de viviendas u otras edificaciones con carácter de medianería no se permitirán abrir vistas hacia la propiedad contigua sin una previa autorización del vecino.

**Artículo 667:** En las paredes medianeras se podrán realizar trabajos de rehabilitación u otros para mantener su valor de uso, siempre sin provocar daños a la propiedad vecina, en caso de provocarlos deben reparar lo dañado.

**Artículo 668:** Las construcciones, setos vivos, obras y otras instalaciones comunes a inmuebles vecinos se presumen medianeras y sus copropietarios están obligados a sufragar proporcionalmente los gastos que ocasione su mantenimiento (Art.176.1 del Código Civil vigente).

**Artículo 669:** El propietario de un inmueble rústico o urbano situado en un plano inferior está obligado a permitir el paso de las aguas que, sin intervención de la acción del hombre,



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

descienden de los superiores, así como de la tierra o sustancias que naturalmente arrastran en su curso.

**Artículo 670:** El dueño de inmueble situado en plano inferior no puede realizar obras que impidan el descenso de las aguas y lo que éstas arrastren, ni el del superior, obras que agraven sus efectos, salvo consentimiento de los afectados. (Ver Código Civil Artículo 173.1 Capítulo IV).

### ***Derecho que da la medianería.***

**Artículo 671:** Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

**Artículo 672:** Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

**Artículo 673:** Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

**Artículo 674:** Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

**Artículo 675:** Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

**Artículo 676:** Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

**Artículo 677:** Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

### ***Obligaciones que impone la medianería.***

**Artículo 678:** En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- i) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- j) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- k) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

- l) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

**Artículo 679:** Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

**Artículo 680:** Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

**Artículo 681:** Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- g) Si la medianería existente esta en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
- h) Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- i) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

**Artículo 682:** El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

### **Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.**

**Artículo 683:** Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

**Artículo 684:** Por regla general, una medianería necesita repararse:

- i) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- j) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- k) Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramento.
- l) Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 685:** Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: Aspectos técnicos constructivos:**

#### ***Características constructivas:***

**Artículo 686:** Las viviendas u otras edificaciones se construirán o repararán con tipologías que van de la I a la III con materiales duraderos, de ladrillos o bloques y techos de hormigón, tejas, fibro o zinc.

**Artículo 687:** La superficie mínima a respetar para una vivienda será de 25m<sup>2</sup>.

#### ***Ubicación y características de las escaleras.***

**Artículo 688:** Las escaleras se ubicarán preferentemente en los laterales evitando las visuales directas para las habitaciones en planta baja principalmente en caso de dormitorios.

**Artículo 689:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, exceptuando la Zona Centro.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permitirá la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente o en los laterales de la vivienda.
- c) Se permitirá la construcción de escalera en faja de jardín, siempre que no sea posible por el lateral de la edificación.
- d) Se permite la construcción siempre que no obstruya la libre circulación peatonal ni las visuales.  
La escalera en todos los casos será de tipo ornamental decorativo.

### **SECCIÓN OCTAVA: Imagen urbana y arquitectónica.**

#### ***Tipología arquitectónica:***



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 670:** Se admiten las edificaciones con tipología arquitectónica V.

**Artículo 671:** Los vanos en las fachadas ocuparán hasta el 60 % del área y podrán acompañarse de quiebrasoles y rejas en las persianas y puertas.

### **Color.**

**Artículo 672:** Se prefieren los colores pasteles en edificaciones uniplantas, pudiendo valorarse colores más oscuros en fachadas altas, anchas o varias plantas.

**Artículo 673:** No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, validos para muros, carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988.

**Artículo 674:** La pintura de las edificaciones de cada calle responderá a lo establecido el “Reglamento de Ornato”, Higiene y los Servicios Urbanos.

**Artículo 675:** No se permitirá la pintura exterior independientemente, de locales que forman parte de una misma edificatoria.

### **Tipos de fenestración:**

**Artículo 676:** Se permiten diferentes tipos de fenestración con persianas Miami o ventanas con cristal.

Existen pórticos a alturas medias de 2.50 ~3.00m en portadas, puertas y ventanas y pueden permitirse pues le dan un toque 677.739: Para la colocación de aires acondicionados se debe tener en cuenta la altura de 1.20m del nivel de piso terminado (NPT).

**Artículo 677:** Los aires acondicionados no deben colocarse en las fachadas principales excepto que no exista otra posibilidad debiendo protegerse con rejas y poner jardineras o macetas donde puedan gotear los equipos.

### **Barreras arquitectónicas**

**Artículo 678:** Se permitirá la disposición de rampas en las aceras, rompiendo las barreras arquitectónicas.

**Artículo 679:** No se permitirán escaleras u otros elementos que obstruyan las áreas de circulación pública.

**Artículo 680:** No se permitirán puertas, rejas u otros elementos que abran hacia el área de circulación pública.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 681:** Cuando no sea posible cumplir con el Art.87, los postes de teléfonos, electricidad u otros, se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de las viviendas y locales públicos.

### **SECCIÓN NOVENA: Demoliciones.**

**Artículo 682:** La Dirección Municipal de Planificación Física, podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra, cuando esta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo dispuesto en la legislación vigente.

**Artículo 683:** Cualquier acción de demolición a efectuar deberá ser sometida a consideración de la DMPF.

### **SECCIÓN DÉCIMA: Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 684:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 685:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 686:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **SECCIÓN ONCENA: Mobiliario urbano.**

**Artículo 687:** Para ubicar cabinas telefónicas, tachos de basura, alumbrado eléctrico, bancos, etc., debe pedir autorización en la D.M.P.F.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 688:** Las actividades por cuenta propia que generen contaminación deben presentar para su aprobación consultas con los organismos competentes (CMHE, OBE (Electricidad) y CITMA).

**Artículo 689:** Mantener en los lugares donde ejerzan la actividad el cumplimiento de las normas sobre el ornato público, la higiene comunal y la preservación del medio ambiente. (Resolución 33 del 2011, Capítulo I, Artículo 8, inciso g)

**Artículo 690:** Las actividades por cuenta propia que necesiten para su funcionamiento abastecimiento de agua y/o almacenaje deben tener la aprobación de acueducto si es un área arrendada.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 691:** No se autorizará cierres de portales para la realización de actividades por cuenta propia solo se podrán usar para esta actividad los portales privados con mesas que se guarden, pongan y se quiten cuando termine el servicio.

**Artículo 692:** Los carritos de trabajo ambulatorio por cuenta propia así como los que se ubiquen en áreas destinadas a este trabajo deberán tener la estética necesaria para que no constituyan una afectación al ornato público y los anuncios así como ofertas deben tener un correcto rotulado y cumplir con las reglas ortográficas.

**Artículo 693:** Los locales ociosos que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamientos a los trabajadores por cuenta propia (TPCP) deben cumplir las regulaciones urbanas de la zona en que se encuentre además de las que se deriven de su análisis y aprobación en el CAM y la DMPF del municipio. (Resolución 33, Capítulo II, inciso b)

**Artículo 694:** Los carteles y señalizaciones de dicha actividad cumplirán lo establecido para las mismas en las regulaciones generales para este aspecto.

### ***Puntos móviles o fijos de carácter temporal.***

**Artículo 695:** En caso de puntos o carros móviles a circular por la vía, no solicitarán autorización de uso de suelo pues el servicio será ambulatorio; pero sí solicitará la autorización en la DMPF para el uso de sus accesorios, previa presentación de la licencia de vendedor ambulatorio y descripción o diseño del medio a utilizar, materiales del mismo y dimensiones.

**Artículo 696:** Los puntos o carros móviles deben brindar un aspecto de no improvisación.

**Artículo 697:** No se permite afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de basureros, desperdicios u otros.

### **Sección decimo tercera: Ornato:**

**Artículo 698:** Para talar árboles, sembrar árboles o arbustos en los espacios públicos se necesita autorización de la autoridad competente. (Decreto 272)

**Artículo 699:** Se prohíbe obstruir de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes, u otros elementos. (Decreto 272)

**Artículo 700:** Las personas tanto naturales como jurídicas que se encuentren ejecutando una obra deben mantener una protección adecuada a los materiales y cumplir con el artículo anterior. (Decreto 272).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- **Sector Tipológico Residencial “Nuevos Desarrollos” ST-4.V-1**

### **Artículo 701: Caracterización.**

Este Sector Tipológico Residencial se encuentra formado por las áreas construidas de las 3 zonas de nuevo desarrollo del asentamiento, representado por los repartos Comunidad, Villa Clara y Santo Domingo, con similares características urbanísticas y constructivas, excepto la última donde se encuentra dos edificios multifamiliares.

Las viviendas son individuales, predominando las de una planta, construidas por empresas estatales y por esfuerzo propio, generalmente de tipologías constructiva II y III, aunque también encontramos pero de forma poco significativa tipologías I, todas en buen estado constructivo. Las manzanas son ortogonales de tamaños variables, con parcelas de 10 x 20 m y de 9 x 20 m. Las fachadas principales se encuentran paralelas a la calle, alineadas entre sí. Los portales son de uso privado, predominando el medio portal, predomina el jardín privado frontal, cercado en ocasiones, con materiales diversos. El cercado para delimitar áreas exteriores promedia 1.00 m, generalmente con alambres de púas y postes de madera. El puntal en viviendas de 2 aguas promedia 2.50-3.50 m entre el mínimo y el máximo, con 2.10 m en el portal de placa, Generalmente existe alineación de las viviendas ala vía, la que es de ancho variable. Los viales sin asfaltar y en regular y mal estado, sin aceras de 7.00 m como promedio de ancho. Superficie edificada promedio entre 60 y 65 m<sup>2</sup>, representa la media del asentamiento. Existen problemas con el sistema de abasto de agua y los residuales se evacuan en fosas.

### **Artículo 702: Régimen de Uso.**

Se permite el uso residencial, se prohíbe el industrial, el resto se convenia

### **Artículo 703: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector la acción urbanística de completamiento y como acciones arquitectónicas la ampliación y la construcción.

### **Regulaciones Específicas**

**Artículo 704:** Toda acción constructiva debe respetar la condicional de viviendas individuales manteniendo una separación mínima de 0.75 m en pasillos laterales.

**Artículo 705:** En edificios biplantas, el puntal máximo de la planta baja no será menor de 2.40m en cubiertas planas, pudiéndose utilizar en la segunda cubiertas inclinadas con igual puntal que las uniplantas de tipologías II y III.

**Artículo 706:** Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 707:** Se permiten construcciones de cuartos de desahogo al fondo de las parcelas.

**Artículo 708:** Se admite la construcción de sistemas de evacuación de residuales colectivos.

**Artículo 709:** Se permitirá la construcción de depósitos para almacenar agua con materiales y diseño adecuados.

**Artículo 710:** Las edificaciones multifamiliares existentes deberán poseer adecuado sistemas de residuales colectivos.

- **Sector Tipológico Residencial “Periferias” ST-4.V-2.**

**Artículo 711: Caracterización.**

Este Sector Tipológico Residencial se encuentra localizado en las periferias del asentamiento, las viviendas construidas por esfuerzo propio individuales, generalmente de tipologías I y II, en buen estado constructivo, de una o dos plantas con predominio de la primera, también encontramos pero de forma poco significativa tipologías III y IV en regular y mal estado. Las manzanas son variables con parcelas de diferentes tamaños. Se alterna el portal corrido, con el medio portal de uso privado, predomina el jardín privado frontal, cercado en ocasiones, con materiales diversos. El cercado en áreas exteriores promedia 1.00 m, generalmente con alambres de púas y postes de madera. El puntal en viviendas de 2 aguas promedia 2.50-3.50 m entre el mínimo y el máximo, con 2.10 m en el portal de placa, en las viviendas de placas, promedia 2.50 m. Generalmente existe alineación de las viviendas a la vía, la que es de ancho variable. Los viales generalmente sin asfaltar y en regular y mal estado, sin aceras de 7.00 m y menos de ancho. Los coeficientes de ocupación del suelo son de los más bajos del asentamiento, al existir espacios libres entre las últimas construcciones y el límite del asentamiento. Forman parte del mismo los barrios el Rodeo, El Cacao, Arimao, el Pujío, Potrero Grande, La Dulcería, Nicaragua Libre, Jagüey Bonito y la CPA Cecilio Miranda, todos con dificultades de servicios por su lejanía del centro de servicio.



**Artículo 712: Régimen de Uso.**

Se permite el uso residencial, se prohíbe el industrial y el administrativo, el resto se convenia



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **Artículo 713: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector las acciones urbanísticas de conservación y rehabilitación, así como acciones arquitectónicas la conservación y ampliación.

**Artículo 714:** Toda acción constructiva debe respetar la condicional de viviendas individuales manteniendo una separación mínima de 0.75m en pasillos laterales.

**Artículo 715:** Se mantendrá la condicional de portal de uso privado con un ancho mínimo de 1.75 m, pudiendo ser corrido o medio portal atendiendo a las características de cada calle.

**Artículo 716:** Las cercas en frente deberán mantener la transparencia y no serán mayores de 0.80 – 1.00 m de altura.

**Artículo 717:** Se respetará el ancho de la faja vial para futuras urbanizaciones.

### • **Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo - Loma de Piedra” ST-4.VI-1**



### **Artículo 718: Caracterización.**

Este Sector Tipológico Residencial se encuentra localizado al Sur del asentamiento, presenta un área de 12.5 Ha. se corresponde con un área de difícil topografía, donde las viviendas se han desarrollado por esfuerzo propio de forma individual. Existe diversidad de tipologías constructivas, siendo notable las viviendas que se encuentran en mal estado. Las mismas no se encuentran organizadas en manzanas, las parcelas son de forma irregular y de diferentes tamaños. Se alterna el portal corrido, con el medio portal de uso privado, predomina el jardín privado frontal, cercado en ocasiones, con materiales



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

diversos. El cercado en áreas exteriores promedia 1.00 m, generalmente con alambres de púas y postes de madera. El puntal en viviendas de 2 aguas promedia 2.50-3.50 m entre el mínimo y el máximo, en las viviendas de placas, promedia 2.50m. Los viales son estrechos sin asfaltar y en mal estado, de difícil tránsito vehicular. No existen aceras. El COS 5.6 y el CUS 6.5 son de los más bajos del asentamiento, al existir amplios espacios libres.

### **Artículo 719: Régimen de Uso.**

Se permite el uso residencial, se prohíbe el industrial y el administrativo, el resto se convenia

### **Artículo 720: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector las acciones urbanísticas de redesarrollo y la reconstrucción y la remodelación y como acciones arquitectónicas la demolición y la reconstrucción.

### **Regulaciones Específicas**

**Artículo 721:** No se permitirán nuevas construcciones hasta tanto no se realice un plan parcial del sector.

**Artículo 722:** Solo se permitirán reconstrucciones y remodelaciones en aquellos tramos de calles que no sean necesarios el redesarrollo y tendrán que ajustarse a la alineación predominante en la calle y respetar las condicionales existentes de viviendas individuales.

### **• Sector Tipológico Residencial “Redesarrollo - Zona Mixta” ST-4.VI-2**

### **Artículo 723: Caracterización.**

Este Sector Tipológico Residencial se encuentra localizado en la periferia, al sur del asentamiento, presenta un área de 25 Ha. En los esquemas anteriores de desarrollos se contemplaba como una zona de producción. Dentro del sector existen instalaciones productivas, como una fábrica de asfalto en mal estado, áreas de parqueo de equipos pesados, un taller de viales en mal estado, 2 grandes instalaciones educacionales y pequeñas áreas de viviendas por esfuerzo propio de forma individual. La tipología constructiva predominante es la II y III en las viviendas, las que se encuentran en regular estado y la III en las instalaciones productivas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

No existe desarrollo por manzanas y las parcelas son de forma irregular y de diferentes tamaños. El COS 0.8 y el CUS 0.88 son los más bajos del asentamiento, al existir amplios espacios libres.

El cercado en áreas exteriores de las instalaciones productivas promedia 1.00-1050 m, de piezas prefabricadas y de alambres de púas. Los viales no presentan asfalto y se encuentran en regular y mal estado.

### **Artículo 724: Régimen de Uso.**

Se debe convenir el uso industrial, el agrícola y el administrativo, el resto se permitirá.

### **Artículo 725: Acciones Urbanísticas y arquitectónicas.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea para este sector la acción urbanística el redesarrollo y como acciones arquitectónicas la reconstrucción, demolición y la construcción

### **Regulaciones Específicas**

**Artículo 726:** No se permitirán nuevas construcciones hasta tanto no se realice un plan parcial del sector.

**Artículo 727:** Solo se permitirá la acción de demolición en las instalaciones de producción existentes.

**Artículo 728:** Solo se permitirán las acciones de conservación y de ampliación en las instalaciones educacionales existentes.

**Artículo 729:** Se permite convenir el uso agrícola hasta tanto se urbanice el área.

**Artículo 730:** Se protegerán las fuentes de abasto de agua existentes.

## **SECCIÓN PRIMERA. Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 731:** Se cumplirá lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de esta sección de las Regulaciones Generales del Capítulo 2.

## **SECCIÓN TERCERA. Estructura de la manzana.**

**Dimensión y forma de las manzanas.**



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 732:** La forma de las manzanas es de dimensiones variables lo cual se mantendrá en las áreas de completamiento o relleno.

**Artículo 733:** Las áreas libres interiores de las manzanas son grandes pues los solares son de formas y dimensiones irregulares.

**Artículo 734:** La ocupación de la parcela será hasta un 75% como máximo para aprovechar el resto en algún tipo de frutal o arbustiva, esta característica coincide con la manzana semicompacta.

### **SECCIÓN CUARTA: Disposición de la edificación en la parcela.**

#### ***Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.***

**Artículo 735:** El COS y el CUS promedio de las parcelas es mayor del 70 % y así se debe mantener para aprovechar el suelo y a la vez posibilitar un área libre pequeña para árboles que sirvan de pulmón de la ciudad.

#### ***Parcela mínima.***

**Artículo 736:** La parcela mínima permitida será de 40m<sup>2</sup> basada en las dimensiones mínimas de una vivienda adecuada que son 25 m<sup>2</sup>.

#### ***Parcela compacta y semicompacta***

**Artículo 737:** Se permitirá la parcela compacta siempre que la solución de residuales sea común con otras viviendas contiguas y las necesidades habitacionales así lo requieran.

**Artículo 738:** La parcela predominante será la semicompacta teniendo hasta un 67% de superficie cubierta y un 33% descubierto .

**Artículo 739:** Las parcelas tendrán como dimensión máxima 250 m<sup>2</sup> y un mínimo de 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 740:** La forma de las parcelas es y se mantendrá de dimensiones y forma variables en dependencia de la manzana y la tipología, sin sobrepasar el área máxima salvo en ocasiones en que las características de las parcelas permitan una mayor dimensión por tener áreas no edificables.

**Artículo 741:** El espacio libre interior mínimo de la parcela será de hasta un 33% del área total de acuerdo a las características de las manzanas de este sector que son semicompactas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 742:** El espacio libre interior de la parcela podrá ser usado en área verde, cuartos de desahogo, cisternas, etc., todo en función de la vivienda o instalación de que se trate.

**Artículo 743:** La profundidad edificable será hasta un máximo de separación de 1,00 m del límite de la parcela que le quede al fondo.

**Artículo 744:** Las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones serán de +30 cm sobre el nivel 0.00 de nivelación del terreno y mayor, hasta alcanzar la anterior cota en caso de existir desnivel.

### **SECCIÓN QUINTA: Alineación de las edificaciones.**

#### ***Primera y segunda línea de fachada.***

**Artículo 745:** La primera línea de fachada será a 1.00m del límite de propiedad de la parcela siempre que las condiciones lo permitan, en caso de que predomine en la manzana la ausencia de separación de la franja vial se permitirá la construcción respetando el contén y dimensiones mínimas de la calle o acceso.

**Artículo 746:** La segunda línea de fachada será después del portal en caso de que exista este o marquesina, de no existir ninguno de estos elementos solo existirá una línea de fachada.

**Artículo 747:** La franja de jardín es variable, oscila de 1 a 5m y se respetara la dimensión predominante en la calle de que se trate.

**Artículo 748:** Se permite pavimentar el área de jardín solo en un 40% de su superficie salvo en casos especiales donde se dejaran ponches para arbustos ornamentales o de sombra.

**Artículo 749:** La franja de portal se respetara en todas las calles donde exista esta condicional, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín. Su ancho mínimo será de 2.00m o el predominante en la calle así como su altura o puntal.

**Artículo 750:** Se admite la construcción de medio portal o corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo 751:** Los pasillos laterales y de fondo podrán tener de 1.00m o más en dependencia del tamaño de la parcela.

#### ***Retranqueos.***

**Artículo 752:** Se admite retranqueo del portal respetando la separación predominante en la calle de que se trate.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 753:** Se permitirá el retranqueo en 2<sup>do</sup> o 3<sup>er</sup> nivel de una crujía sobre la alineación oficial establecida.

### SECCIÓN SEXTA: Tipos y elementos de fachada.

#### Fachadas.

**Artículo 753:** No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

**Artículo 754:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

**Artículo 756:** No se permitirán los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**Artículo 757:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente.

**Artículo 758:** En las nuevas edificaciones a ubicar en estos sectores, los tanques de abastecimientos de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otros, deberán quedar enmascarados en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

**Artículo 759:** En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

**Artículo 760:** Las nuevas construcciones deberán respetar la alineación predominante y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 762:** No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de Microlocalización y Licencia de Obras.

**Artículo 763:** En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, previa consulta con la DPPF y la DMPF.

#### Portales.

**Artículo 764:** Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. El ancho mínimo será según el ancho predominante en la cuadra; así como el puntal predominante.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 765:** En construcciones de valor no se permitirá la expresión de entresijos a la fachada.

**Artículo 766:** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

**Artículo 767:** Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

**Artículo 768:** Se admite la construcción de medio portal o portal corrido con o sin jardín donde predomine esta condicional.

**Artículo 769:** El cierre de portales estará en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en previa inspección técnica de la DMPF, excepto en la Zona Centro, en la que decide Patrimonio. De afectar a vecinos debe presentarse el consentimiento de los mismos por escrito.

**Artículo 770:** Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la preexistente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

**Artículo 771:** La relación entre vanos y macizos para las áreas a cerrar no será menor en ningún caso que la existente en el resto de la edificación.

**Artículo 772:** Los cierres en los portales se harán de columna a columna y de piso a techo, sin perjudicar el cumplimiento de los requisitos urbanos y sanitarios vigentes, no permitiéndose lo siguiente:

- Construcción de entresijos en áreas de portal.
- Cierre parcial o total de portales con frente menor que el doble de su fondo o menores de 4 m.
- Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y no incumpla lo planteado en el resto de los artículos de esta instrucción.

**Artículo 773:** No se permitirá la pavimentación individual de los portales de uso público si estos:

- Forman parte de una misma unidad edificatoria.
- Forman parte de las unidades edificatorias que continúan en su pavimentación.
- conserven una homogeneidad y



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 774:** Solo se permitirá el cambio de pavimento en los portales de uso público, cuando las características morfológicas del Sector lo permitan o siempre que implique una mejoría respecto a lo existente. El promovente de esta acción deberá asumir la totalidad de los trabajos a ejecutar.

**Artículo 775:** Se permite el cierre de portales con elementos balaustrados a una altura máxima de 0.80 m a 1.00 m, atendiendo a las características de la calle.

**Artículo 776:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 777:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 778:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **Alturas.**

**Artículo 779:** Se permitirán uniplantas y hasta 5 pisos máximo.

### **Punrtales.**

**Artículo 780:** Las alturas máximas serán de 12.00m y mínimo de 2.40 m.

### **Sótanos y semisótanos.**

**Artículo 781:** Se permitirán sótanos y semisótanos con un puntal máximo de 1.30m.

### **Basamentos.**

**Artículo 782:** Se permitirá la utilización de basamentos en edificaciones de viviendas para ser usados como servicios.

### **Salientes.**

**Artículo 783:** Se permitirán los salientes hacia las aceras sin contar con apoyos a modo de cornisas o toldos a una altura de 2.40m como mínimo para no afectar la circulación por las mismas.

### **Logias, balcones y terrazas.**

**Artículo 784:** Los balcones y terrazas se permitirán siempre que no afecte la estructura de la edificación y en caso de las terrazas podrán ser retiradas hasta dos crujeas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 785:** Las logias podrán realizarse en edificaciones de servicios según el interés del constructor.

### ***Pasajes.***

**Artículo 786:** En los pasajes existentes no se permitirán colocar tanques, rejas, cisternas, etc., ni otros elementos que puedan obstruir el paso a través del acceso que es de uso común.

### ***Marquesinas y toldos.***

**Artículo 787:** Se permitirán marquesinas y toldos donde exista esta característica en caso de la marquesina y toldos se podrán colocar siempre que no, afecten la circulación de la acera.

### ***Vistas y luces:***

**Artículo 788:** Las vistas rectas en las viviendas se permitirán con un mínimo de separación lateral de 2,00m, en caso de menor separación solo se permitirán vistas oblicuas.

**Artículo 789:** Se permitirán abrir ventanas de luz a una altura mayor de 1.50m hacia los laterales cuando no sea posible la construcción de ventanas por la cercanía de las viviendas o ser paredes medianeras.

### ***Medianerías.***

**Artículo 790:** En caso de viviendas u otras edificaciones con carácter de medianería no se permitirán abrir vistas hacia la propiedad contigua sin una previa autorización del vecino.

**Artículo 791:** En las paredes medianeras se podrán realizar trabajos de rehabilitación u otros para mantener su valor de uso, siempre sin provocar daños a la propiedad vecina, en caso de provocarlos deben reparar lo dañado.

**Artículo 792:** Las construcciones, setos vivos, obras y otras instalaciones comunes a inmuebles vecinos se presumen medianeras y sus copropietarios están obligados a sufragar proporcionalmente los gastos que ocasione su mantenimiento (Art.176.1 del Código Civil vigente).

**Artículo 793:** El propietario de un inmueble rústico o urbano situado en un plano inferior está obligado a permitir el paso de las aguas que, sin intervención de la acción del hombre, descienden de los superiores, así como de la tierra o sustancias que naturalmente arrastran en su curso.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 794:** El dueño de inmueble situado en plano inferior no puede realizar obras que impidan el descenso de las aguas y lo que éstas arrastren, ni el del superior, obras que agraven sus efectos, salvo consentimiento de los afectados. (Ver Código Civil Artículo 173.1 Capítulo IV).

### ***Derecho que da la medianería.***

**Artículo 795:** Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos

**Artículo 796:** Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

**Artículo 797:** Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

**Artículo 798:** Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

**Artículo 799:** Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

**Artículo 800:** Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

**Artículo 801:** Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

### ***Obligaciones que impone la medianería.***

**Artículo 802:** En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- m) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- n) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- o) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

p) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

**Artículo 803:** Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

**Artículo 804:** Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

**Artículo 805:** Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- j) Si la medianería existente esta en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
- k) Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- l) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

**Artículo 806:** El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

**Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.**

**Artículo 807:** Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

**Artículo 808:** Por regla general, una medianería necesita repararse:

- m) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- n) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- o) Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramiento.
- p) Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

**Artículo 809:** Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 810:** Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: Aspectos técnicos constructivos:**

#### ***Características constructivas:***

**Artículo 811:** Las viviendas u otras edificaciones se construirán o repararán con tipologías que van de la I a la III con materiales duraderos, de ladrillos o bloques y techos de hormigón, tejas, fibro o zinc.

**Artículo 812:** La superficie mínima a respetar para una vivienda será de 25m<sup>2</sup>.

#### ***Ubicación y características de las escaleras***

**Artículo 813:** Las escaleras se ubicarán preferentemente en los laterales evitando las visuales directas para las habitaciones en planta baja principalmente en caso de dormitorios.

**Artículo 814:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, exceptuando la Zona Centro.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permitirá la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente o en los laterales de la vivienda.
- c) Se permitirá la construcción de escalera en faja de jardín, siempre que no sea posible por el lateral de la edificación.
- d) Se permite la construcción siempre que no obstruya la libre circulación peatonal ni las visuales.  
La escalera en todos los casos será de tipo ornamental decorativo.

### **SECCIÓN OCTAVA: Imagen Urbana y Arquitectónica.**

#### ***Tipología Arquitectónica:***

**Artículo 815:** Se admiten las edificaciones con tipología arquitectónica V.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 816:** Los vanos en las fachadas ocuparán hasta el 60 % del área y podrán acompañarse de quebrasoles y rejas en las persianas y puertas.

### **Color.**

**Artículo 817:** Se prefieren los colores pasteles en edificaciones uniplantas, pudiendo valorarse colores más oscuros en fachadas altas, anchas o varias plantas.

**Artículo 818:** No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, validos para muros, carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988.

**Artículo 819:** La pintura de las edificaciones de cada calle responderá a lo establecido el “Reglamento de Ornato”, Higiene y los Servicios Urbanos.

**Artículo 820:** No se permitirá la pintura exterior independientemente, de locales que forman parte de una misma edificatoria.

### **Tipos de fenestración:**

**Artículo 821:** Se permiten diferentes tipos de fenestración con persianas Miami o ventanas con cristal. Existen pórticos a alturas medias de 2.50 ~ 3.00m en portadas, puertas y ventanas y pueden permitirse pues le dan un toque similar a la arquitectura clásica.

**Artículo 822:** Para la colocación de aires acondicionados se debe tener en cuenta la altura de 1.20m del nivel de piso terminado (NPT).

**Artículo 823:** Los aires acondicionados no deben colocarse en las fachadas principales excepto que no exista otra posibilidad debiendo protegerse con rejas y poner jardineras o macetas donde puedan gotear los equipos.

### **Barreras Arquitectónicas**

**Artículo 824:** Se permitirá la disposición de rampas en las aceras, rompiendo las barreras arquitectónicas.

**Artículo 825:** No se permitirán escaleras u otros elementos que obstruyan las áreas de circulación pública.

**Artículo 826:** No se permitirán puertas, rejas u otros elementos que abran hacia el área de circulación pública.

**Artículo 827:** Cuando no sea posible cumplir con el Artic.87, los postes de teléfonos, electricidad u otros, se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de las viviendas y locales públicos.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### **SECCIÓN NOVENA: Demoliciones.**

**Artículo 828:** Las Dirección Municipal de Planificación Física, podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra, cuando esta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo dispuesto en la legislación vigente.

**Artículo 829:** Cualquier acción de demolición a efectuar deberá ser sometida a consideración de la DMPF.

### **SECCIÓN DÉCIMA: Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 830:** Se autorizarán para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 831:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal en el portal.

**Artículo 832:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido, con previa consulta con la DMPF.

### **Sección oncena: MOBILIARIO URBANO.**

**Artículo 833:** Para ubicar cabinas telefónicas, tachos de basura, alumbrado eléctrico, bancos, etc., debe pedir autorización en la D.M.P.F.

### **SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 834:** Las actividades por cuenta propia que generen contaminación deben presentar para su aprobación consultas con los organismos competentes (CMHE, OBE (Electricidad) y CITMA).

**Artículo 835:** Mantener en los lugares donde ejerzan la actividad el cumplimiento de las normas sobre el ornato público, la higiene comunal y la preservación del medio ambiente. (Resolución 33 del 2011, Capítulo I, Artículo 8, inciso g)

**Artículo 836:** Las actividades por cuenta propia que necesiten para su funcionamiento abastecimiento de agua y/o almacenaje deben tener la aprobación de acueducto si es un área arrendada.

**Artículo 837:** No se autorizará cierres de portales para la realización de actividades por cuenta propia solo se podrán usar para esta actividad los portales privados con mesas que se guarden, pongan y se quiten cuando termine el servicio.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 838:** Los carritos de trabajo ambulatorio por cuenta propia así como los que se ubiquen en áreas destinadas a este trabajo deberán tener la estética necesaria para que no constituyan una afectación al ornato público y los anuncios así como ofertas deben tener un correcto rotulado y cumplir con las reglas ortográficas.

**Artículo 839:** Los locales ociosos que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamientos a los trabajadores por cuenta propia (TPCP) deben cumplir las regulaciones urbanas de la zona en que se encuentre además de las que se deriven de su análisis y aprobación en el CAM y la DMPF del municipio. (Resolución 33, Capítulo II, inciso b)

**Artículo 840:** Los carteles y señalizaciones de dicha actividad cumplirán lo establecido para las mismas en las regulaciones generales para este aspecto.

### ***Puntos móviles o fijos de carácter temporal.***

**Artículo 841:** En caso de puntos o carros móviles a circular por la vía, no solicitarán autorización de uso de suelo pues el servicio será ambulatorio; pero sí solicitará la autorización en la DMPF para el uso de sus accesorios, previa presentación de la licencia de vendedor ambulatorio y descripción o diseño del medio a utilizar, materiales del mismo y dimensiones.

**Artículo 842:** Los puntos o carros móviles deben brindar un aspecto de no improvisación.

**Artículo 843:** No se permite afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de basureros, desperdicios u otros.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: Ornato:**

**Artículo 844:** Para talar árboles, sembrar árboles o arbustos en los espacios públicos se necesita autorización de la autoridad competente. (Decreto 272)

**Artículo 845:** Se prohíbe obstruir de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes, u otros elementos. (Decreto 272)

**Artículo 846:** Las personas tanto naturales como jurídicas que se encuentren ejecutando una obra deben mantener una protección adecuada a los materiales y cumplir con el artículo anterior. (Decreto 272).



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

### CAPÍTULO 5 : PROCEDIMIENTOS.

#### SECCIÓN PRIMERA: Solicitudes y trámites.

**Artículo 847** : Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.
- b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda(UMIV), previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.
- c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e) La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

**Artículo 848** : Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- e) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

### **SECCIÓN SEGUNDA: Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra**

#### ***Requisitos para tramitación de microlocalizaciones***

**Artículo 849** : A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de la misma, a saber:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnico constructivos según proceda.

**Artículo 850** : Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

#### ***Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obra***



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 851** : A los efectos de las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades realizadas por las entidades de proyecto facultadas para ello.
- e) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos en las zonas que lo requiera.
- f) Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.
- g) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios.
- h) Licencia ambiental emitida por CITMA cuando se requiera.
- i) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- j) Compatibilización con la defensa.

### **Requisitos para tramitación de Certificaciones de Habitable - Utilizables**

**Artículo 852** : Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
- d) Habitable o utilizable sanitario.
- e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

### **SECCIÓN TERCERA: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación**

**Artículo 853** : Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), y Comisión de Monumentos y Planificación Física Provincial en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).

- c) Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física o sus Especialistas en Ordenamiento Territorial y Urbano según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Municipal de Monumentos, según proceda.
- d) Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración de la Dirección Provincial de Planificación Física y de la Vivienda.
- e) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

### **SECCIÓN CUARTA: Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo.**

**Artículo 854** : Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultada para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el capítulo 10, relacionados con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo", aplicable a tal fin.

**Artículo 855** : Los promotores de acciones constructivas están sujetos a las siguientes obligaciones:

Solicitar las Microlocalizaciones, Licencias de Obras y Autorizaciones que correspondan en la Dirección Municipal de Planificación Física con carácter previo a la realización de cualquier obra.

- a) Solicitar a la Dirección Municipal de Planificación Física el correspondiente Habitable o Utilizable al finalizar la construcción de la obra, sin el cual no se podrá poner en funcionamiento el inmueble.
- b) Cumplir estrictamente lo regulado en los documentos de Microlocalizaciones, Licencias de Obras, Autorizaciones y Restricciones Urbanísticas emitidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- c) Conservar los ámbitos de interés patrimonial, paisajístico y ambiental sin alteraciones, así como preservar los valores del suelo en correspondencia con los Planes de Ordenamiento.
- d) Se considerará obligatorio el trámite de solicitud de Microlocalización para las siguientes obras:
  - Nuevas construcciones en terrenos libres sean propiedad o no del promotor.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

- Ampliaciones, Reconstrucciones, y modernización de obras existentes que constituyan una transformación evidente de la edificación.
- Cambios de Uso.
- Cambios morfológicos de consideración que modifiquen la edificación.

Según se establece en la Instrucción 2 del 2002, Artículo 3.

- e) Es obligatorio el trámite de solicitud de Licencia de Obra para toda acción constructiva que se acometa tanto en edificaciones, vías, áreas verdes, tendido eléctrico, comunicaciones y cualquier otro elemento de la urbanización.
- f) Una vez aprobado cualquier reparto de terrenos, el inversionista de ellos queda sujeto a las disposiciones legales vigentes y a cualesquiera otras que puedan dictarse en lo sucesivo.
- g) Si emprendida la construcción o reparación de una edificación quedase después interrumpida en su parte exterior de forma que afecte el ornato público, transcurrido seis (6) meses desde la suspensión de la obra se ordenará a su propietario (estatal o particular) que concluya las fachadas y si no lo cumpliera sin motivo legal se impondrá una multa y de mantenerse la infracción se establecerá un proceso judicial en su contra.
- h) El Certificado de Microlocalización tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que en este término no se haya utilizado esa autorización del uso de suelo el mismo quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.
- i) El Certificado de Microlocalización es intransferible, por lo que en los casos en que se traspare una inversión de un organismo a otro se hará un nuevo documento a nombre del nuevo inversionista y se considerará una prórroga.
- j) Los promotores de acciones constructivas están obligados, una vez concluidas las acciones a demoler las facilidades temporales, exceptuando solamente las aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 856:** Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas:

- a) obras nuevas.
- b) Ampliaciones.
- c) Reconstrucciones.
- d) Remodelaciones.
- e) Divisiones.
- f) Unificaciones, y
- g) Los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada. (Según se establece en el Artículo 6 de la Instrucción No. 4 / 02)



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Artículo 857** : La persona que tenga en su poder un estudio de microlocalización que apruebe la ubicación de una cochiguera, no podrá iniciar su construcción hasta tanto no obtenga la licencia de construcción. Sellos de timbre establecidos.

**Artículo 858:** La Licencia de Construcción o de Obra se vence al año de haberse entregado y puede ser prorrogada hasta un año más. La prórroga tendrá un valor equivalente al 30% del precio inicial. (Según Instrucción No. 1/07, apartado Cuarto) que entrega Planificación Física y al presentarse a solicitar dicho documento mostrará:

- Certificado de Microlocalización.
- Licencia Ambiental si procediera.
- Propuestas de solución de residuales.
- Croquis con detalles de planta.
- Licencia Sanitaria del Ministerio de Salud Pública.

### CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acera ponchada:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

**Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

**Alineación:** Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

**Altura en número de plantas:** Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

**Altura reguladora máxima:** La que pueden alcanzar las edificaciones.

**Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Ancho de calle:** Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

**Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

**Área libre de parcela:** Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

**Área verde:** Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

**Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

**Basamento:** En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calificación del suelo:** Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad.

**Certificado de Micro localización:** Documento oficial que culmina el Estudio de Micro localización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

**Certificado de Utilizable:** Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

**Cesión:** Cualquier traspaso o transmisión de propiedad de la vivienda, de solar yermo o del derecho de uso de azoteas, que el propietario de dichos bienes realice.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Ciudadela:** Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

**Coefficiente de ocupación:** Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

**Coefficiente de utilización:** Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

**Completamiento: Relleno** y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

**Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

**Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

**Cuarto o habitación:** En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

**Cuerpos salientes:** Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Demolición:** Eliminación física, parcial o total, de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente..

**Diseño ambiental en función de la prevención del delito:** Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

**Diseño de microclimas:** Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

**División:** Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

**Edificaciones auxiliares:** Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

**Edificaciones sustentables:** Se logran a partir de la introducción de elementos arquitectónicos, ventilación cruzada, energías alternativas diseño de microclimas, terrazas y azoteas jardín, huertos y agricultura urbana.

**Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

**Energías alternativas:** proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

**Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

**Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

**Equidad social:** Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

**Equipamiento de ciudad o metropolitano:** Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

**Equipamiento de nivel distrital o municipal:** Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

**Equipamiento primario:** Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Erradicación:** Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales e irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencias de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

General de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Escalas de intervención:** Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

**Espacio abierto:** Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

**Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

**Especiales:** Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

**Fachada mínima:** Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

**Facilidades temporales:** Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

**Fondo edificable:** Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Fuentes generadoras de contaminación atmosférica:** Aquellas instalaciones que dentro de su proceso de producción, sus residuales tengan rangos superiores a los permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

**Grado de protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

**Glorieta o pabellón:** Generalmente de forma redondeada que se sitúan en jardín o patio y habitualmente se cubre con plantas trepadoras.

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

**Intensidad de intervención urbana:** Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

**Intercambio:** Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

**Jardín:** Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

**Licencia de Obra:** Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de micro localización.

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Línea de construcción (línea de edificación):** Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

**Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

**Local auxiliar (en viviendas):** Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

**Local habitable (principal):** Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

**Logias:** Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

**Medianería:** Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

**Microlocalización:** Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, ancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

**Monumentos:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología (tipología) urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

**Nueva construcción:** obra nueva, nueva edificación.

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Nueva urbanización:** Acondicionamiento o preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

**Número máximo de plantas:** Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

### **Objeto hídrico:**

**Obra Nueva:** Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o azotea.

**Organopónico:** Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Parcela mínima edificable:** Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

**Parcela urbana:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

**Paredes contiguas:** Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

**Pasaje:** Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

**Patios de luces y ventilación o patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Pasillo laterales y de fondo:** Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

**Parada de bolsillo:** Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

**Parcela:** Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

**Paredes contiguas:** Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

**Parqueos:** Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

**Pasaje:** Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

**Pasillos laterales y de fondo:** Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

**Patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Pérgola:** Elemento arquitectónico estructural conformado por un corredor franqueado por columnas que soporta vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Permisible:** Es una categoría de uso de suelo referida a los usos que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica de la ciudad, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

**Planificación física:** Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

**Planta baja:** La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

**Planta sótano:** Aquella situada debajo de la planta baja.

**Portal (libre de uso o tránsito) público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

**Portal privado:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

**Pórtico:** Construcción de diferentes dimensiones formada por varias columnas o pilares y techos de hormigón, tela, zinc, canales metálicos, tejas u otros similares, destinados para realizar diversas actividades. Galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada o de patio.

**Primera línea de fachada:** Primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

**Profundidad edificable:** Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Ranchón:** Construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen un techo, que se instala en espacios abiertos de, madera y con cubierta de guano.

**Rasante:** Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

**Reanimación:** Acción superficial apoyada en la estructura física existente, que posibilita su utilización en breve plazo, con mínima intervención.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo alguno de sus elementos componente, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la carta de Atenas y el consenso internacional, por lo que solo se utiliza en casos excepcionales)

**Rehabilitación:** A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona, a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos. A escala arquitectónica es el conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales (a escala arquitectónica). Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas (a escala urbana).

**Renovación:** Es la acción planificada del medio urbanizado a escala urbana

**Reposición:** Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

**Responsabilidad ambiental:** Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

**Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

**Restringido:** Es una categoría de uso del suelo que indica un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

**Retranqueo de la edificación:** Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

**Salientes sobre la vía:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

**Saturación:** Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

**Segunda línea de fachada:** Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en el caso de las cuadras donde existe portal.

**Separaciones:** Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

**Separador de la vía/ separador central:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

### Servicios primarios

**Servidumbre de vistas y luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

**Seto de arbustivas:** Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Sistema de áreas verdes:** Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

**Solar yermo urbano:** Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

**Sótanos y semisótanos:** Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Supresión de barreras arquitectónicas:** Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología constructiva:** Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

**Tipología habitacional:** Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

**Tipología urbana:** Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

### **Transporte alternativo:**

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

**Unificación:** Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentre y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**Urbanismo:** Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

**Urbanización:** Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

**Uso de suelo:** Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso privado:** Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

**Uso provisional:** Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

**Uso público:** Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

**Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

**Valor histórico:** Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

**Ventilación cruzada:** donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

**Vía pública:** La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

**Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

**Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

**Vuelos de edificación:** El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**Zapata:** Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

**Zócalo:** Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

**Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.



## REGULACIONES URBANAS MANICARAGUA

**Eulogia Rodríguez Amador, Secretaria del Consejo de la Administración Municipal Manicaragua**

**CERTIFICO:** Que el Consejo de la Administración Municipal en su reunión ordinaria presidida por Rosa Belquis Enjamio Hernández, en su carácter de Presidenta del CAM, efectuada el día 26 de noviembre de 2014, se adoptó el acuerdo siguiente

**Acuerdo No. 706**

Aprobar las Regulaciones Urbanas de la Ciudad de Manicaragua.

R/Control: CAM R/Cump: DMPFF/C: 26-11-2014

Dado en Manicaragua a los 10 días del mes de diciembre del 2014.

“Año 55 de la Revolución”.

Eulogia Rodríguez Amador  
Secretaría del CAM

**R / S No.**