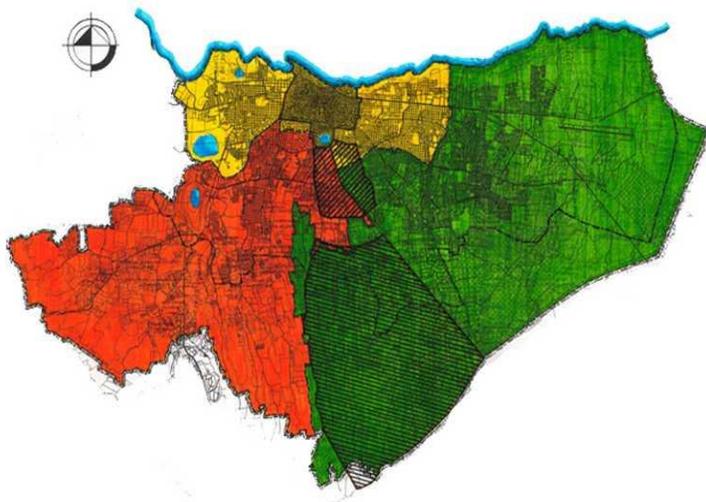


***ALCALDÍA DE MANAGUA
DIRECCIÓN DE URBANISMO
DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO URBANO***

***SÍNTESIS
PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO
URBANO (PPOU)***



***SECTORES:
NOR-CENTRAL,
SUR-
OCCIDENTAL
y ORIENTAL
DEL MUNICIPIO
DE MANAGUA***

(DELEGACIONES DISTRIALES 2, 3, 4, 5 Y 6)

Noviembre, 2 004

INDICE	pág.
INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVOS	4
- Objetivo General	
- Objetivos Específicos	
CAPÍTULO 1: DATOS GENERALES DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL	
1.1 Antecedentes	5
1.2 Planes y Reglamentos Vigentes	5
1.2.1 El Plan Regulador de Managua (PRM) 1 982	5
1.2.2 Zonificación de Uso del Suelo vigente, según el Plan Maestro del Area Central 1 994	8
1.2.3 Reglamento del Sistema Vial para el Area del Municipio de Managua, Plan Regulador Vigente, 1 984	10
1.2.4 Plan Integral de Transporte y Vialidad del Municipio de Managua, 1998 con apoyo de la Agencia de Cooperación Internacional de Japón (JICA)	11
1.2.5 Plan General de Desarrollo Urbano de Managua (PGDU), 1 998	11
1.2.6 Plan Parcial de Ordenamiento Urbano, Sector 1: Pista Jean Paul Genie, Carretera a Masaya (Aprobado por el Concejo de Managua, el 22 de julio de 1998)	12
1.2.7 Plan Parcial de Ordenamiento Urbano, Sector Sub-Centro Urbano "Rubén Darío" (Aprobado por el Concejo de Managua el 13 de febrero de 1999)	12
1.3 Ubicación y Características Generales Físico-Naturales	12
1.3.1 Sector Nor-Central	12
1.3.2 Sector Sur-Occidental	14
1.3.3 Sector Oriental	15
CAPÍTULO 2: DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL	
2.1 Sector Nor-Central	16
2.2 Sector Sur-Occidental	23
2.3 Sector Oriental	26
CAPÍTULO 3: ÁREAS APTAS PARA EL DESARROLLO URBANO DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL	
3.1 Potencialidades para el Desarrollo Urbano	31
Sector Nor-Central	
Sector Sur-Occidental	
Sector Oriental	
3.2 Restricciones para el Desarrollo Urbano	31
Sector Nor-Central	
Sector Sur-Occidental	
Sector Oriental	
3.3 Tendencias del Desarrollo Urbano	32
Sector Nor-Central	
Sector Sur-Occidental	
Sector Oriental	
CAPÍTULO 4: CÁLCULO DEL DÉFICIT Y DEMANDA DE ÁREAS FUTURAS DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL	
4.1 Requerimientos de Áreas para el Desarrollo Habitacional	32
4.2 Requerimientos de Áreas para el Equipamiento Social y Municipal	32

**CAPÍTULO 5: PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO URBANO DE LOS SECTORES:
NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL**

5.1	Límites Físicos del Área de los Planes Parciales	33
5.2	Fundamentos de los Planes	33
5.3	Zonificación y Uso del Suelo: Normas Mínimas	33
	Sector Nor-Central	33
	Sector Sur-Occidental	38
	Sector Oriental	43
5.4	Sistema Vial Propuesto	49
	5.4.1 Estructura Vial	49
	5.4.2 Intersecciones	49
	5.4.3 Transporte Público Urbano	50
5.5	Imagen Urbana	50
	5.5.1 Identidad de los Sectores	50
	5.5.2 Criterios a seguir (arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos)	51
	5.5.3 Áreas de Uso Comunal	51
	5.5.4 Puntos de Referencia (Hitos Urbanos)	51
	5.5.5 Medio Ambiente e Imagen Urbana	52
	5.5.6 Imagen Objetivo al 2 015	53
	5.5.7 Concepto Urbanístico	53
	5.5.8 Objetivos Generales. Lineamientos Estratégicos	53
	5.5.9 Componentes Urbanísticos de Imagen Objetivo. Lineamientos Particulares	53
5.6	Identificación y Atención Especial a Asentamientos Humanos Espontáneos Sectores: Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental	54
	5.6.1 Introducción	54
	5.6.2 Diagnóstico y Metodología de Atención a Asentamientos Humanos Espontáneos, Sectores: Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental	55
5.7	Intervenciones Urbanas a Corto Plazo	57
	5.7.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos Espontáneos	57
	5.7.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas	58
	5.7.3 Intervenciones Urbanas: Proyectos y Programas	58
5.8	Intervenciones Urbanas a Mediano Plazo	61
	5.8.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos Espontáneos	61
	5.8.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas	62
	5.8.3 Intervenciones Urbanas. Proyectos y Programas: Construcción, Ampliación y/o Remodelación de Pistas	63
5.9	Intervenciones Urbanas a Largo Plazo	64
	5.9.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos Espontáneos	64
	5.9.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas	65
	5.9.3 Intervenciones Urbanas. Proyectos y Programas: Construcción, Ampliación y/o Remodelación de Pistas	66
CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		
	Glosario	68

INTRODUCCIÓN

Como consecuencia del desarrollo que en los últimos años experimenta la ciudad y ante la necesidad de ejercer controles efectivos acordes con la dinámica actual, la Alcaldía de Managua a través de la Dirección de Urbanismo realizó tres Planes Parciales de Ordenamiento Urbano de los Sectores Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental, en cuyos contenidos se actualiza la Zonificación y Uso del Suelo estipulados en Plan Regulador de Managua (1 982), el cual se fundamenta en una imagen objetivo o modelo de ordenamiento físico del Municipio y se toma como referencia para la elaboración de los cuatro Reglamentos básicos: Zonificación y Uso del Suelo, Desarrollo Urbano, Permiso de Construcción y Gasolineras, todos ellos para el Área del Municipio de Managua.

También se retoma lo estipulado en los planes parciales del Sector “Área Central de Managua”, que contempla el modelo de desarrollo para el antiguo Casco Urbano Central, incluye básicamente un concepto urbanístico junto con su correspondiente Zonificación e Imagen Objetivo, concentra las principales actividades del Gobierno Central y Municipal; el Sector 1: Pista Jean Paul Genie-Carretera a Masaya, que surge cuando el crecimiento físico de la Ciudad ha trascendido el límite urbano establecido por el Plan Regulador vigente alcanzando áreas suburbanas y por último, el Sector Sub-Centro Urbano “Rubén Darío” que propone regular las transformaciones de Uso del Suelo que presentaba de forma desordenada este sector.

El objetivo del presente documento es sintetizar y unificar lo estipulado en los tres Planes Parciales, facilitando la información básica necesaria para cualquier proyecto de desarrollo urbano realizado por especialistas y que contribuya al desarrollo urbano sostenible de la ciudad.

Sector Nor-Central: Compuesto por las Delegaciones Distritales 2 y 4, que se caracterizan por altas restricciones físico-naturales: fallas geológicas activas, la Costa del Lago de Managua, Zona de Parques Naturales de la Loma y Laguna de Tiscapa, Asososca y la Zona Especial de Atención del Plan Maestro y Reglamento del Área Central de Managua, retomados para la propuesta de este sector.

Sector Sur-Occidental: Integrado por la Delegación Distrital 3 y Comarca Jocote Dulce perteneciente a la Delegación Distrital 5. Contiene un alto porcentaje de urbanizaciones privadas en áreas no aptas para el desarrollo habitacional, presencia de restricciones físico-naturales, áreas de reserva y protección de la erosión hídrica, proliferación de inversiones hoteleras, financieras y comerciales.

Sector Oriental: Integrado por las Delegaciones Distritales 5 y 6, que se caracterizan por el alto porcentaje de Asentamientos Humanos Espontáneos en zonas de la Ciudad que presentan limitantes para el desarrollo urbano, tales como el manto acuífero de Sábanagrande, el Aeropuerto Internacional y la presencia de fallas geológicas.

OBJETIVOS

Objetivo General

- ◆ Sintetizar lo estipulado en los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano Sectores: Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental, para el desarrollo urbano y socio-económico del Municipio de Managua.

Objetivos Específicos

- ◆ Orientar e impulsar el crecimiento ordenado del área urbana, suburbana y rural de los sectores.
- ◆ Controlar a través de normas urbanísticas de los sectores el crecimiento físico del área urbana, suburbana y rural.
- ◆ Determinar la estructura urbana (zonificación, uso del suelo y sistema vial) de acuerdo a tendencias de crecimiento, potencialidades y restricciones que presentan los sectores.
- ◆ Mejorar la imagen urbana de los sectores.
- ◆ Proponer intervenciones urbanas que contribuyan al desarrollo urbano y socio-económico de los sectores.

CAPÍTULO 1: DATOS GENERALES DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL

1.1 Antecedentes

La Ciudad de Managua, cuenta con una extensión de 273,00 km² (289,00 km² oficialmente) del territorio Nacional, su población es de 1 314 362 hab. Históricamente ha enfrentado desastres naturales: terremotos, inundaciones, huracanes; por lo que es considerada como la ciudad más vulnerable del país.

A esto, se le suman las fuertes restricciones físico-naturales, entre las cuales, se encuentra el alto riesgo sísmico (fallas rojas activas). Se contabilizan un total de 10 fallas geológicas que han estado activas en los últimos 50 000 años, ocasionando fuertes sismos. Considerado el más trágico el ocurrido el 23 de diciembre de 1972, causando la muerte de 10 000 personas.

Como consecuencia de los desastres naturales y la inestabilidad político-económica del país, se produce una fuerte migración campo-ciudad, que ocasiona transformaciones radicales como el cambio de patrones de Uso del Suelo Urbano en diferentes zonas de la Ciudad; del uso habitacional se pasa al uso comercial y/o mixto (vivienda y servicio), causando incompatibilidad en los usos del suelo existentes, deterioro de la imagen urbana, problemas en la red vial, se acrecentan los problemas habitacionales ocasionados por la proliferación de Asentamientos Humanos Espontáneos; así mismo, surgen problemas con los servicios básicos de infraestructura en los sectores de estudio.

En la actualidad, la Ciudad de Managua concentra un total de 177 867 viviendas, distribuidas en 345 barrios (Zonas Residenciales, Tradicionales, Populares, Urbanizaciones Progresivas, 273 Asentamientos Humanos Espontáneos, aproximadamente, y 23 Comarcas).

1.2 Planes y Reglamentos Vigentes

Para la propuesta de ordenamiento urbano de los sectores en estudio, se retoma lo estipulado en los planes y reglamentos vigentes que han regido el ordenamiento de la Ciudad hasta 1 998, como una forma de darle continuidad al ordenamiento de la misma.

1.2.1 El Plan Regulador de Managua (PRM) 1 982

De acuerdo a este Plan, la Zonificación y Uso del Suelo establece las siguientes zonas para el Municipio de Managua:

a) Zona de Vivienda de Densidad Alta (V1): El área mínima de la parcela, es de 200,00 m², con densidades permisibles de 300 hab/ha para las viviendas individuales (uso condicionado) y de 402 a 600 hab/ha para las viviendas colectivas (uso permisible).

b) Zona de Vivienda de Densidad Media (V-2): Zona de vivienda individual como uso permisible y vivienda colectiva como uso condicionado. El área mínima de parcela es de 150,00 m².

c) Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1): Les corresponden las áreas destinadas al esparcimiento y recreación activa y pasiva. Cualquier construcción habitable en los bordes de las Lagunas, debe respetar un retiro mínimo de 150,00 m a partir de dichos bordes; pueden realizarse construcciones sin techo para recreación pasiva y/o activa. El área mínima de parcela contemplada es de 1 000,00 m².

ch) Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago (RN-2): Le corresponden las áreas de recuperación de la Costa del Lago, se localizan elementos recreacionales de la Ciudad. Tiene un área mínima de parcela de 5 000,00 m².

d) Zona de Reserva Natural de Protección del Suelo (RN-3): Zona destinada a la ampliación del Aeropuerto, protección contra la erosión y preservación de los mantos freáticos. Área mínima de parcela: 10 000 m².

- e)** Zona de Reserva Natural de Parques Urbanos (RN-4): Zona compuesta por áreas públicas para actividades recreativas y campos de deportes, previstas a servir a poblaciones de 50 000 a 75 000 personas. El área mínima de parcela es de 50 000,00 m².
- f)** Zona de Reserva Natural de Cementerios (RN-5): Le corresponden las áreas destinadas a parques fúnebres o necrópolis, con un área mínima de parcela de 180 000,00 m².
- g)** Zona de Reserva Natural de Minas (RN-6): Le corresponden las áreas en que los estudios geológicos indican yacimientos potenciales de piedra, arena y arcilla.
- h)** Zona de Producción Mixta de Pequeña Industria y Vivienda (PM-1): Le corresponden las áreas en que se localiza la producción de tipo artesanal, comercial, de servicio y vivienda. Cuando en una manzana el uso de vivienda sea mayoritario, todo uso no residencial al instalarse será condicionado. El área mínima de parcela es de 200,00 m².
- i)** Zona de Producción Mixta de Industria y Comercio (PM-2): Le corresponde las áreas destinadas a actividades de industria, comercio mayorista y almacenaje de la Ciudad. En el Sector Oriental el 80% de la zona se encuentra invadida por Asentamientos Humanos Espontáneos. Área mínima de parcela: 1 000,00 m².
- j)** Zona de Producción de Industria Liviana (PI-1): Corresponde a áreas industriales no molestas ni nocivas. Área mínima de parcela: 1 750,00 m².
- k)** Zona de Producción de Industria Pesada (PI-2): Le corresponde las áreas destinadas a la ubicación de industrias que por el manejo de materiales, procesos de producción, y por la naturaleza de sus insumos, productos o residuos puedan originar peligro contra la salud de la población cercana, además de tener un uso intensivo de las infraestructuras y un gran consumo de energía y combustible. El área mínima de parcela es de 4 000,00 m².
- l)** Zona Rural de Producción Agropecuaria no Intensiva (PA-1): Corresponde a áreas comprendidas entre el límite urbano y la Cota 360 m sobre el nivel medio del mar. El uso de los terrenos con pendientes superiores al 15% está condicionada a la conservación de la cobertura vegetal, se determinan prácticas de cultivo que prevengan la erosión y la degradación del suelo. No se permite movimiento de tierra en estas áreas, a menos que se identifique, a través de estudio geológico, la posibilidad de extraer algún tipo de roca industrial. Área mínima de parcela: 30 000,00 m².
- ll)** Zona Rural de Producción Agropecuaria Intensiva (PA-2): Corresponde a planicies localizadas al nordeste-noroeste de la Ciudad. Son suelos de alta rentabilidad y caracterizados por su uso intensivo. Los usos indicados deben contribuir a proteger la fertilidad de los suelos, los acuíferos subterráneos y la conservación de la flora. Área mínima de parcela: 60 000,00 m².
- m)** Zona Rural de Protección de Inundaciones (PC-1): Corresponde a las zonas cuyos suelos presentan severas limitaciones de drenaje, se encuentran localizadas al este del límite urbano de la Ciudad. Área mínima de parcela: 100 000,00 m².
- n)** Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica (PC-2): Corresponde a las planicies localizadas al sur de la Ciudad, a partir de la Cota 360 m sobre el nivel medio del mar. Se caracteriza por terrenos accidentados y de pendientes mayores del 30%. En estas áreas se permiten los usos indicados en la Tabla a), siempre y cuando exista una cobertura de vegetación que ayude al drenaje pluvial. Área mínima de parcela: 100 000,00 m².
- ñ)** Zona Rural de Protección y Conservación de Suelos Escarpados (PC-3): Corresponde a las áreas localizadas al oeste de la Ciudad, sobre las faldas de las Sierras de Mateare y cuyas elevaciones varían entre los 200,00 m y 360,00 m sobre el nivel medio del mar. No se permiten desarrollos que afecten la vegetación de la zona. Área mínima de parcela: 100 000,00 m².

- o)** Zona de Corredor de Acceso en Áreas de Producción Agropecuaria Suburbana (CA-1): Corresponde a las áreas con usos que, por sus características, están bajo la influencia de las vías de acceso a la Ciudad, tales como vivienda y servicios. Área mínima de parcela: 2 000,00 m².
- p)** Zona de Corredor de Acceso en Áreas de Protección y Conservación del Suelo (CA-2): Corresponde a las áreas con usos compatibles con la Zona Rural de Protección de la Erosión Hídrica (PC-2). Área mínima de parcela: 10 000,00 m².
- q)** Zona de Poblados Concentrados (PB-1): Le corresponde a áreas con asentamientos humanos con un mínimo de población de 1 000 habitantes. Área mínima de parcela: 500,00 m².
- r)** Zona de Poblados Lineales (PB-2): Le corresponden los asentamientos humanos con un mínimo de población de 500 habitantes y de tipo lineal, que se localizan en el Área del Municipio de Managua, sobre caminos vecinales. Área mínima de parcela: 770,00 m².
- s)** Zona de Centro Metropolitano (C-1): Es un centro de equipamiento de primer orden, con servicios principales, públicos y privados, que atiende una población de 600 000 habitantes. El área mínima de parcela es de 500,00 m². Se subdivide en dos:
- s.1)** Zona de Equipamiento de Gobierno, Esparcimiento, Cultura y Recreación (C1-1): Satisface servicios principales, públicos y privados tales como: Ministerios, centros culturales, centros de esparcimiento, embajadas, oficinas públicas, parques deportivos.
 - s.2)** Zona de Comercio General y Especializado (C1-2): Funciones comerciales tales como: Sedes de instituciones financieras, bancarias y de comercio en general, complementadas con usos como vivienda.
- t)** Zona de Sub-Centros (C-2): Son centros de equipamiento de segundo orden. Aglutinan áreas de comercio y servicios ocasionales, salud, cultura, comunicación, transporte, recreación y deporte, para un nivel poblacional con rango entre las 150 000 a 228 000 personas y un radio de acción de 3 500,00 m. El área mínima de parcela es de 1 750,00 m².
- u)** Zona de Subcentros Distritales (C-3): Son centros de equipamiento de tercer orden. Aglutinan áreas de comercio y servicios ocasionales, salud, cultura, comunicación, transporte, recreación y deporte, para un nivel poblacional con rango entre las 48 000 y 72 000 personas, con un radio de acción de 1 000,00 m a 1 300,00 m. El área mínima de parcela es de 500,00 m².
- v)** Zona de Equipamiento Institucional Especializado (EI-E): Le corresponde las áreas destinadas para actividades relacionadas con la salud, educación e instituciones al nivel de la ciudad. Las parcelas deben tener un área mínima de 10 000,00 m².
- w)** Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1): Le corresponde un rectángulo cuyo eje coincide con el eje de la Pista de aterrizaje del Aeropuerto. Área mínima de parcela: 1 750,00 m².
- x)** Área de Restricción en Alturas por Normas de Aeronáutica (ARA): Le corresponde al área que determina la imposibilidad del uso habitacional y cualquier otro uso del suelo.
- y)** Zona de Equipamiento de Transporte Lacustre (ET-2): Corresponde a áreas donde se localizan actividades relacionadas con la operación del puerto lacustre. En el sector Oriental, dicha zona ha cambiado su uso el 95%, por el uso habitacional. Área mínima de parcela: 1 750,00 m².
- z)** Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre y Mercado Mayorista (ET-3): Corresponde a áreas destinadas para la distribución de los alimentos y productos al nivel de ciudad. En el sector Oriental la zona ha cambiado su uso en un 40% por el uso habitacional. Área mínima de parcela: 1 750,00 m².

1.2.2 Zonificación de Uso del Suelo vigente, según el Plan Maestro del Área Central (1 994)

a) Zona de Recreación (Rac 1 y Rac 2): Zona que aglutina lugares destinados al desarrollo de actividades de esparcimiento en ambientes naturales, provistos de infraestructura y amenidades diversas. Comprende un total de 97,69 ha. Su uso predominante con el 90% del área total, destinado a la actividad recreacional al aire libre; uso secundario 10% del área total, destinado para el uso de servicios gastronómicos y otros incidentales.

b) Zona Mixta de Vivienda y Servicio (Mvs 1 y Mvs 2): Le corresponde un área de 82,64 ha. Aglutina sitios que combinan actividades habitacionales y de servicios, de tal forma que se produzca una transición entre las zonas de viviendas y sitios de mayor concentración de actividades al nivel de Ciudad, promoviendo la vivienda en altura y la ubicación de los servicios frente a la vía principal. Posee un 2,15% del área total del sector. El área de parcela mínima, en caso de usos mixtos, será de 120,00 m² para vivienda individual y para vivienda colectiva 80,00 m² adicionales al tamaño mínimo de parcela para vivienda individual. Propicia una integración entre el Área Rectora y las zonas con predominio habitacional. Se distinguen dos tipos:

b.1) Mvs 1: Se caracteriza por una mayor presencia de uso habitacional respecto a los usos de comercio y servicio.

b.2) Mvs 2: Se caracteriza por una combinación más equitativa entre el uso habitacional y el uso de comercio y servicio.

Su uso predominante está destinado a la vivienda colectiva, se contempla que este uso en la zona Mvs-1, cuente con un 60% del área total de la zona y en la zona Mvs 2, un 40% del total. Con respecto al uso secundario, destinado para servicios comunitarios, administrativos, profesionales, gastronómicos, personales y del hogar, a la zona Mvs 1 le corresponde el 30% y a la zona Mvs 2 el 40%. Por último, el uso complementario destinado al comercio al por menor y pequeños negocios que armonizan con el uso habitacional, para la zona Mvs 1 el 10%, y en la zona Mvs 2 el 20%.

c) Zona de Servicios Mixtos (Sm): Esta zona constituye la prolongación de los corredores de servicios que convergen hacia el Área Central, a través de las vías principales de acceso. Contiene un total de 58,00 ha que corresponden al 1,51%. Es la zona destinada para servicios a empresas, instituciones y a particulares. El uso predominante destinado para servicios a las empresas, es del 50%; uso secundario destinado al uso de comercio al por menor y negocios en general, el 40%; y el uso complementario para vivienda individual o colectiva, un 10%.

d) Zona de Vivienda (Vac 1, Vac 2-1 y Vac 2-2): Es una zona con predominio de uso habitacional que se complementa con la estructura principal del Área Central. Tiene un área total de 58,69 ha. Representa el 1,52%, se distinguen dos tipos de zonas de viviendas en el área:

d.1) Vac 1 : Se proyecta el desarrollo de unidades residenciales con densidad poblacional relativamente alta.

d.2) Vac 2-1 y Vac 2-2 : Se proyecta mejorar y conservar la tipología habitacional tradicional existente, con densidad poblacional media.

El uso predominante con el 80% del uso total, designado para la vivienda individual y colectiva; uso secundario con el 15%, destinado para servicios comunitarios, personales y del hogar; y para el uso complementario con el 5% destinado para comercio al por menor y pequeños negocios dirigidos a la demanda local y compatibles con los ambientes habitacionales. La parcela mínima para la vivienda individual es de 100,00 m², para la vivienda colectiva es de 60,00 m² adicionales de terreno al tamaño mínimo de parcela para vivienda individual por cada unidad agregada, para formar un conjunto de dos o más viviendas.

e) Zona de Comercio Especializado (Ce): Le corresponde un total de 49,54 ha. Aglutina establecimientos de comercio al por menor y servicios, con el grado de especialización requerido para ofrecer cobertura a escala Metropolitana. Ocupa un 1,29%. Tiene el uso predominante 40% destinado al comercio especializado; uso secundario 40% destinado para servicios financieros, administrativos, culturales y de esparcimiento; y el uso complementario 20%, destinado a vivienda colectiva, excepcionalmente individual (planta alta en edificios o en el fondo de los terrenos).

f) Zona de Comercio (Co1 y Co2): Comprenden zonas que se especializan en el abastecimiento de productos de consumo diario y periódico, con un área total de 32,10 ha. Contiene 2 zonas que se especializan en el abastecimiento de productos de consumo diario y consumo periódico, éstas son:

f.1) Co1: Consiste en la concentración comercial que genera el Mercado Oriental.

f.2) Co2: Consiste en el polo Comercial Occidental, compuesto por un mercado público y un centro comercial.

El uso predominante con el 80% del uso total destinado para mercado público y comercio al por menor y el uso secundario el 20% destinado para negocios y servicios incidentales compatibles con el uso predominante.

g) Zona de Cultura (Cu1, Cu2 y Cu3): En esta zona se concentran sitios que se identifican con el núcleo histórico y cultural de la Ciudad. Cuenta con un área de 26,85 ha. Le corresponde el 0,70%. Se encuentra integrado por tres zonas culturales:

g.1) Cu1: Esta zona contiene la parte medular del núcleo histórico, (14,2 ha).

g.2) Cu2: Esta se encuentra sobre un sitio de probable riesgo sísmico, apta sólo para espacios abiertos, (15,3 ha).

g.3) Cu3: Esta zona cuenta con mayor capacidad para albergar nuevos edificios, por lo general, para la prestación de servicios, (7,3 ha).

El uso predominante es de tipo cultural como museos, galerías de arte, bibliotecas, salas de espectáculos y conferencias, locales para exposiciones al público. El uso secundario destinado para recreación, esparcimiento y turismo y el uso complementario para servicios varios directamente vinculados a los usos predominantes y secundarios, de esta forma, tenemos:

	Uso predominante	Uso secundario	Uso complementario
Cu1	60%	25%	15%
Cu2	70%	20%	10%
Cu3	40%	30%	30%

h) Zona Institucional de Gobierno (Ig): Esta zona cuenta con un área total de 26,50 ha que corresponde al 0,69% del área total del Sector. Se identifica como el principal Núcleo Cívico de la Ciudad, con edificaciones destinadas a la administración pública y para la sede de los Poderes del Estado, contiene espacios abiertos. Se encuentra ubicada en el centro del Sector. Su uso predominante con el 70% destinado a la administración pública; como uso secundario con el 20% destinado a las representaciones internacionales u organismos extraterritoriales, defensa y seguridad pública; y como uso complementario, con el 10% destinado para la recreación, esparcimiento y servicios incidentales relacionados.

i) Zona Institucional (It): Esta zona está destinada para la administración pública y privada y de servicios al público. Tiene buena accesibilidad, por su ubicación, a lo largo de la Dupla Norte y la Av. Bolívar, con un área de 22,41 ha que representa el 0,58% del área total del Sector. Destinada para oficinas, establecimientos administrativos y de servicios públicos y privados. El uso predominante con el 50% destinado para la administración pública y privada, sedes de organismos gubernamentales y no gubernamentales; el uso secundario con el 40%, destinado para establecimientos financieros, seguros, bienes raíces, servicios administrativos a las empresas, negocios de bienes intangibles, servicios profesionales; y el uso complementario, con el 10% para servicios incidentales. Le corresponde una parcela mínima de 750,00 m² con 20,00 m de frente.

j) Zona de Deportes (D): Esta zona está destinada al equipamiento deportivo al nivel de Ciudad, contando con equipamiento de apoyo a dicha función, se localiza entre la Dupla Sur y la calle Colón; tiene un área de 17,55 ha que corresponde al 0,46% del área total del Sector. El uso predominante con el 70% se encuentra ocupado por instalaciones deportivas; el uso secundario con el 20% destinado para actividades de esparcimiento con afinidad a la práctica deportiva; y el uso complementario, con el 10%, destinado para servicios incidentales.

k) Zona de Turismo (T): Con un área total de 16,50 ha que corresponde al 0,43% del área total del Sector, se proyecta infraestructura turística, constituye parte del sistema de espacios abiertos de la Laguna y Explanada de Tiscapa, para lo cual se ha proyectado la transformación de su uso del

suelo actual que corresponde a instalaciones militares, por otros usos relacionados con el potencial paisajístico y recreacional de la Laguna de Tiscapa, teniendo como uso predominante un 70%, destinado a hostelería, gastronomía y servicios turísticos, asignando un 30% para uso secundario, destinado para los servicios incidentales.

l) Zona de Industria (I): Considerada como un apéndice de la zona industrial de la ciudad, se localiza a lo largo de la Carretera Norte, con un área total de 7,87 ha que corresponde al 0,20% del área total del Sector.

m) Zona de Terminal de Transporte Público (Tt1 y Tt2): Esta zona está conformada por sitios destinados a la entrada y salida de pasajeros con un área total de 5,28 ha que corresponden al 0,14% del total del Sector. Se distinguen dos zonas de terminales de transporte en el área:

m.1) Tt1: Presenta terminales de autobús conforme a proyecto específico de diseño urbano en detalle.

m.2) Tt2: Presenta terminal de ferrocarril conforme a proyecto específico que atienda el aprovechamiento de su valor funcional, como la preservación de su valor histórico-patrimonial.

Algunas de estas terminales se ubican en los siguientes sitios.

- 1) Sobre la avenida Monumental, en el extremo central Oeste del área.
- 2) Sobre la Calle 15 de septiembre, en el extremo Este del área.
- 3) Sobre la Pista Costanera, en el extremo Norte del área, a orillas del Lago de Managua.

1.2.3 Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua, Plan Regulador vigente, 1 984

En este Reglamento se establece una clasificación del sistema vial y se define la jerarquía de los derechos de vía que conforman el sistema. La red vial se planifica en un patrón de rejillas que encaja con la estructura urbana monocéntrica. Se proponen acciones a corto, mediano y largo plazo de prolongación y ampliación de vías existentes. En 1 998 con el apoyo de la Agencia de Cooperación Internacional del Japón (JICA), se presenta una propuesta vial similar a la realizada en el Plan Regulador de Managua, vigente. La clasificación estipulada para el sistema de vial es la siguiente:

- a) Sistema de Travesía:** Es un sistema de vías compuesto por una calzada dividida por una mediana, de acceso totalmente controlado, de varios carriles, que presta servicio a grandes volúmenes de tráfico de vehículos interurbanos los cuales, viajan a velocidad relativamente alta y realizan viajes de considerable longitud. Los criterios de diseño para las vías de este sistema, serán objeto de estudio y consideración especial.
- b) Sistema Distribuidor Primario:** Es un sistema de vías de calzadas separadas por los sentidos de circulación de tráfico, con un rango de derecho de vía entre cuarenta y cien metros, de acceso controlado a las propiedades adyacentes a la vía mediante calles marginales y a lo que establecen las normas estipuladas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Area del Municipio de Managua. Presta servicios a grandes volúmenes de tráfico de vehículos que viajan a velocidad relativamente alta y realizan viajes de larga distancia en el ámbito urbano.
- c) Sistema Colector Primario:** Es un sistema de vías con calzadas separadas por los sentidos de circulación de tráfico con un rango de derecho de vía entre los veintisiete y treintinueve metros, con acceso directo a las propiedades adyacentes a la vía. Presta servicio especialmente a las rutas de transporte urbano colectivo.
- d) Sistema Colector Secundario:** Es un sistema de vías de calzada única con un rango de derecho de vía entre los dieciocho y veintiséis metros con acceso directo a las propiedades adyacentes a la vía.
- e) Sistema de Calles:** Es un sistema de vías con un rango de derecho de vía entre los catorce y los diecisiete metros, con acceso directo a las propiedades adyacentes a la vía. Su

clasificación y equipamiento estará de acuerdo al Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del Municipio de Managua.

- f) **Sistema de Callejones:** Es un sistema de vías con un rango de derecho de vía entre los doce y trece metros y que tienen como función permitir el acceso a las propiedades adyacentes al callejón, no teniendo continuidad a través del sistema. Se permitirá el estacionamiento y circulación vehicular mínimo, que facilite las maniobras de estacionamiento y suministro de servicio. De acuerdo con la zonificación, habrá callejones en zonas de comercio y vivienda.
- g) **Sistema de Vías Recreacionales:** Es un sistema de vías cuya finalidad primordial es la circulación de tránsito de tipo recreacional y turístico, con bahías especiales para miradores, diseñado para velocidades moderadas de circulación y con frecuentes intersecciones.

1.2.4 Plan Integral de Transporte y Vialidad del Municipio de Managua 1 998, con apoyo de la Agencia de Cooperación Internacional del Japón (JICA)

Presenta una propuesta similar a la del Plan Regulador de Managua, plantea el desarrollo vial ejecutado junto con otras medidas de mejoramiento del transporte público y tomando en cuenta la adecuada planificación del suelo. Las principales nociones establecidas por el Plan de JICA son las siguientes:

- ◆ Ampliar y mejorar las secciones de carreteras con relación a los Corredores de Transporte Público.
- ◆ Desarrollar las vías en áreas urbanizadas.

El Corredor de Transporte Público es uno de los proyectos más importantes y su meta final es la realización de una red de Busway separada, designando carriles exclusivos para buses, incluyendo la ampliación de carriles y semáforos de prioridad para los buses. Este Corredor atraviesa la Ciudad de Managua de Este a Oeste y está conformado por el Busway, sobre el cual se construirá una terminal de buses proyectada en el extremo Oeste, ubicándose un total de 15 estaciones, con intervalos promedio de 800,00 m.

También se contempla la introducción del servicio de Ramal Secundario de Transporte, en Centros Urbanos donde se concentran actividades, evitando la competencia con el Corredor de Transporte Público. En el Sector Nor-Central se proyecta la construcción de 2 terminales de Transporte, paralelas al nuevo desarrollo de expansión de los mercados. Se propone la señalización de 259 intersecciones en toda la Ciudad, donde 96 corresponden al sector Nor-Central. Así mismo, se propone controlar las entradas y salidas de los camiones de carga hacia la Ciudad y a este Sector, a través del establecimiento de terminales de carga, privadas y públicas; para ello, se designarán rutas de camiones a mediano y largo plazo.

1.2.5 Plan General de Desarrollo Urbano de Managua (PGDU) 1 998.

Este Plan se desarrolló con el propósito de consolidar las Urbanizaciones Progresivas a través de programas de mejoramiento habitacional, propone diferentes acciones como: Reconstrucción, Renovación Urbana, Reubicación de Asentamientos Humanos Espontáneos y otros. El PGDU considera el aprovechamiento máximo del uso del suelo existente, complementa los servicios urbanos y de infraestructura para la consolidación del Área Urbana actual.

Considera la creación de un nuevo Centro al Sur del Barrio Villa Flor y los Ejes de Servicios que, por sus características, son estructurantes del Desarrollo Urbano, entre ellos: Pista Juan Pablo II (eje principal Este-Oeste), Corredor de Carretera a Masaya y el de Carretera Norte; a lo largo de esta última propone mantener una Zona Mixta de Comercio e Industria.

En las zonas habitacionales propone consolidar las existentes, salvo los casos de los Asentamientos Humanos Espontáneos y de zonas habitacionales ubicadas en áreas de restricciones físico-naturales. El Plan General de Desarrollo Urbano (1 998-2 015), en su jerarquía de centros de Ciudad propone: Un Centro Principal que estructurará el desarrollo de la Ciudad, integrado por:

- a) Centro Principal
- b) Centro Turístico
- c) Centro Moderno.

En el Sector Nor-Central el PGDU propone las siguientes zonas de uso:

- a) Zona de Consolidación
- b) Área Especial
- c) Áreas de Renovación Urbana
- d) Áreas de Reubicación
- e) Zona Mixta de Comercio e Industria de Carretera Norte
- f) Áreas Verdes de Protección

1.2.6 Plan Parcial de Ordenamiento Urbano, Sector 1: Pista Jean Paul Genie-Carretera a Masaya (aprobado por el Concejo de Managua, el 22 de julio de 1 998)

En lo que respecta a su propuesta vial, este Plan establece la misma estructura que contempla el PRM vigente (1 984), clasifica como Sistema Distribuidor Primario la Carretera a Masaya, con derecho de vía con rango entre 40,00 y 100,00 m. En cuanto a la propuesta de Zonificación y Uso del Suelo, se establece un Subcentro Distrital en la intersección de Carretera a Masaya y la Pista Suburbana. Asimismo, establece una Zona de Corredor de Acceso Sudeste del Área Metropolitana (CA-3), ubicado a lo largo de la Carretera a Masaya.

1.2.7 Plan Parcial de Ordenamiento Urbano, Sector Sub-centro Urbano “Rubén Darío” (aprobado por el Concejo de Managua, el 13 de febrero de 1 999)

Con respecto a su propuesta Vial mantiene la misma estructura del PRM (1 984), como en los casos de:

Pista Suburbana, clasificada como Distribuidora Primaria (40,00 m - 100,00 m)

Pista Radial Santo domingo, clasificada como Colectora Primaria (27,00 m - 39,00 m)

En cuanto a Zonificación y Uso del Suelo establece una Zona de Comercio y Servicio a nivel Distrital, a lo largo de la Pista Radial Santo Domingo y Pista Suburbana.

1.3 Ubicación y Características Generales Físico-Naturales

1.3.1 Sector Nor-Central

El Sector Nor-Central constituido por las Delegaciones Distritales 2 y 4 localizadas geográficamente en la parte Norte y Central de la Ciudad de Managua tiene sus límites orientados de la siguiente manera:

Norte : Lago de Managua

Sur : Delegaciones Distritales 3 y 5

Este : Delegación Distrital 6

Oeste : Municipio de Ciudad Sandino

La Delegación Distrital 2, no dispone de áreas baldías en cambio, la Delegación Distrital 4, ubica la mayor parte de su área en el Antiguo Casco Urbano Central, que conformara antes del terremoto de 1 972, el núcleo del antiguo Casco Urbano Central de Managua.

Características Generales Físico-Naturales

Clima: El clima es tropical de sabana, con épocas húmedas y secas definidas. Las ráfagas de aire tropical provienen de los alisios, los cuales son calientes y húmedos. Temperatura entre 30° C y 40° C. Precipitación Pluvial promedio de 1 166 mm.

Geología y Sismicidad: Geológicamente el área de Managua se encuentra en una zona de hundimientos que se relacionan con los fenómenos tectónicos bajo el nombre Triángulo Tectónico de Managua. Cabe destacar que las fallas constituyen una restricción de gran relevancia para el desarrollo de la ciudad. Un alto porcentaje de su área ha sido ocupada por Asentamientos Humanos Espontáneos.

Este sector en su territorio presenta 10 de las 15 fallas que atraviesan al Municipio. En general, son fallas rojas que imponen restricciones por riesgo sísmico a las edificaciones en determinadas

zonas del sector. El cráter de Tiscapa forma una falla geológica que afecta toda el Área Central, denominada Falla de Tiscapa, constituida por dos fallas activas que conforman un Graven.

- 1) Falla de Tiscapa
- 2) Falla El Estadio
- 3) Falla Los Bancos
- 4) Falla Batahola
- 5) Falla Asososca
- 6) Falla San Judas
- 7) Falla Chico Pelón
- 8) Falla Zogaib
- 9) Falla Escuela
- 10) Falla de la Centro América

Geomorfología: Se encuentra delimitado por un conjunto de formaciones naturales en la parte Norte, Sur y Oeste, lo que le confiere características particulares. Cuenta con variaciones orográficas predominantes que coinciden con la presencia de lagunas, elevaciones y hundimientos, como:

- 1) En el costado Norte se localiza el Cerro y la Laguna de Acahualinca (La Chureca y el Lago de Managua).
- 2) En el Sur, la Laguna y Loma de Tiscapa.
- 3) En el extremo Oeste se impone una variedad de elementos naturales que se inician en el Volcán Chiltepe, la Península del mismo nombre, pasando por la Laguna de Asososca y culmina en el Cerro Tabuya.



Todas estas formaciones han dado origen a una frágil zona que se encuentra definida por las fallas de San Judas y Acahualinca-Asososca.

Hidrología: Cuenta con fuentes como el Lago Xolotlán, La Laguna de Asososca, La Laguna de Tiscapa y Laguna de Acahualinca.

Suelos: Predominan los suelos que se caracterizan por tener una textura gruesa (suelo franco-arcilloso), con poca materia orgánica entre sus elementos componentes, esto los hace susceptibles a la erosión.

Topografía: Las Delegaciones Distritales 2 y 4 que pertenecen a este sector se encuentran enmarcadas en relieve llano, con formas bastante regulares y planas, leves depresiones y ligeras pendientes con dirección de Sur a Norte, cuyas curvas de nivel se encuentran dispuestas paralelas a la Costa del Lago, en las que se desplazan las aguas, causando inundaciones. En la parte alta de la Cuenca Sur presenta pendientes que oscilan entre el 20% y el 75%; y en las áreas cercanas a la Costa del Lago, presenta pendientes menores del 2%.

Vegetación y recurso forestal: En el sector se definen dos zonas ecológicas: una sobre la costa del Lago de Managua y proximidades, de bosques bajos a medianos caducifolios de zona cálida y seca del trópico y otra de bosques medianos sub-caducifolios de zonas cálidas semi-húmedas del trópico.

La flora arborecente es variada en especies de árboles y arbustos. En cuanto a la vegetación, existe poca vegetación natural arborecente. El área cercana al Lago de Managua está dedicada principalmente a la ganadería, el cultivo de hortalizas y frutales.

Las lagunas de Asososca y Tiscapa, como toda la Cuenca Sur del Lago, se encuentran parcialmente desprovistas de vegetación debido a la tala indiscriminada y al establecimiento de cultivos anuales. Sin embargo, se observan en las laderas Norte y Oeste zonas con mayor vegetación.

1.3.2 Sector Sur-Occidental

El Sector **Sur-Occidental** integrado por la Delegación Distrital 3, se encuentra ubicado al Sudoeste de Managua. Sus límites están orientados de la siguiente manera:

- Norte** : Delegación Distrital 2 y el Municipio de Ciudad Sandino.
- Sur** : Municipio de El Crucero.
- Este** : Delegaciones Distritales 4 y 5.
- Oeste** : Municipio de Villa El Carmen.

Características Generales Físico-Naturales

Clima: El clima es tropical de sabana, con épocas húmedas y secas definidas. Las ráfagas de aire tropical provienen de los alisios, los cuales son calientes y húmedos. Temperatura entre 30° C y 40° C. Precipitación pluvial promedio de 1 166 mm.

Geología y Sismicidad: Geológicamente el área de Managua se encuentra en una zona de hundimientos que se relacionan con los fenómenos tectónicos bajo el nombre de Triángulo Tectónico de Managua. Cabe destacar que las fallas constituyen una restricción de gran relevancia para el desarrollo de la ciudad. Un alto porcentaje de su área ha sido ocupada por Asentamientos Humanos Espontáneos.

Geomorfología: Está formado por llanuras volcánicas, planicies aluviales y cráteres. Predominan suelos de origen volcánico con materiales de basalto, relieves ligeramente ondulados e inclinados. Presenta en la parte sur un sistema de montañas y pie de montes con suelos profundos bien drenados de texturas franco-arcillosas.

Fallas Geológicas: Su territorio se encuentra atravesado por las siguientes fallas:

- 1) Falla Zogaib
- 2) Falla Tiscapa
- 3) Falla El Estadio
- 4) Falla Los Bancos
- 5) Falla San Judas
- 6) Falla Alineamiento Nejapa

Hidrología: Tiene localizado el Manto Acuífero al Oeste del Sector con un área aproximada de 85,2 ha se conoce con el nombre de Zona de Reserva N° 2. Incluye la casi extinta Laguna de Nejapa.

Topografía: Presenta una topografía bastante regular con suelos planos y semiplanos, con pendientes inferiores al 5% en el área urbana y pendientes superiores al 30% en el área rural; a partir de la cota 360 m, terrenos aptos para los cultivos.

Suelos: Posee suelos de origen volcánico cuaternario, sueltos y de fertilidad variable, expuestos a erosión. En la parte baja de la cuenca (al norte del sector), los suelos se caracterizan por tener una textura gruesa (franco arcillosa) con poca materia orgánica. La parte más alta o sur del sector, se caracteriza por tener una textura más fina con pendientes fuertes con alto potencial agrícola.

Cauces: Presenta en la parte Sur grandes pendientes que afectan el área urbana, suburbana y rural, atravesadas por cauces naturales de fuertes caudales que fluyen de Sur a Norte hacia el Lago Xolotlán, arrastrando sedimentos que obstruyen la red de drenaje pluvial.

Los cauces que afectan el Sector son:

- 1) Nejapa
- 2) Pochocuape
- 3) Cuajachillo
- 4) El Arroyo (Camino de Bolas)
- 5) Los Ladinos (Los Cuartes)
- 6) El Arroyito
- 7) Jocote Dulce (UNAN-Tiscapa)

- 8) Interceptor Tiscapa
- 9) San Isidro de la Cruz Verde
- 10) Interceptor San Juan

1.3.3 Sector Oriental

El Sector **Oriental** integrado por las Delegaciones Distritales 5 y 6, se localiza en el extremo oriental del Municipio. Los límites están orientados de la siguiente manera:

- Norte** : Delegación de Distrito 4 y la Costa del Lago de Managua.
Sur : El Municipio de Nindirí (Masaya)
Este : El Municipio de Tipitapa
Oeste : Carretera a Masaya, Radial Santo Domingo y Pista Suburbana.

Características Generales Físico-Naturales

Clima: El clima es tropical de sabana, con épocas húmedas y secas definidas. Las ráfagas de aire tropical provienen de los alisios, los cuales son calientes y húmedos. Temperatura entre 30° C y 40° C. Precipitación pluvial promedio de 1 166 mm.

Geología y Sismicidad: Geológicamente el área de Managua se encuentra en una zona de hundimientos que se relacionan con los fenómenos tectónicos bajo el nombre de Triángulo Tectónico de Managua. Cabe destacar que las fallas constituyen una restricción de gran relevancia para el desarrollo de la ciudad. Un alto porcentaje de su área ha sido ocupada por Asentamientos Humanos Espontáneos.

Geomorfología: Sobresalen yacimientos de minas de hormigón aún no explotadas, localizadas en Sábana Grande, existen barreras naturales producto de las irregularidades de los terrenos sobre todo en la parte sudeste; estas áreas no son aptas para el crecimiento urbano, se consideran puntos críticos en épocas de lluvias por las constantes inundaciones, se forman depresiones como la "Hoya de Sábana Grande", que actualmente se utiliza como botadero de basura, constituyendo un foco de contaminación para el manto acuífero subterráneo. No existe variedad de rasgos geomorfológicos.

Fallas Geológicas: Su territorio se encuentra atravesado por las siguientes fallas:

- 1) Falla del Aeropuerto
- 2) Falla de la Centro América
- 3) Falla Waspán
- 4) Falla las Mercedes
- 5) Falla Escuela (afecta parcialmente)

Hidrología: El Manto Acuífero, se localiza al Este de la Ciudad. En su perímetro se encuentran los campos de pozos de Sábana Grande y Cofradía: 30 millones de gal/día; los campos de Pozos Carlos Fonseca: 20 millones de gal/día y los campos de Pozos Camino Sábana Grande: 4 millones de gal/día. El área donde se encuentra el manto acuífero está ocupada en un 13% por Asentamientos Humanos Espontáneos e industrias entre otros.

Topografía: Presenta una topografía irregular (de plana a semiondulada) en los sectores rurales. Suelos con pendientes del 1% al 5%, al nordeste del Aeropuerto y pendientes de 5% al 8% al este y sudeste del Sector.

Suelos: Son de origen volcánico cuaternario, sueltos y de fertilidad variable, expuestos a la erosión por falta de un buen manejo de los mismos, degradados debido a su uso inadecuado, así como las talas no controladas de las últimas décadas.

Cauces: Se encuentran en la parte más baja de la Cuenca del Lago de Managua, afectan las áreas urbana, suburbana y rural del sector, lo que provoca severas inundaciones que se agudizan por las talas, el mal uso de los suelos en las partes altas y mala utilización de los cauces.

Los cauces que afectan el Sector son:

- 1) Santo Domingo
- 2) Camino La Cuaresma
- 3) La Cuaresma
- 4) Camino Viejo a Masaya
- 5) Bello Horizonte (revestido)
- 6) Portezuelo (revestido)
- 7) La Primavera
- 8) Waspán
- 9) Las Américas
- 10) Unidad de Propósitos
- 11) Aeropuerto
- 12) Zona Franca

CAPÍTULO 2: DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL

2.1 SECTOR NOR-CENTRAL

♦ Aspectos Socioeconómicos

Población

La Población Económicamente Activa (PEA) del sector, asciende a 270 093 habitantes lo que representa el 72,53% del total de la población urbana.

La mayor cantidad de PEA (ocupada) se concentra en la población masculina. Los mayores porcentajes de la PEA ocupada según rama de actividad, se concentran en actividades comerciales y de servicio, disminuye en las actividades de manufactura y producción. El sector terciario concentra la mayor cantidad de población con un 82,38% y un 0,90% está dedicada a las actividades del sector primario.

DISTRIBUCIÓN DE LA PEA POR SEXO Y CONDICION DE ACTIVIDAD

CONDICION DE ACTIVIDAD	POBLACION	PORCENTAJE	HOMBRES	PORCENTAJE	MUJERES	PORCENTAJE
PEA (ocupada)	108 660,32	29,179	61 295,28	16,46	47 365,04	12,719
PEA (desocupada)	23 832,89	6,40	16 347,88	4,39	7 485,02	2,01
PEI (inactiva)	137 597,73	36,949	46 883,78	12,59	90 713,96	24,359
TOTAL	270 093,80	72,530	124 526,94	33,44	145 566,86	39,089
TOTAL POBLACIÓN DEL SECTOR					372 389,00	100,00

Fuente: Dirección de Urbanismo.

Proyecciones de población

La población correspondiente a 1 990 constituye la población base. La trayectoria de la distribución de la población en el período comprendido entre 1 999 y 2 014, es la que determina los ritmos de crecimiento.

Proyección de población total del sector

Años	Población	Plazos
1 999	372 389	población base
2 004	440 788	corto
2 009	521 750	mediano
2 014	617 582	largo

♦ **Aspectos estructura urbana actual**

Vivienda

En este análisis se consideran los siguientes aspectos para la vivienda: Tipología habitacional, estado físico, nivel de servicios y restricciones.

Tipología: Se establecen las tipologías existentes con respecto a los rasgos subjetivos de la vivienda: formas físicas, tipo de diseño, entorno urbano, materiales de construcción, dimensiones de parcela promedio, que permiten conocer el comportamiento, predominio y ubicación de las diferentes tipologías:



a) Residencial Aislada A: Se localizan en el sector Este y Sureste en zonas de óptimas condiciones. Se agrupan dos barrios solamente el Largaespada y el Serrano, ubicados a pocos metros del nuevo centro de Managua.

b) Residencial Aislada B: Se localizan al Oeste de la Laguna de Tiscapa: Colonia Mántica, El Carmen, Las Palmas.

c) Residencial en Serie: Se encuentran constituidas por doce barrios entre ellos: Las Brisas, Linda Vista, Ciudad Jardín, Bello Horizonte.

d) Vivienda Tradicional: Se encuentran agrupadas en diez barrios: Cristo del Rosario, Javier Cuadra, La Cruz, Monseñor Lezcano, San Sebastián, Santa Ana Norte y Sur, Campo Bruce, Sajonia, San José Oriental y Los Ángeles.



e) Vivienda Popular Aislada: Ubicadas al Noroeste del sector, entre los barrios con esta tipología están: Rigüero Norte, Primero de Mayo, Carlos Reyna (Los Pescadores), El Edén y otros.

f) Vivienda Popular en Serie A: Como la de los barrios: Blas Real Espinales (Col. Militar), Colonia Managua, Cristian Pérez (Col. Salvadorita), Edgar Lang (Col. Militar) y otros.

g) Urbanizaciones Progresivas: Barrios como Hilario Sánchez, Campo Bruce, Domitila Lugo (Santa Clara) y otros.

h) Asentamientos Humanos Espontáneos: Son las viviendas que predominan en la Costa del Lago, al centro y al Oeste del sector, entre ellos: Área Comunal U.P. Primero de Mayo, Área Comunal Francisco Meza, Benedicto Valverde, Buenos Aires.



Estado Físico de la Vivienda

Esta valoración se obtiene de las visitas de campo realizadas a barrios representativos del sector, tomando en cuenta el sistema constructivo, materiales de construcción y tipología de los mismos.

En las zonas residenciales y los repartos del sector predominan las viviendas en buen estado, construidas con materiales permanentes y variados como el concreto, mampostería, zinc, nicalit que no requieren de reparaciones sustanciales, sino de mantenimiento. Las viviendas que se encuentran en regular estado utilizan para su construcción materiales permanentes, semi-permanentes y en una minoría, materiales provisionales; estas se encuentran en barrios populares y urbanizaciones progresivas. En los Asentamientos Humanos Espontáneos, las viviendas se

encuentran en pésimo estado y necesitan ser restituidas ya que sus condiciones de habitabilidad no reúnen los requisitos mínimos necesarios.

Viviendas y Restricciones Físicas

Existen zonas no aptas para la vivienda afectadas por restricciones físicas de la ciudad, entre ellas, derecho de vía, barrios afectados: El Tempisque, Santa Clara, Cristo Rey, Ducualí, San Luis Sur.

Zonas de Inundación y en derechos de cauces:

Estas viviendas se encuentran asentadas en los derechos de cauces, como en zonas de inundación de la Costa del Lago. Entre los barrios afectados están: Bajos de Acahualinca, Alfredo Silva, La Chureca, parte baja de El Rastro, Costa Rica, Cristo Rey, Unión Soviética, Venezuela, Santa Clara, Las Torres, Los Martínez.

Fallas Sísmicas:

El sector está afectado por 10 fallas sísmicas. Entre los barrios afectados están: Santo Domingo, Buenos Aires, Candelaria, Quinta Nina, Las Torres.

Cables de Transmisión Eléctrica:

Afecta a las viviendas ubicadas en la zona de seguridad que va de 1,00 m a 20,00 m a cada lado de localización del cable. Los barrios afectados son: Quinta Nina, Las Torres, Pedro Joaquín Chamorro, San Luis Norte, Alfredo Silva, La Chureca, Bajos de Acahualinca.

Por derrumbes:

Son afectados los barrios de: Las Torres, U.P. y Asentamiento Humano Espontáneo Daniel Chavarría, este último afectado por los derrumbes del cerro de hormigón Motastepe.

Déficit Habitacional:

Está dado por cuatro elementos de análisis: el déficit por hacinamiento, el déficit por estado físico que se subdivide en pésimo y mal estado; por mala ubicación de las viviendas sobre fallas sísmicas en los derechos de cauces, en zonas de inundación, bajo cables de transmisión eléctrica y por incompatibilidad de uso del suelo.

- a) Déficit por hacinamiento: Es el resultado que se obtiene de la relación entre el número de habitantes por vivienda (para el Municipio de Managua es de 5,37 hab/viv) y la cantidad de viviendas existentes, lo que determina un déficit de 18 238 viviendas para el sector.
- b) Déficit de viviendas por estado físico: En pésimo estado existe un déficit habitacional de 24,71%, correspondiendo a los Asentamientos Humanos Espontáneos; en mal estado existe un déficit del 6,71%.
- c) Mala ubicación de las viviendas: Cuando éstas se ubican sobre falla sísmica, se estima un 7,83%, en derechos de cauces y zonas de inundación un 0,84%, viviendas ubicadas principalmente a orillas del lago, bajo cables de transmisión eléctrica un 6,26%.
- d) Por incompatibilidad de uso del suelo: Es el caso que existen viviendas ubicadas en áreas destinadas a otros usos que no sea el habitacional o por lo menos compatible, un 6,31%. Se consideran básicamente los Asentamientos Humanos Espontáneos y Urbanizaciones Progresivas, lo encontramos en los barrios: Áreas Verdes de Alfredo Silva, Cuba, Daniel Chavarría, Julio Buitrago, Manuel Olivares, Rafael Ríos, U.P. España, El Tempisque, Área Comunal Francisco Meza, El Cortijo, Linda Vista Sur, U.P. 1o. de Mayo, Área Comunal y Verde Pedro Joaquín Chamorro, Área Verde y Comunal Cristo Rey. Además de todos los terrenos comprendidos en el Centro de Managua (Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de Managua, Decreto 903).

♦ **Servicio de Infraestructura Física**

Se analizan tres niveles de servicios (bueno, regular y malo), valorando la cobertura y situación actual de los servicios de infraestructura física de la vivienda.

- a) Buen nivel del servicio: Este nivel lo alcanzan los barrios residenciales, en serie, popular en serie A y popular aislada, poseen las cinco redes principales de infraestructura. Se estima que el 34,09% de los barrios del sector cuenta con los servicios.
- b) Regular nivel de servicio: Este nivel lo alcanzan los barrios que cuentan con tres o cuatro redes de servicios de infraestructura y representan el 57,39% del total de barrios del sector; predomina en los Asentamientos Humanos Espontáneos (28,41%) y urbanizaciones progresivas (17,04%).
- c) Mal nivel de servicio: Este tipo de servicio predomina en los Asentamientos Humanos Espontáneos (8,52% del total de barrios del sector), cuyo nivel va de cero a dos redes de infraestructura como máximo, generalmente luz eléctrica y agua potable.

♦ **Uso actual del suelo**

En el sector aproximadamente 66,68% del área está urbanizada entre la cual se encuentran unidades habitacionales, industriales y de comercio, áreas verdes. En la zona oeste del sector con un porcentaje de área aproximada de 30,00% corresponde a los cerros y alrededores de la Laguna de Asososca. La zona intermedia del sector está ocupada en su mayor parte por barrios tradicionales y Asentamientos Humanos Espontáneos. Uso del suelo actual zona habitacional 1 844,29 ha que corresponden al 51,35%; área de salud con 10,00 ha que corresponden al 0,27%; cementerios con 33,11 ha que corresponden al 0,92%; industria con 154,80 ha que corresponden al 4,31%; educación con 32,50 ha que corresponden al 0,89%; área de comercio con 163,42 ha que corresponden al 4,55%; área de servicio con 50,00 ha que corresponden al 1,39%; servicio y comercio con 16,00 ha que corresponden al 0,45%; institucional con 79,50 ha que corresponden al 2,21%; zonas especiales con 19,50 ha que corresponden al 0,54%; áreas verdes con 42,68 ha que corresponden al 1,19%; áreas baldías con 42,00 ha que corresponden al 1,17%; RN-1 con 427,00 ha que corresponden al 11,89%; RN-2 con 388,29 ha que corresponden al 10,81%; Rac 1 y Rac 2 con 97,69 ha que corresponden al 3,00% del área total del sector.

Proyectos habitacionales

Proyecto PROVIVIENDA localizado en el antiguo Barrio de San Sebastián, ubicado en el Centro Histórico de Managua. La cantidad de viviendas a construirse asciende a 382 (viviendas unifamiliares y edificios de 2 plantas)



♦ **Infraestructura Técnica**

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura exceptuando a las urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos donde el sistema es superficial y los servicios de agua potable y energía eléctrica, en su mayoría, son conexiones ilegales, lo que causa insuficiencia de los servicios para el resto de las zonas habitacionales.

a) Agua Potable: El sector se encuentra abastecido con el servicio en un 96,50% del total de barrios, siendo esta de carácter domiciliar en su mayoría; el 3,00% restante corresponde a Asentamientos Humanos Espontáneos. Existe un total de 11 pozos y la laguna de Asososca como fuente de abastecimiento.

b) Energía Eléctrica: El 97,00% de los barrios del sector cuenta con este servicio; sin embargo, los Asentamientos Humanos Espontáneos poseen el servicio de manera ilegal, correspondiente al 3,00% restante.

c) Drenaje Sanitario: El sector cuenta con este servicio en zonas residenciales, colonias, barrios populares, exceptuando algunas urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos. Cabe señalar que el 6,00% del total de barrios no cuenta con este servicio.

d) Drenaje Pluvial. Se estima, que solamente el 50,00% del sector cuenta con este servicio, exceptuando las urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos.

◆ **Problemas de drenaje pluvial**

Se presenta la siguiente problemática en el sector: El Cauce Oriental que atraviesa a la Delegación Distrital IV, no tiene capacidad hidráulica, se han detectado varios sectores de riesgo en todo su recorrido.

1. En el punto de convergencia del Cauce Oriental y el cauce paralelo a la Pista El Dorado, se produce una turbulencia peligrosa causada por la velocidad de las aguas.
2. A cien metros al Sur del Puente El Edén se produce un cambio brusco en el alineamiento del cauce.
3. El tramo comprendido entre el Puente Larreynaga y el Puente de TECNISA presenta problemas de capacidad.
4. El cauce que va desde Unión Fenosa (ENEL) de Rubenia pasando por los barrios Unión Soviética, Venezuela, Este del Reparto Bello Horizonte y este del Costa Rica presenta obstrucción en su recorrido.

◆ **Sistema Vial**

La red vial del Sector Nor-Central tiene aproximadamente 439,92 km de calles y pistas, el 76,93% se encuentran con revestimiento, el restante 23,07% le corresponde a calles sin revestimiento. Existen puntos específicos de conflictos viales:

1. El punto de salida de Plaza Inter dos cuadras al sur.
2. La intersección Pista El Dorado con la Pista Juan Pablo II (Semáforos El Dorado).
3. El punto del MITRAB tres cuadras al norte (falta de señalización).
4. Punto del cementerio Occidental dos cuadras al Sur (Monseñor Lezcano).
5. El punto del Mirador Tiscapa una cuadra al sur (falta de señalización).
6. Estrangulamiento en la intersección de la Dupla Norte con la Calle del Arbolito.

◆ **Equipamiento Social**

a) Educación

En el Sector Nor-Central se localizan 166 centros formales y 94 no formales, en la modalidad de pre-escolar, 165 centros en la modalidad de primaria (entre acelerada, multigrado y regular), los centros en la modalidad de secundaria ascienden a 70 divididos en: 6 centros de estudio a distancia, 57 centros de secundaria diurna y 7 centros de secundaria nocturna, cuenta con 15 escuelas técnicas, 11 escuelas de comercio y 4 centros de educación superior, sumando en total 525 centros de educación, que representan el 37,60% del total de centros a nivel Municipal.

b) Salud

En el Sector Nor-Central se localizan 15 puestos médicos y 11 centros de salud, 8 hospitales (entre ellos 3 hospitales de especialidades) y 15 clínicas privadas.

c) Bienestar Social

En el Sector Nor-Central se localizan hogares infantiles: Zacarías Guerra con 291 niños, Hogar Moisés, con 61 niños, Hogar Casa Bernabé 55 niños, Centro Jehová es mi Pastor 30 niños. También cuenta con tres centros de desarrollo infantil, entre ellos el Melania Morales y el Monseñor Lezcano. Además, cuenta con cuatro centros de protección de menores: Casa Alianza, Hogar Arca de Noé y Aldea SOS.

◆ **Equipamiento Municipal**

a) Parques

El sector cuenta con 50 parques; 7 son infantiles, 18 residenciales, 1 distrital, 1 urbano, 23 parques plazas. Este sector cuenta con el 51,00% del total de parques a nivel Municipal. Entre los más representativos tenemos: Parque de la Paz, Parque Central, Parque distrital Las Piedrecitas, El Malecón, Parque Luis Alfonso Velásquez. Con respecto al



estado físico un 5,00% se encuentra en buen estado, un 25,00% en regular estado y el 70,00% se encuentra en mal estado.

b) Cementerios

El Sector Nor-Central cuenta con 2 cementerios que son: Cementerio Oriental, localizado en la Delegación de Distrito 4, se encuentra clausurado desde 1 991 y el Cementerio Occidental, localizado en la parte Noreste del barrio Monseñor Lezcano, está conformado por 25 547 parcelas. En conjunto dichos cementerios cuentan con una extensión territorial de 33,11 has.

c) Mercados

El Sector Nor-Central cuenta con 4 mercados: el Mercado Candelaria, el Mercado Periférico, el Mercado Oriental y el Mercado San Pedro que atiende a la población una vez a la semana. También cuenta con siete supermercados.



d) Botaderos de Basura

El sector cuenta con el basurero Municipal de Acahualinca ubicado al noroeste de la Ciudad, se encuentra entre dos cuerpos de agua, la Laguna de Acahualinca y el Lago de Managua, funciona desde los años 60's y de acuerdo a estudios realizados recoge el 95,00% de la basura producida en la Ciudad. Su vida útil expiró en el año 2 000. Se estima que existen 50 botaderos ilegales dentro de los asentamientos humanos. También existen 2 microbotaderos autorizados por ALMA y 41 puntos de transferencia, utilizando contenedores de 15,00 m³ cuya utilidad es sólo para el barrido de calles; sin embargo, la población lo mal utiliza depositando los desechos sólidos.

◆ Aspectos Ambientales

Entre los principales elementos contaminantes del ambiente dentro del Sector se destacan:

- a) Desechos sólidos
- b) Cauces (drenaje pluvial)
- c) Contaminación por Asentamientos Humanos Espontáneos.
- d) Industria
- e) Automotores
- f) Recursos hídricos

a) Contaminación por desechos sólidos

La disposición final de la basura se realiza en el botadero de Acahualinca (La Chureca), único en su género en Managua. Utilizado desde los años 60's, localizado al este de la Ciudad entre la Laguna de Acahualinca y el Lago de Managua.

b) Contaminación por cauces

Gran cantidad de cauces tanto revestidos como sin revestir, son utilizados como botaderos de basuras o como drenaje de aguas residuales, esto produce focos de contaminación ambiental. Se observan tramos en el Cauce Occidental y todo el Cauce Wisconsin.

c) Contaminación por Asentamientos Humanos Espontáneos

La falta de acceso vehicular en Asentamientos Humanos Espontáneos impide la recolección de desechos sólidos que realiza la Comuna, lo que origina la proliferación de botaderos, agrava el deterioro ambiental y las condiciones higiénico-sanitarias. Los Asentamientos Humanos Espontáneos a orillas del Lago Xolotlán acrecentan el problema de la contaminación de sus aguas.

d) Contaminación por industria

Es una de las principales y de las más peligrosas. Muchas industrias depositan sus desechos en sus instalaciones físicas, enterrándolos o dejándolos a la intemperie y en el peor de los casos los depositan sin ningún control en el botadero de Acahualinca.

e) Contaminación por Automotores

El alto volumen de tráfico vehicular que existe en la ciudad, no sólo produce contaminación ambiental, sino también contaminación por ruidos. Entre las vías que presentan esta característica están la Pista Juan Pablo II, la Dupla Norte y la Calle Colón.

f) Contaminación de los Recursos Hídricos

El deterioro y alto grado de contaminación de estos recursos, se debe a la presencia del botadero de Acahualinca, las condiciones topográficas y el vertimiento de aguas negras y pluviales de la Ciudad hacia el Lago Managua, Lagunas de Tiscapa, Asososca y Acahualinca.

◆ Aspectos de Imagen Urbana

El sector cuenta con una configuración netamente urbana, presenta un alto grado de saturación sobre sus áreas urbanas, lo que le imprime características espaciales particulares y limitantes para su crecimiento en el futuro, posee una barrera física determinante en el Costado Norte, el Lago de Managua.

Cuenta con un rico potencial paisajístico, arquitectónico, natural y artificial, contiene espacios urbanos que forman parte del antiguo Centro de la Ciudad. Se encuentra rodeado por elementos de gran atractivo natural y escénico como: El Cerro Motastepe, Laguna de Tiscapa, Asososca, Acahualinca y Lago de Managua.

Dentro de la configuración urbana se define un trazado vial basado en la cuadrícula colonial ortogonal que predomina en los barrios tradicionales y populares. La forma irregular se observa en las áreas clasificadas como residencial y progresiva. El trazado está compuesto por calles angostas que resultan insuficientes para canalizar los flujos de tráfico y otras vías amplias que definen los ejes rectores en sentido norte-sur (Avenida Bolívar), siendo el eje vial más céntrico y en sentido este-oeste (Dupla Norte y Dupla Sur). Al mismo tiempo, estas vías principales constituyen bulevares que conforman el primer anillo del trazado radiocéntrico de la ciudad, junto con la 10^a. Avenida Este y la 12^a Avenida Oeste. A esta estructura se suman la Calle Colón, la 5^a. Avenida Este, la 5^a. Avenida Oeste y las Diagonales Santo Domingo y del Estadio.

El Sector Nor-Central presenta una imagen deteriorada a un nivel medio, agudizada en las áreas en ruinas. Otros factores que contribuyen al deterioro son los botaderos de basura como los ubicados en: Linda Vista (sector comercial), escuela Wisconsin (Las Brisas), El Seminario (entrada principal), barrio Santa Ana (cercañas de la Iglesia), ENABIN (costado oeste de Gadala María), barrio Rubén Darío (sur de Casa Pellas), entrada al botadero de Acahualinca, alrededores de Montoya, Los Tayacanes, ruinas de la Iglesia San José, Litografía Pérez, Ferretería Lang y al este del Barrio San Antonio.

En cuanto a la tipología de edificios en su mayoría corresponde a la de vivienda. En la trama urbana se destacan los barrios tradicionales. Además de Asentamientos Humanos Espontáneos resultado de la invasión de terrenos. Por otra parte, se destacan los conjuntos urbanos como el conjunto histórico, ubicado próximo a la Costa del Lago distribuido en torno al Parque Central y Rubén Darío, con edificios monumentales como el Palacio de La Cultura, el Palacio Presidencial, el Teatro Rubén Darío y las Ruinas de la Catedral. Luego el Conjunto de Gobierno, conformado por el Banco de América, la Asamblea Nacional y la sede antigua de la Presidencia, la Plaza Omar Torrijos y el Centro de Convenciones Olof Palme. También el Conjunto Explanada de Tiscapa, conformado por la Tribuna Monumental, el Casino Militar, el Monumento al Soldado de la Patria, el Hotel Intercontinental, el centro de la Plaza Inter y la sede del Ministerio de Gobernación. Todos estos conjuntos se relacionan a través del paseo peatonal Sandino, proyectado en el Plan Maestro del Área Central.

Reforzando el sistema de referencias urbanas se suman otras estructuras como: El Estadio Nacional Denis Martínez, Hotel El Pueblo, Iglesia Santo Domingo y Cine Margot. Como monumentos representativos tenemos: Monumento Pedro Joaquín Chamorro, Fuente del Estadio, Monumento Héroes y Mártires de Batahola, Estatua de Montoya y la Estatua de San Antonio.

2.2 SECTOR SUR-OCCIDENTAL

◆ Aspectos socioeconómicos

Población

La población total del Sector es de 246 680 habitantes. Siendo 212 211 hab la población urbana (86,00%) y 34 469 hab la población rural (14,00%). La población está distribuida en un total de 34 881 viviendas lo que representa una densidad de 7 hab/viv aproximadamente. La PEA del Sector asciende a 164 733 hab, lo que representa el 66,78% del total de la población.

DISTRIBUCIÓN DE LA PEA POR SEXO Y CONDICIÓN DE ACTIVIDAD

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD	POBLACIÓN	PORCENTAJE	HOMBRES	PORCENTAJES	MUJERES	PORCENTAJES
PEA (OCUPADA)	67 837	27,50	38 975	15,80	28 862	11,70
PEA (DESOCUPADA)	15 245	6,18	11 002	4,46	4 243	1,72
PEI (INACTIVA)	81 651	33,10	26 888	10,90	54 763	22,20
TOTAL	164 733	66,78	76 865	31,16	87 868	35,62
TOTAL POBLACION SECTOR					246 680	100,00

Fuente: Dirección de Urbanismo.

◆ Equipamiento Social

a) Educación

El Sector Sur-Occidental cuenta con 75 centros formales y 18 no formales (instalaciones no aptas) en la modalidad de preescolar, 78 centros en modalidad primaria, 23 centros en modalidad de secundaria, 12 centros de educación técnica y 11 centros de educación superior.

b) Salud

Se localizan 18 puestos médicos, 2 centros de salud y 5 hospitales.

c) Bienestar Social

Se localizan seis centros de protección: Domingo Savio, Casa Bathesda, Centro Rolando Carazo, Centro Fe y Esperanza, Casa Verde y Casa Nazaret. Dichos centros se encuentran en regular estado físico. Además, existe el Centro de Desarrollo Infantil ubicado en San Judas con capacidad para 300 niños.

◆ Equipamiento Municipal

a) Parques

El Sector Sur-Occidental cuenta con 13 parques en total, 40,00% en regular estado, 50,00% en buen estado y 10,00% en mal estado.

b) Cementerios

Se encuentran 7 cementerios espontáneos ubicados en la periferia o comarcas, no cumplen con las normativas urbanas del Plan Regulador, vigente.

c) Mercados

El Sector Sur-Occidental cuenta con 2 mercados: el Boer (Israel Lewites), al nivel de distrito; y el de San Judas (Róger Deshón), al nivel vecinal.

d) Botaderos de Basura

El Sector Sur-Occidental cuenta con 28 botaderos de basura en forma ilegal.

◆ Vivienda

Tipología de viviendas

a) Residencial Aislada A: Esta tipología se encuentra dispersa en todo el sector, representando el 3,34% del total de las viviendas del sector. Entre los barrios correspondientes a esta tipología, se encuentran: Los Robles, Planes de Altamira y Lomas de Guadalupe.

b) Residencial Aislada B: Ubicadas en zonas bien definidas del sector, que representan un 6,04% del total de las viviendas; se encuentra en barrios como: Reparto San Juan, Bolonia y San Patricio.

c) Residencial en Serie: Representa el 3,30% del total de viviendas del sector.

d) Vivienda Tradicional: Representa el 10,00% del total de viviendas del sector, ubicadas en la retícula ortogonal de origen colonial.

e) Vivienda Popular Aislada: Representan el 14,40% del total de las viviendas del sector. Entre los barrios que presentan esta tipología se encuentran: Andrés Castro, Pilar Norte y Sur, San Judas.

f) Vivienda Popular en Serie: Representa el 1,80% del total de las viviendas. Entre los barrios tenemos: Miguel Bonilla, Colonia Militar, Villa Tiscapa y Colonia del Periodista.

g) Urbanizaciones Progresivas: Representan el 12,80% del total de viviendas del sector. Entre los barrios con esta tipología se encuentran: El Recreo Norte y Sur, Bertha Calderón, Hilario Sánchez.

h) Asentamientos Humanos Espontáneos: Representan el 34,60% del total de viviendas del sector. Entre los barrios que presentan esta tipología están: Ayapal, Área Comunal Edgar Munguía, Carlos Núñez, Área Comunal Nora Astorga, Buena Vista.

i) Comarcas: Estas representan un 13,72% del área total del sector.

◆ Estado Físico de la Vivienda

Esta valoración se obtiene de las visitas de campo realizadas a barrios representativos del sector, tomando en cuenta el sistema constructivo, materiales de construcción y tipología de los mismos.

En las zonas residenciales y los repartos del sector predominan las viviendas en buen estado. Construidas con materiales permanentes y variados como el concreto, mampostería, zinc, nicalit, que no requiere de reparaciones sustanciales, sino de mantenimiento. Las viviendas que se encuentran en regular estado utilizan para su construcción materiales permanentes, semi-permanentes y en una minoría, materiales provisionales, estas se encuentran en barrios populares y urbanizaciones progresivas. En los Asentamientos Humanos Espontáneos, las viviendas se encuentran en pésimo estado y necesitan ser restituidas, sus condiciones de habitabilidad no reúnen los requisitos mínimos necesarios.

◆ Viviendas y Restricciones Físicas

Existen zonas no aptas para la vivienda afectadas por restricciones físicas de la ciudad, entre ellas: **Derecho de vía:** El 4,07% del total de viviendas se encuentra sobre derechos de vías, así tenemos la Pista Rural de Circunvalación y Pista Suburbana.

Zonas de Inundación y en derechos de cauces: El 2,07% de las viviendas se encuentran afectadas, exponiéndose a ser arrastradas o inundadas por desbordamiento de los mismos.

Fallas Sísmicas: Se estima que el 43,06% de las viviendas se encuentran afectadas por las fallas que cruzan el sector, entre ellas la de: Tiscapa, San Judas, de Los Bancos, Zogaib, Estadio, Nejapa y Chico Pelón.

Cables de Transmisión Eléctrica: Aproximadamente el 1,34% de las viviendas del sector se encuentran afectadas.

◆ Déficit Habitacional

Está dado por cuatro elementos de análisis: el déficit por hacinamiento, el déficit por estado físico que se subdivide en pésimo y mal estado; por mala ubicación de las viviendas sobre fallas sísmicas, en los derechos de cauces, en zonas susceptibles a inundación, bajo cables de transmisión eléctrica y por incompatibilidad de uso del suelo.

- a) **Déficit por Hacinamiento:** Es el resultado que se obtiene de la relación entre el número de habitantes por vivienda (para el Municipio de Managua es de 5,37 hab/viv) y la cantidad de viviendas existentes, lo que determina un déficit de 30,26% de las viviendas en el sector.
- b) **Déficit de vivienda por Estado Físico:** En pésimo estado existe un déficit habitacional de 35,03%, corresponde a los Asentamientos Humanos Espontáneos. En mal estado existe un déficit del 20,06%.
- c) **Déficit por Mala Ubicación de las viviendas:** Cuando estas se ubican sobre falla sísmica, se estima un 43,06%; en derechos de cauces y zonas de inundación un 2,07% y bajo cables de transmisión eléctrica un 1,34%.
- d) **Por Incompatibilidad de Uso del Suelo:** Son las viviendas que se encuentran ubicadas en zonas que, de acuerdo al Plan Regulador, están destinadas para otro uso que no es el habitacional. Representan el 7,90% de las viviendas del sector.

◆ **Uso actual del suelo**

El Sector Sur-Occidental presenta un 13,13% del área del Sector destinado para vivienda, un 3,40% para comercio y servicio, un 6,06% para el uso institucional, un 47,61% para áreas verdes, un 29,60% para áreas baldías y un 0,20% para otros usos.

◆ **Infraestructura**

Infraestructura Técnica

El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura. Se hace la salvedad que algunas urbanizaciones y Asentamientos Humanos Espontáneos no cuentan con todos estos servicios. En lo que respecta a ellos tenemos:

Agua potable:

La fuente principal de pozos de agua potable se localiza al sur del aeropuerto, así como la Laguna de Asososca. Se considera que a casi el 100% del sector se le brinda este servicio.

Energía eléctrica:

Se considera que el 99% de la población del sector cuenta con este servicio en forma legal y el 1% restante que lo conforman los Asentamientos Humanos Espontáneos, en forma ilegal.

Drenaje sanitario:

Este servicio se encuentra generalmente en las zonas residenciales, colonias y barrios populares, a excepción de algunas urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos.

Drenaje Pluvial:

Se considera que el 100% de los Asentamientos Humanos Espontáneos no cuenta con este servicio. El hecho de que casi el 74% de ellos se encuentren ubicados cerca de los cauces significa que grandes cantidades de desechos sólidos y aguas residuales domésticas tienen su destino en dichos cauces.

◆ **Sistema Vial**

En el Sector Sur-Occidental el 50% de las vías se encuentran revestidas y en buen estado.

Existen puntos específicos de conflictos viales:

- 1) Intersección Pista Juan Pablo II con Pista El Recreo.
- 2) Avenida Simón Bolívar con entrada a Bolonia, 10ª Calle S.O.
- 3) Entrada a Hospital Militar
- 4) 29 Calle S.O. o calle del Mercado Bóer (Israel Lewites)
- 5) Entrada a Plaza Julio Martínez

◆ **Aspectos Ambientales**

Entre los principales elementos contaminantes del ambiente dentro de este sector se destacan:

- a) Desechos Sólidos.
- b) Cauces (Drenaje pluvial)
- c) Contaminación provocada por Asentamientos Humanos Espontáneos.
- d) Automotores

a) Contaminación por desechos sólidos

Existen zonas con niveles máximos de contaminación que concentran grandes cantidades de desechos sólidos, sin tratamiento higiénico-sanitario, transformando el área en foco de contaminación ambiental.

b) Contaminación por cauces

Gran cantidad de cauces sin revestir, son utilizados como botaderos de basura o como drenaje de aguas residuales, esto produce focos de contaminación ambiental.

c) Contaminación provocada por Asentamientos Humanos Espontáneos

La falta de acceso vehicular en algunos Asentamientos Humanos Espontáneos, impide la recolección de desechos sólidos que realiza periódicamente el tren de aseo municipal, lo cual origina la proliferación de botaderos espontáneos que agravan el deterioro ambiental y las condiciones higiénico-sanitarias.

d) Contaminación por automotores

El alto volumen de tráfico vehicular que existe en la ciudad ocasiona contaminación ambiental, por gases y por ruidos.

◆ **Aspectos de Imagen Urbana**

El Sector Sur-Occidental es una zona importante, de gran extensión, se perfila como una zona comercial y administrativa, sobre todo en sus principales vías marcando una tendencia de cambio de uso del suelo y densidad habitacional. Es un área afectada por pendientes topográficas. El uso habitacional está caracterizado por viviendas de tipo residencial, barrios tradicionales, barrios populares y Asentamientos Humanos Espontáneos. Presenta un potencial paisajístico con vista panorámica como el Lago de Managua, la Laguna de Nejapa, Valle de Ticomo, las Sierras de Managua y el Cerro Motastepe.

2.3 SECTOR ORIENTAL

◆ **Aspectos Socio-Económicos**

Población

La población total del Sector es de 432 791 habitantes. Siendo la población urbana de 423 982 hab (98,00%) y la población rural de 8 809 hab (2,00%).

La PEA del sector asciende a 312 022 hab representando el 72,10% del total de población (urbana y rural al año 1 998). La mayor cantidad de PEA (ocupada) se concentra en la población masculina con un 16,06%.

DISTRIBUCIÓN DE LA PEA POR SEXO Y CONDICIÓN DE ACTIVIDAD

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD	POBLACIÓN	PORCENTAJE	HOMBRES	PORCENTAJES	MUJERES	PORCENTAJES
PEA (OCUPADA)	124 696,43	28,81	69 487,21	16,06	55 209,18	12,76
PEA (DESOCUPADA)	28 437,68	6,57	19 721,38	4,56	8 716,30	2,01
PEI (INACTIVA)	158 887,94	36,71	53 463,05	12,35	105 424,89	24,36
TOTAL	312 022,05	72,09	142 671,68	32,97	169 350,37	39,13
TOTAL POBLACIÓN SECTOR					432 791,00	100,00

Fuente: Dirección de Urbanismo.

Los mayores porcentajes de la PEA ocupada según rama de actividad, se concentran en actividades comerciales y de servicios con el 79,09%, disminuye en las actividades de manufactura y producción.

El sector terciario concentra la mayor cantidad de población con un 79,09%, el sector secundario un 19,27% y el sector primario un 1,64%.

Proyecciones de población

La población correspondiente a 1 998 constituye la población base. La trayectoria de la distribución de población, en el período comprendido entre 1 998 y 2 015, es la que determina los ritmos de crecimiento.

Proyección de población total del sector

Años	Población	Plazos
1 998	432 791,00	población base
2 005	545 290,79	corto
2 010	643 631,36	mediano
2 015	760 093,27	largo

♦ Aspectos de Estructura Urbana Actual

Vivienda

El sector habitacional presenta características homogéneas dentro del área urbana del sector, teniendo como elementos de análisis los siguientes aspectos: tipología, estado físico, nivel de servicios de infraestructura y restricción física.

Descripción de Tipologías

- Residencial Aislada:** Se localizan en la parte sur del sector, representan el 0,94% del total de viviendas del sector, entre ellas se encuentran: Las Colinas y Lomas de Las Colinas.
- Residencial en serie:** Representan el 7,03% del total de viviendas del sector, entre ellas: Jardines de Veracruz, Lomas del Valle, Las Mercedes, Rubenia.
- Vivienda Popular en Serie A:** Esta clasificación corresponde al 18,14% del total de viviendas del sector, entre los barrios se encuentran: Colonia Centroamérica, Rubenia, 14 de Septiembre, Nicarao, Villa Rubén Darío, 1º de Mayo, Villa Flor Norte y Sur.
- Vivienda Popular en Serie B:** Representan el 8,51% del total de viviendas del sector, se considera en los barrios: José Isaías Gómez, Américas 1, 3 y 4.
- Vivienda Popular Aislada:** Representan el 22,54% del total de viviendas, se ubican en los siguientes barrios: Schick N° 1, 2, 3 y 4, Los Laureles, Mombacho, Waspán Sur, Curva de Sábanagrande.
- Urbanizaciones Progresivas:** Representan el 18,94% del total de viviendas del sector, se ubican en los siguientes barrios: La Morita (Los Madroños), Georgino Andrade, Carlos Marx, Oswaldo Manzanares, Enrique Smith, 4 de Noviembre.
- Asentamientos Humanos Espontáneos:** Representan el 21,54% del total de viviendas, entre ellos: Naciones Unidas, La Finquita, Olof Palme, Milagro de Dios, Línea Férrea, Tangará.
- Comarcas:** Representan el 2,36% del total de viviendas del sector entre ellas: Las Jagüitas, Jocote Dulce, Sábanagrande, Monte Fresco.

♦ Estado Físico de la Vivienda

Esta valoración se obtiene de las visitas de campo realizadas a barrios representativos del sector, tomando en cuenta el sistema constructivo, materiales de construcción y tipología de los mismos.

- Buen estado:** Son las que no requieren de reparación, se agrupan las de tipología Residencial Aislada con el 0,94%, Residencial en Serie con el 5,00%, para un total de 5,94%.
- Regular estado:** Son las que requieren de reparaciones en sus elementos constructivos, agrupa a las viviendas de tipología de Residencial en Serie con un 2,03%, Popular en Serie A con el 17,00%, Popular en Serie B con el 5,50% y Popular Aislada con el 15,00%, para un total de 39,53%.
- Mal estado:** Predomina el estado de deterioro de los elementos estructurales, se agrupan las de tipología como Urbanizaciones Progresivas con el 8,50%, Asentamientos Humanos Espontáneos con el 3,00%, Popular en Serie A con el 1,14%, Popular en Serie B con el 3,01%, Popular Aislada con el 7,54% y las Comarcas con el 1,36%, para un total del 24,55%.

- d) Pésimo estado: Son las viviendas construidas con materiales de desecho (ripios), se agrupan las viviendas de tipologías como: Asentamientos Humanos Espontáneos con el 18,54%, Urbanizaciones Progresivas con el 10,44% y Comarcas con el 1,00%, para un total de 29,98%.

◆ **Viviendas y Restricciones Físicas**

Existen zonas no aptas para la vivienda afectadas por restricciones físicas de la ciudad, entre ellas:

a) Derecho de vía (existente y proyectado): El 11,00% del total de viviendas del sector se encuentran ubicadas en los derechos de vía a lo largo de la trama urbana del sector y el 9,00% sobre vías proyectadas.

b) Zonas de Inundación y en derechos de cauce: El sector presenta viviendas ubicadas sobre el derecho de cauce con el 27,00% del total de viviendas y se estima que 18,50% de las viviendas están en grave riesgo de inundación; entre los barrios que presentan esta afectación se encuentran: Adolfo Reyes, Grenada, Madres de Héroes y Mártires de Pantasma, Anexo Villa Venezuela, Anexo Villa Libertad, Arlen Siú, El Chorizo, La Primavera y Villa Vallarta.

c) Fallas Sísmicas: El sector está afectado por 8 fallas sísmicas entre las de mayor importancia se destacan: Aeropuerto, Waspán y Centroamérica. Se estima que un 36,00% de las viviendas del sector se encuentran afectadas. Entre los barrios afectados están: La Centroamérica, René Polanco, Grenada, Ariel Darce, Villa Libertad, Villa Revolución y Villa Venezuela.

d) Bajo Cables de Transmisión Eléctrica: Se estima que el 10,00% de las viviendas del sector se encuentran afectadas.

e) Zona del Manto Acuífero: Aproximadamente el 55,00% del total de viviendas del sector se encuentran ubicadas sobre el Manto Acuífero. La gravedad de este problema son los altos costos financieros que implica la reubicación de las viviendas afectadas.

f) Área de Restricción Aérea: El 10,00% de las viviendas del sector se encuentran dentro de su perímetro. Entre los barrios se encuentran Villa Libertad, Villa 9 de Junio, Rafaela Herrera y Los Laureles.

g) Incompatibilidad de Uso del Suelo: Según lo establecido por el Plan Regulador de Managua el 20,00% de las viviendas del sector se encuentra en zonas donde el uso del suelo no es habitacional. Entre ellas tenemos las Zonas de Subcentros de Ciudad, Zonas de Subcentros Distritales, Zonas de Producción Industrial, Zonas de Equipamiento Institucional, Corredores de Acceso a la Ciudad, Zonas de Producción Agropecuaria y Áreas Comunes.

◆ **Déficit Habitacional**

Está dado por tres elementos de análisis: el déficit por hacinamiento, por estado físico (en pésimo y mal estado); por mala ubicación de las viviendas (sobre fallas sísmicas, en los derechos de cauces, en zonas susceptibles a inundaciones, bajo cables de transmisión eléctrica y por incompatibilidad de uso del suelo).

a) **Déficit por hacinamiento:** Se obtiene de la relación de la población actual entre el indicador de habitantes por vivienda (para el Municipio de Managua es de 5,37 hab/viv). Existe un déficit de 6 692 viviendas en el sector.

b) **Déficit de vivienda por estado físico**

b.1) En pésimo estado: Existe un déficit habitacional de 29,98%, del total de viviendas del sector.

b.2) En mal estado: Existe un déficit habitacional de 24,55%, del total de viviendas del sector.

c) **Déficit por mala ubicación de las viviendas**

c.1) Sobre fallas sísmicas

c.2) Sobre derechos de cauces y zonas de inundación.

c.3) Bajo cables de transmisión eléctrica.

c.4) Zona de manto acuífero

c.5) Área de Restricción Aérea (ARA)

c.6) Incompatibilidad de uso del suelo

c.7) Sobre vías existentes y proyectadas

◆ **Servicio de infraestructura física**

Se analizan tres niveles de servicios (bueno, regular y malo), valorando la cobertura y situación actual de los servicios de infraestructura física de la vivienda.

a) Buen nivel del servicio: Este nivel lo alcanzan los barrios: Residencial aislada, en serie, popular en serie A; poseen las cinco redes principales de infraestructura. Se estima que el 26,11% de los barrios del sector cuenta con los servicios.

b) Regular nivel de servicio: Este nivel lo alcanzan los barrios que cuentan con tres o cuatro redes del servicio de infraestructura y representan el 31,05% del total de barrios del sector. Predominan las viviendas clasificadas en las topologías: Popular en serie B y popular aislada.

c) Mal nivel de servicio: Este nivel está representado por el 42,84% del total de viviendas. Se agrupan las viviendas en las tipologías: Urbanizaciones progresivas, las comarcas y los Asentamientos Humanos Espontáneos.

◆ **Uso actual del suelo**

El Sector Oriental tiene un 25,43% del área total destinado para vivienda, este alto porcentaje se debe a la toma ilegal de terrenos por Asentamientos Humanos Espontáneos los cuales demandan equipamiento e infraestructura. Para el uso de comercio 3,84%, para el institucional tiene un 7,44%; para el de industria el 2,93%; para el agrícola el 28,44%; para área baldía el 31,92%.

◆ **Infraestructura Técnica**

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura exceptuando a las urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos, donde el sistema es superficial y los servicios de agua potable y energía eléctrica, en su mayoría, son conexiones ilegales, lo que causa insuficiencia de los servicios para el resto de las zonas habitacionales.

a) Agua Potable: Se considera que el 100,00% del sector se encuentra abastecido con el servicio por los pozos localizados al sur del Aeropuerto Internacional de Managua.

b) Energía Eléctrica: El 100,00% de los barrios del sector cuenta con este servicio, sin embargo, los Asentamientos Humanos Espontáneos poseen el servicio de manera ilegal.

c) Drenaje Sanitario: El sector cuenta con este servicio en zonas residenciales, colonias, barrios populares, exceptuando algunas urbanizaciones progresivas y Asentamientos Humanos Espontáneos. Cabe señalar que el 6,00% del total de barrios no cuenta con este servicio.

d) Drenaje Pluvial: Parte del sector no cuenta con este servicio, debido a que existen Asentamientos Humanos Espontáneos y algunas urbanizaciones progresivas que carecen del mismo. El sector cuenta con 12 cauces. Se dan problemas de inundaciones principalmente en la franja costera del lago, desde el kilómetro 5 hasta el empalme de Tipitapa.

◆ **Problemas de drenaje pluvial**

Las escorrentías que bajan desde las partes altas, dirigiéndose hacia al norte del sector, arrastran sedimentos que obstruyen la red de drenaje pluvial, provocando inundaciones.

◆ **Sistema Vial**

El Sector Oriental tiene 416 171,05 m de calles; 225 144,54 m se encuentran con revestimiento y el resto sin revestir; se considera que el 54,00% del sistema de calles se encuentra en buen estado y un 46,00% en mal estado.

Existen puntos específicos de conflictos viales entre ellos:

- 1) Entrada Unidad de Propósito sobre la Carretera Norte.
- 2) En la entrada de Residencial Las Mercedes (sobre Carretera Norte).
- 3) En la entrada Camilo Chamorro (por la Kativo) y Hospital Alemán Nicaragüense.
- 4) Entrada Colonia 1ro. de Mayo.
- 5) Intersección Pista El Dorado con la Pista Juan Pablo II (semáforos El Dorado).
- 6) Intersección de Rubenia con la Pista Sábanagrande.
- 7) Intersección de la Subasta con Carretera Norte.
- 8) En el sector de la Zona Franca (demasiada afluencia peatonal).
- 9) Intersección de la Pista Suburbana con la Pista Camino Solo (entrada Villa Progreso).

◆ **Equipamiento Social**

a) Educación

En el sector se localizan 158 centros formales y 40 centros no formales (instalaciones no aptas) en la modalidad de preescolar, 171 centros en la modalidad de primaria regular, 93 centros en la modalidad de secundaria, divididos en: 6 centros de estudio a distancia, 67 centros de secundaria diurna y 20 centros de secundaria nocturna; también cuenta con 21 escuelas técnicas y 3 centros de educación superior.

b) Salud

El sector cuenta con 41 puestos médicos, 9 centros de salud, 3 hospitales de referencia nacional y 27 clínicas privadas.

c) Bienestar Social

En el sector se localizan 4 centros de reformatorios de menores, 5 centros de desarrollo infantil (CDI).

◆ **Equipamiento Municipal**

a) Parques

El sector cuenta con 28 parques; 16 son parques residenciales, 7 parques infantiles, 3 parques vecinales, 1 parque distrital y 1 parque plaza.

b) Cementerios

El sector cuenta con 8 cementerios espontáneos que no cumplen con las normativas urbanas establecidas. En este Sector (Delegación Distrital 5) la Alcaldía tiene prevista la construcción de un Cementerio Municipal, al sur de Villa Libertad y la remodelación del Cementerio de Sábanagrande.

c) Mercados

El sector cuenta con 3 mercados: el Mercado Central (Roberto Huembes), el Mercado San Miguel (Iván Montenegro) y el Mercado Mayoreo.

e) Botaderos de Basura

El sector cuenta con 71 botaderos de basura en forma ilegal, principalmente ubicados en Asentamientos Humanos Espontáneos.

◆ **Aspectos Ambientales**

Entre los principales elementos contaminantes del ambiente dentro del sector se destacan:

a) Desechos sólidos.

b) Cauces (drenaje pluvial)

c) Contaminación causada por Asentamientos Humanos Espontáneos

d) Industria

e) Automotores

f) Contaminación de los recursos hídricos

a) Contaminación por desechos sólidos

Los botaderos de basura se crean por la falta de educación y de hábitos de higiene de la población y por la falta del servicio de recolección de basura.

b) Contaminación por cauces

Gran cantidad de cauces tanto revestidos como sin revestir, son utilizados como botaderos de basura o como drenaje de aguas residuales, esto produce focos de contaminación ambiental.

c) Contaminación causada por Asentamientos Humanos Espontáneos

La falta de acceso vehicular en algunos Asentamientos Humanos Espontáneos, impide la recolección de desechos sólidos que realiza periódicamente el tren de aseo municipal, originando la proliferación de botaderos espontáneos que agrava el deterioro ambiental y las condiciones higiénico-sanitarias. La mala ubicación de muchos Asentamientos Humanos Espontáneos (orillas del Lago) acrecenta el problema de la contaminación de las aguas del Lago Xolotlán.

d) Contaminación por industria

Es una de las principales y de las más peligrosas. Muchas industrias depositan sus desechos en sus instalaciones físicas, enterrándolos o dejándolos a la intemperie.

e) Contaminación por automotores

El alto volumen de tráfico vehicular que existe en la ciudad, produce contaminación ambiental por emanaciones de gases tóxicos y por ruidos.

f) Contaminación de los recursos hídricos

Existen niveles máximos de contaminación en zonas donde se concentran grandes cantidades de desechos sólidos, sin tratamiento higiénico-sanitario como en la Costa del Lago.

◆ **Aspectos de Imagen Urbana**

La Imagen Urbana del sector se caracteriza por la presencia de vías principales, tales como: la Carretera a Masaya, Pista Suburbana, Carretera Norte. El sector contiene las zonas comerciales de mayor actividad de la ciudad, entre otras: mercados, centros comerciales, supermercados y zonas con equipamiento urbano a nivel del Municipio. Esta característica propicia el deterioro de la imagen urbana del sector por la presencia de rótulos publicitarios.

La tipología predominante es la de vivienda, las áreas baldías han sido ocupadas por Asentamientos Humanos Espontáneos con tramas urbanas irregulares. La imagen del sector también es deteriorada, por la falta del aprovechamiento al máximo de los espacios urbanos.

**CAPÍTULO 3: ÁREAS APTAS PARA EL DESARROLLO URBANO DE LOS SECTORES:
NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL**

Para la realización de este análisis se toma como punto de partida las condiciones físico-naturales que predominan en los sectores.

3.1 Potencialidades para el Desarrollo Urbano

SECTOR NOR-CENTRAL

Las áreas potenciales para el crecimiento urbano son casi nulas en este sector, debido a las restricciones naturales como el Lago Xolotlán y las lagunas que lo afectan, las áreas destinadas para uso habitacional son relativamente pocas, se sitúan en el extremo Este del Sector, sus áreas urbanas se encuentran totalmente consolidadas, carece de áreas rurales. Otra limitante para el desarrollo urbano, es el predominio de zonas de reserva, que constituyen un enorme potencial para la explotación desde el punto de vista paisajístico y recreativo, forman parte de ellas la Reserva Natural de Cementerios (extremos este y oeste del sector), Reserva Natural de Parques Urbanos y Nacionales (extremo Oeste del sector).

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

Las potencialidades de crecimiento se encuentran al Sur del Sector, destinadas para el uso habitacional, para cultivos, protección del manto acuífero y protección de la erosión hídrica. Existen tierras ocupadas en uso no conforme y grandes áreas baldías.

SECTOR ORIENTAL

Las potencialidades para el crecimiento están ubicadas al Sur del Sector, de acuerdo a la regulación vigente se destinan para el uso habitacional y de cultivos, actualmente se encuentran baldías.

3.2 Restricciones para el Desarrollo Urbano

SECTOR NOR-CENTRAL

Presenta restricciones físicas de orden natural que limitan y restringen su crecimiento y su desarrollo urbano. Entre las más importantes se encuentran las pendientes topográficas, las zonas de reserva, fallas geológicas, presencia de cauces que conllevan riesgos de inundación en el Sector y, por último, los edificios en gran estado de deterioro ubicados dentro de áreas baldías y ocupadas por Asentamientos Humanos Espontáneos.

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

Cuenta con la presencia del manto acuífero al Noroeste del Sector y las lagunas de Nejapa, Asososca y Tiscapa, cuyos bordes son áreas de reservas de parques. Es de gran importancia la presencia de fallas sísmicas distribuidas en toda el área urbana del sector. Así mismo, las fuertes pendientes ubicadas al Sur del sector a partir de la cota 360 msnmm.

SECTOR ORIENTAL

Presenta fuertes restricciones físico-naturales como: fallas geológicas, recursos hídricos, drenaje pluvial, pendientes, áreas de restricción aérea. Una de las limitantes más importantes es la presencia del manto acuífero al Este del Sector.

3.3 Tendencias del Desarrollo Urbano

SECTOR NOR-CENTRAL

La actual tendencia de crecimiento urbano se define en dos sentidos: una de carácter formal y otra totalmente espontánea, además de la transformación de zonas que establecen cambios de uso del suelo actual e implica una forma de crecimiento de la ciudad. El crecimiento urbano, considerado como formal (sobre los ejes de la Dupla Norte, Avenida Bolívar, Dupla Sur, 4ta. y 5ta. Avenida Este), está dirigido a la ocupación de áreas baldías destinadas para uso de comercio, mixto (de vivienda y servicios), cultura e institucional. En la actualidad, se observan desarrollos urbanos de carácter habitacional de tipo residencial sobre la Dupla Norte, con la ocupación de edificios de dos pisos, sin considerar la condición de uso mixto que le ha sido asignado a esas áreas.

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

El crecimiento urbano actual, se orienta hacia el sector comercial y administrativo siendo más notorio en los corredores de más importancia como: Carretera a Masaya, Carretera Sur, Pista Juan Pablo II y Pista Benjamín Zeledón. Este desarrollo marca la pauta para la inversión en el área habitacional surgiendo urbanizaciones que corresponden a tres tipologías: Residencial Aislada, Residencial en Serie y Condominios.

SECTOR ORIENTAL

El crecimiento urbano se ha desarrollado en torno a la zona urbana actual, de forma horizontal y dispersa, se presenta en dos sentidos: Hacia el Sur y hacia el Este. Al Sur predominan las viviendas de tipo residencial con bajas densidades y al Este se encuentran viviendas con tipología de Asentamientos Humanos Espontáneos. Por otra parte, la transformación de zonas habitacionales por usos del suelo con tendencia comercial y de servicios en los ejes viales del sector. Así mismo, sucede con los usos del suelo industriales a lo largo de la Carretera Norte que se han transformado a usos de comercio y de servicio.

CAPÍTULO 4: CÁLCULO DE DÉFICIT Y DEMANDA DE ÁREAS FUTURAS DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL

4.1 Requerimientos de Áreas para el Desarrollo Habitacional

SECTOR NOR-CENTRAL

El sector vivienda presenta un déficit actual de 18 238 viviendas, para lo cual se requieren 364,76 ha para atender la demanda de viviendas a corto plazo (año 2 004), requiriendo de un total de 12 737 viviendas y un área de 254,75 ha. A mediano plazo (2 009), se requieren 15 077 viviendas y un área de 301,53 ha y para el año 2 014 el déficit habitacional será de 17 846 viviendas para lo cual, se necesita un área de 356,92 ha.

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

La demanda actual por hacinamiento y desarrollo habitacional, con déficit de 10 556 unidades habitacionales, requiere de 211,11 ha. Para el año 2 014 se estima una demanda de 508,42 ha.

SECTOR ORIENTAL

El sector vivienda presenta un déficit actual de 6 692 unidades habitacionales, para lo que requiere 133,84 ha. Para el año 2 015 se estima una demanda de 2 830,88 ha.

4.2 Requerimientos de Áreas para el Equipamiento Social y Municipal

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

Los requerimientos en hectáreas para atender el equipamiento al año 2 014 son de 149,33 ha. El sector de parques es el que más área requiere: 76,32 ha, lo que representa el 51,43% del total de

área requerida en el Sector. El sector educación no presenta déficit, pero para el año 2 014 requiere de 19,50 ha, lo que representa el 15,80% del total de área requerida. El sector mercado cuenta actualmente con 10 mercados, para el año 2 014 se requieren de 16, es el sector que más déficit presenta, tiene un total de 8,39 ha, que representan el 5,62% del área total. El sector salud presenta un déficit para el año 2 014 de 15,50 ha, que equivale al 10,38% del área total.

SECTOR ORIENTAL

Los requerimientos en hectáreas, para el equipamiento al año 2 015, son de 248,67 ha. Los parques es el sector que más área necesita: 170,96 ha representando el 68,75% del área total del Sector. El sector Educación no presenta déficit, pero en el año 2 015 necesitará de 21,62 ha, que representan el 8,70% del total del área. El sector mercado requiere 18 centros, para el año 2 015 se requiere de 36 en los diferentes niveles de servicios, para ello se necesitan 14,48 ha, lo que representa el 5,82% del área total. El sector salud presenta un déficit de 49 puestos de salud, se requieren 1,62 ha. Este es el sector con más déficit; a largo plazo, se requieren 8,61 ha, lo que representa el 3,46% del área total.

CAPÍTULO 5: PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO URBANO DE LOS SECTORES: NOR-CENTRAL, SUR-OCCIDENTAL Y ORIENTAL

5.1 Límites Físicos del Área de los Planes Parciales

Para la definición de los límites físicos de las áreas de los Planes Parciales se establecen las siguientes consideraciones:

- a) Las propuestas establecidas en el Plan y Reglamento del Área Central y el Plan Regulador de Managua, fundamentalmente.
- b) El análisis de las condiciones actuales de los Sectores desde el punto de vista de estructura urbana e imagen urbana.
- c) El análisis de las potencialidades y restricciones predominantes en cada uno de los sectores.
- d) El nuevo límite Municipal definido por Ley de la República en el año 2 000.

5.2 Fundamento de los Planes

El fundamento de los planes se deriva de los resultados obtenidos de los análisis urbanísticos, socio-económicos, ambientales y paisajísticos del diagnóstico de cada Plan Parcial y constituyen los elementos determinantes para la conceptualización y ordenamiento de las propuestas. Estos elementos son:

- a) Zonificación y Uso del Suelo
- b) Sistema Vial
- c) Imagen Urbana
- d) Atención a Asentamientos Humanos Espontáneos
- e) Imagen Objetivo
- f) Intervenciones Urbanas

5.3 Zonificación y Uso del Suelo: Normas Mínimas

SECTOR NOR-CENTRAL

El Plan Parcial de Ordenamiento Urbano establece las principales regulaciones para el ordenamiento urbano, el uso y ocupación adecuados del suelo, se toman en cuenta los elementos de mayor relevancia para la estructura urbana de la Ciudad y de los Sectores, tales como los Centros y Ejes de Desarrollo, Corredores o Ejes de Comercio-Servicios, Zona de Protección, Zona de Reserva Natural y Zonas de Vivienda con densidades varias. Considerando que el Sector Nor-Central comprende territorios entre sus Delegaciones Distritales 2 y 4, el territorio del Area Central (antiguo Casco Urbano Central de Managua), se retoma la Zonificación de Uso del Suelo de la propuesta del Reglamento del Area Central de Managua, en el marco del "Plan Maestro del Area Central", que contiene la normativa pertinente a dicho Plan.

A. EJE O CORREDOR DE DESARROLLO URBANO CENTRO MODERNO: Se ratifica el eje rector de Actividades y Desarrollo Moderno propuesto por el Plan General de Desarrollo Urbano (PGDU), está conformado por 4 zonas que también se retoman y ratifican de la propuesta de Zonificación del Plan Parcial del Sector Sub-centro Urbano "Rubén Darío".

1) ZONA DE CORREDOR COMERCIO Y SERVICIO (C-S): Se establece esta zona en el eje principal de comercio y servicio del Sector Rubén Darío, se articula con el eje de la Pista Juan Pablo II. Funciona como elemento comercial que estructura al eje rector (norte-sur) que une el Centro Histórico con el Nuevo Centro Moderno. Cuenta con un área aproximada de 8,10 ha.

1.1 USO DEL SUELO

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Comercio y servicio especializado, servicios hoteleros.	Esparcimiento, servicios profesionales, servicios domésticos, establecimientos, boutiques, servicios financieros.	Usos incidentales o condicionados.

1.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

PARCELA MÍNIMA: 1 000,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m 1er. hasta 3er. piso; 4,0 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso.	3,00 m 1er. hasta 3er. piso; 4,0 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso.	0,054 m 1er. hasta 3er. piso; 6,00 m a partir del 4to. piso	20,00 m	0,88	2,63	4,27

2) ZONA DE INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS (Z-IPP): Se caracteriza por una organización lineal de edificios con una altura de 7 pisos, se integra al entorno a través de áreas verdes, paseos peatonales, plazuelas u otros elementos articuladores. Está destinada a oficinas privadas, establecimientos administrativos con servicios al público y el uso habitacional (apartamentos) en los pisos superiores de los edificios. Tiene un área aproximada de 7,50 ha.

2.1 USO DEL SUELO

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Administración privada.	Establecimientos financieros y de seguros, bienes inmuebles, ONG's, servicios profesionales y apartamentos en los últimos pisos del edificio.	Servicios condicionados.

2.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

PARCELA MÍNIMA: 1 000,00 m² - 1 200,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS MÍN	FOT MÍN	FOT MÁX
3,0 m (1era.-3era. planta); 6,0 m (4ta.-7ma. planta)	3,00 m (1era-3era planta); 6,00 m (4ta-7ma.planta)	3,00 m (1era -3era. planta); 6,00 m (4ta.-7ma. planta)	25,00 m	0,74	2,00	5,18

3) ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ESPECIALIZADO (EI-E): Esta zona se ubica en el costado centro-sur del Sector le corresponden las áreas donde se localizan actividades relacionadas con la Educación Superior e Instituciones al nivel de Ciudad, zonas aledañas al edificio de la Catedral Metropolitana. Tiene un área de 10,40 ha.

3.1 USO DEL SUELO: No se permite uso habitacional en la zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Universidades, escuelas técnicas, hospitales, institutos de investigación, sedes políticas y sociales.	Bibliotecas, auditorios, librerías souvenir, laboratorios, bienes inmuebles.	Servicios condicionados conforme Tabla "a" del Regl. de Zonif. y Uso del Suelo para el Area del Munich. de Managua.

3.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

PARCELA MÍNIMA: 10 000,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MIN	FOT MAX
15,00 m	15,00 m	15,00 m	64,00 m	0,47	1,41	2,35

4) ZONA DE RESERVA NATURAL DE CEMENTERIOS (RN-4): Le corresponden las áreas destinadas a parques fúnebres o necrópolis. En el Sector existen dos zonas destinadas para cementerios. Estos cementerios cumplieron su vida útil en el 2 000. Se considera como zona de reserva. Tiene un área de 33,11 ha.

4.1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Inhumación de cadáveres.	Osarios, capilla custodia del cementerio, floristerías, funerarias, estaciones de servicio terrestre de transporte colectivo como buses, camionetas, taxis.	Alquiler de carros fúnebres, marmolerías y otros usos del suelo afines a los predominantes.

4.2 OCUPACIÓN DEL SUELO:		
PARCELA MÍNIMA: 113 000 m² - 254 000 m²		
Los estacionamientos se rigen por las disposiciones contenidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua.		
5) ZONA DE RESERVA NATURAL DE PARQUES NACIONALES (RN-1): Le corresponden áreas que por sus condiciones están destinadas al esparcimiento y a la recreación activa y pasiva al nivel de ciudad y de Región. Se ratifica la zona de Reserva Natural de Parques Nacionales establecida en el Plan Regulador vigente, se ubica en la parte occidental del sector, con un área de 427,00 ha.		
5.1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Usos permisibles conforme la tabla de Uso del Suelo y de Riesgos Sísmicos por fallas Geológicas del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua.	USOS SECUNDARIOS Cultivos perennes y semi-perennes, cultivos anuales, crianza y adiestramiento de animales domésticos.	USOS COMPLEMENTARIOS Aquellos afines con los usos predominantes.
5.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (deporte, recreación, turismo y comercio)		
6) ZONA DE RESERVA NATURAL DE LA COSTA DEL LAGO (RN-2): Se ratifica lo establecido en el Plan Regulador de Managua, vigente. A esta zona le corresponden las áreas de recuperación de la Costa del Lago, en ella se localizan los elementos recreacionales de la ciudad, cuenta con un área de 427,50 ha. Tiene como límite la cota 43, sobre el nivel medio del mar.		
6.1 USO DEL SUELO: No se permite uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Usos permisibles conforme la tabla de Uso del Suelo y de Riesgos Sísmicos por fallas Geológicas del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua.	USOS SECUNDARIOS Miradores, áreas de estacionamientos, transporte recreativo por agua.	USOS COMPLEMENTARIOS Otros usos afines a los usos predominantes.
6.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (comercio, turismo y servicios de cultura, diversión y esparcimiento).		
7) ZONA DE RESERVA NATURAL DE PARQUES URBANOS (RN-3): Le corresponden áreas ubicadas en el costado Sur del Sector, que por sus condiciones físico-naturales se asignan como áreas de espacios abiertos, provistas de una gama de actividades recreativas al aire libre, incluyendo campos de deportes. Tiene un área de 14,10 ha.		
7.1 USO DEL SUELO: No se permite uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Parques, ferias, canchas de deportes, pista de patinaje, viveros de plantas, sala de atracciones.	USOS SECUNDARIOS Souvenir, venta de artesanías, sorbeterías, cafeterías.	USOS COMPLEMENTARIOS Usos condicionados.
7.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo estarán sujetas a los requerimientos propios de cada uso (deporte, recreación, turismo y comercio).		
Los estacionamientos se rigen por las disposiciones contenidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua.		
B. CORREDOR O EJE DE COMERCIO Y SERVICIOS (C-S): Se establece en tres ejes principales de comercio y servicios, adicionales al que forma parte del Eje Rector de Desarrollo sobre la Carretera a Masaya (Sub-Centro Urbano "Rubén Darío"). Cuenta con un área de 291,90 ha.		
i) PRIMER CORREDOR COMERCIAL: Se inicia en la Rotonda Rubén Darío, hasta los semáforos de El Dorado, donde la Pista Juan Pablo II se intersecta con el Camino Viejo a Masaya, con un ancho de 150,00 m a ambos lados a partir del eje de la Pista Juan Pablo II. Continúa hacia el Noreste hasta el Puente Larreynaga, con un ancho de 100,00 m solamente sobre la banda sur y este de la Pista Juan Pablo II a partir del eje de dicha pista. Cuenta con un área aproximada de 54,00 ha.		
ii) SEGUNDO CORREDOR COMERCIAL: Se inicia en la intersección de la Pista Suburbana y Carretera Norte, sigue sobre ésta última hasta intersectar con la 16 Ave. Este, en el límite del Área Central. Tiene un área aproximada de 217,90 ha.		
iii) TERCER CORREDOR COMERCIAL: Dispuesto a lo largo de ambas bandas de la Pista Suburbana. Cuenta con un área de 20,00 ha.		
B.1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Comercio y servicio especializado.	USOS SECUNDARIOS Esparcimiento, servicios profesionales, domésticos, establecimientos, boutique, servicios financieros.	USOS COMPLEMENTARIOS Usos incidentales o condicionados.

B.2 OCUPACIÓN DEL SUELO						
PARCELA MÍNIMA: 1 000,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MIN	FOS	FOT MIN	FOT MÁX
3,00 m 1er.-3er.piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso	3,00 m 1er.-3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso.	0,054 m 1er.-3er. piso 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to piso; 6,00 m 7mo. piso.	20,00 m	0,88	2,63	4,27
C. ZONA DE CORREDOR DE VIVIENDA Y SERVICIO (V-S): Es la zona en la que se produce transición entre las zonas habitacionales y sitios de mayor concentración al nivel de ciudad. En ella se combinan áreas de viviendas y áreas de actividades comerciales y/o de servicios. Se encuentra ubicada a lo largo de las vías: Paseo Salvador Allende, Paseo Las Brisas, 35 Ave. N.O. y Pista Larreynaga. Cuenta con un área de 89,10 ha.						
C.1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Mayor frecuencia del uso habitacional respecto al uso de servicio y comercio.	USOS SECUNDARIOS Clínicas privadas, médicos privados, laboratorios, servicios sociales, oficinas de servicios profesionales, farmacias, librerías, joyerías, jugueterías, tienda de ropa, calzados, supermercados, pulperías, talleres de reparación de electrodomésticos, gimnasio, entre otros.		USOS COMPLEMENTARIOS Estudios y talleres de reparación menor, estudios de radio y televisión, talleres de moda, estudios fotográficos, entre otros.			
C.2 OCUPACIÓN DEL SUELO						
PARCELA MÍNIMA: 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MIN	FOS	FOT MIN	FOT MÁX
0,00 m 1er a 3er.piso; 4,00 m 4to. piso	3,00 m 1er a 3er.piso; 4,00 m 4to. piso.	3,00 m 1er a 3er piso; 4,00 m 4to piso	18,00 m	0,60	1,80	2,22
Para el estacionamiento de vehículos se deben tomar en cuenta las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
D. ZONA DE SUBCENTROS DISTRITALES (C-3): Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de tercer orden, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de comercio y servicios ocasionales, comunicación, transporte, recreación y deporte. En ella se localizan mercados, centros de salud, guarderías infantiles, además de terminales satélites de transporte terrestre. Tiene un área aproximada de 90,70 ha y se encuentra distribuida en cuatro zonas ubicadas; dos en el extremo occidental (Delegación Distrital 2) y dos en el extremo oriental (Delegación Distrital 4).						
D.1 USO DEL SUELO: Comercio y servicios. No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Comerciales y de servicios al detalle.	USOS SECUNDARIOS Servicios comunales, sociales y personales como centros de salud, guarderías infantiles y terminales de transporte terrestre.		USOS COMPLEMENTARIOS Servicios incidentales.			
D.2 OCUPACIÓN DEL SUELO:						
Las normas para la ocupación y subdivisión del suelo están sujetas a los requerimientos propios de la zona conforme se indica en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
Para el estacionamiento de vehículos se deben tomar en cuenta las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
E. ZONAS HABITACIONALES: Las zonas de vivienda son aquellas en las que su actividad predominante es la habitacional siendo de tipo individual o colectiva, de acuerdo a las densidades de población previstas para cada zona. Se retoma la propuesta contenida en la Zonificación y Uso del Suelo del Plan Regulador. Se definen dos zonas de uso (densidad alta V-1 y media V-2), de acuerdo a los déficit de viviendas requeridas por incremento poblacional al año 2 014, mala ubicación, hacinamiento y mal estado físico.						
1. ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA (V-1): Le corresponde la vivienda colectiva como uso permisible y la vivienda individual como uso condicionado, de acuerdo a las densidades de población previstas para cada zona; área total de 712,42 ha; área mínima de parcela de 150,00 m ² y densidades permisibles de 250 hab/ha para las viviendas de densidad alta individual (uso condicionado) y de 667 a 750 hab/ha para los casos de vivienda colectiva.						

1.1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda colectiva e individual.	USOS SECUNDARIOS Oficinas de servicios profesionales (médicos, arquitectos, entre otros) utilizando no más de la mitad de la residencia sin ocasionar problemas de tránsito ni de estacionamiento.			USOS COMPLEMENTARIOS Pequeños negocios que combinen con el uso habitacional, así como también servicios comunales, áreas de recreación sin fines de lucro.		
1.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se han establecido las siguientes regulaciones diferenciadas con opciones de ocupación del suelo y valores de uso urbanístico según el tamaño de la parcela.						
OPCION 1: Áreas Saturadas - Parte Occidental del Sector. Vivienda Colectiva (2 pisos). Densidad neta: 667 hab/ha.						
PARCELA MÍN	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
150,00 m ²	8,00 m	3,00 m	2,00 m hasta el 2do. piso	3,00 m	0,51	1,02
OPCION 2: Áreas Saturadas – Parte Oriental del Sector. Vivienda Colectiva (3 pisos). Densidad neta: 750 hab/ha.						
PARCELA MÍN	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
200,00 m ²	10,00 m	3,00 m hasta el 3er. piso	3,00 m a un lado y 0,054 m al otro lado, hasta el 3er. piso	3,00 m hasta el 3er. piso	0,49	1,46
OPCION 3: Áreas de Mediana Saturación - Este y Oeste del Sector. Vivienda Colectiva (4 pisos). Densidad neta: 667 hab/ha.						
PARCELA MÍN	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
300,00 m ²	12,00 m	3,00 m los 3 prim. pisos y 4,00 m en el 4to. piso.	3,00 m en los 3 prim. pisos y 4,00 m en el 4to. piso	3,00 m en los 3 prim. pisos y 4,00 m en el 4to. piso.	0,57	2,15
OPCION 4: Áreas de Mediana Saturación - Parte Oriental del Sector. Vivienda Individual (1 planta). Densidad neta: 333 hab/ha.						
PARCELA MÍN	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
150,00 m ²	8,00 m	2,00 m	0,054 m	3,00 m	0,72	0,72
OPCION 5: Áreas de Mediana Saturación – Parte Oriental del Sector. Vivienda Individual (2 pisos). Densidad neta: 250 hab/ha.						
PARCELA MÍN	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
200,00 m ²	10,00 m	3,00 m hasta 2do. piso	0,054 m a un lado y 3,00 m al otro lado	3,00 m hasta 2do. piso	0,49	0,97
2. ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA (V-2): A esta zona le corresponde como uso predominante el habitacional, permisible la vivienda individual y la vivienda colectiva como uso condicionado. Con 1 148,58 ha se encuentra distribuida en los extremos este (parte Oriental), norte y sur-occidental del Sector. La parcela mínima es de 150,00 m ² con densidades permisibles de 250 a 333 hab/ha para los casos de la vivienda de densidad media individual y de 500 a 667 hab/ha para los casos de la vivienda colectiva (uso condicionado).						
2.1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual y colectiva	USOS SECUNDARIOS Servicios comunitarios, personales y del hogar.			USOS COMPLEMENTARIOS Comercio al por menor y pequeños negocios dirigidos a la demanda local y compatibles con los ambientes habitacionales.		
2.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se han establecido las siguientes regulaciones diferenciadas con opciones de ocupación del suelo y valores de uso urbanístico según el tamaño de la parcela.						
OPCIÓN 1: Áreas Saturadas Vivienda Individual (1 planta). Densidad neta: 333 hab/ha						
PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
150,00 m ²	10,00 m	3,00 m	0,054 m	3,00 m	0,67	0,67
OPCION 2: Áreas de Menor Saturación Vivienda Individual (2 pisos). Densidad neta: 250 hab/ha.						
PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍN.	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
200,00 m ²	10,00 m	3,00 m hasta 2do. piso.	0,054 m hasta 2do. piso.	3,0 m hasta 2do. piso	0,69	1,39

OPCION 3: Áreas de Saturación Media Vivienda Colectiva (2 pisos). Densidad neta: 500 hab/ha						
PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍN	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
200,00 m ²	10,00 m	3,00 m hasta 2do. piso	0,054 m a un lado y 3,00 m al otro lado hasta 2do. piso.	0,054 m hasta 2do. piso	0,59	1,17
OPCION 4: Áreas de Media a Baja Saturación. Vivienda Colectiva (4 pisos). Densidad neta: 667 hab/ha						
PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍN	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO DE FONDO	FOS	FOT
300,00 m ²	12,00 m	3,50 m 3 primeros pisos y 4,00 m en el 4to. piso	0,054 m a un lado y 3,50 m al otro lado (3 primeros pisos); 2,00 m a un lado y 4,00 m al otro en el 4to. piso.	3,50 m en los 3 primeros pisos y 4,00 m en el 4to. Piso	0,51	1,86

SECTOR SUR-OCCIDENTAL

En el Sector se definen 20 zonas, que especifican los cambios de uso del suelo en relación con lo establecido en el Plan Regulador vigente.

I) AREA URBANA						
a) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA (V-1): Corresponde a la vivienda individual con una parcela mínima de 100,00 m ² y máxima de 200,00 m ² con una densidad de 269 a 537 hab/ha. Para vivienda colectiva con una parcela mínima de 600,00 m ² , con densidad bruta promedio de 1 890 hab/ ha. Ocupa un área aproximada de 402,80 ha.						
a. 1 USOS DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual y colectiva.	USOS SECUNDARIOS Servicios comunitarios, personales y del hogar.	USOS COMPLEMENTARIOS Comercio al por menor y pequeños negocios dirigidos a la demanda local y compatibles con los ambientes habitacionales.				
a. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de la parcela.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELAS ENTRE 100,00 m² - 200,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS MÍN	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	Título III, cap. I, art. 34 y 38 del Regl. Nac. de Const., vigente	6,50 m	0,61	-----	1,22
VIVIENDA COLECTIVA: PARCELAS DE 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00m 1er. a 3er.piso; 4,00 m 4to. piso	3,00 m 1er. a 3er. piso; 4,00 m 4to. piso	3,00 m 1er. a 3er.piso; 4,00 m 4to. piso	20,00 m	0,56	1,68	2,12
b) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA (V-2): Le corresponde la vivienda individual con una parcela mínima de 201,00 m ² y máxima de 600,00 m ² con densidad de 90 a 269 hab/ha. Para vivienda colectiva con una parcela mínima de 501,00 m ² con densidad de 1 280-1 600 hab/ha. Con área aproximada de 899,20 ha.						
b. 1 USOS DEL SUELO:						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual; y como uso condicionado vivienda colectiva.	USOS SECUNDARIOS Oficinas de servicios profesionales (médicos, abogados, arquitectos)	USOS COMPLEMENTARIOS Pequeños negocios que combinen con el uso habitacional, así como servicios comunales y áreas de recreación sin fines de lucro.				
b. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de la parcela.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELAS DE 201,00 m² - 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	Título III, cap. I, art. 34 y 38 del Regl. Nac. de Const., vigente	10,00 m	0,48	-----	0,96
VIVIENDA COLECTIVA: PARCELAS DE 501,00 m²- 600,00 m²						
PARCELAS DE: 501,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	18,00 m	0,52	-----	1,96

PARCELAS DE: 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	3,00 m hasta el 3er. piso y 4,00 m 4to. piso.	20,00 m	0,56	-----	2,12
c) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD BAJA (V-3): Corresponde a la vivienda individual con una parcela mínima de 601,00 m ² y máxima de 1 000,00 m ² con una densidad de 54 a 90 hab/ ha. Cuenta con un área aproximada de 406,80 ha.						
c. 1 USOS DEL SUELO:						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual	USOS SECUNDARIOS Oficinas de servicios profesionales (médicos, abogados, arquitectos), que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área residencial de la persona.		USOS COMPLEMENTARIOS Pequeños negocios que combinen con el uso habitacional, así como servicios comunales y áreas de recreación sin fines de lucro.			
c. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de la parcela.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELAS ENTRE 601,00 m² - 1 000,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	3,00 m	20,00 m	0,55	-----	1,10
d) ZONA DE CORREDOR DE VIVIENDA Y SERVICIO (V-S): Son zonas en las que se combinan actividades habitacionales y de servicio; además de zonas de transición, entre las zonas de vivienda y sitios de mayor concentración de actividades comerciales y de servicios al nivel de ciudad. Las regulaciones para esta zona sugieren un índice alto de ocupación del suelo y edificios de hasta cuatro plantas. Se restringe el uso habitacional en la primera planta por razones de contaminación de ruidos. Cuenta con un área aproximada de 202,80 ha.						
d.1 USOS DEL SUELO:						
USOS PREDOMINANTES Mayor frecuencia del uso habitacional con respecto al uso de servicio y comercio.	USOS SECUNDARIOS Clínicas privadas, médicos privados, laboratorios, oficinas de servicios profesionales, farmacias, librerías, tiendas de joyerías, jugueterías, ropa, calzado, supermercados, tiendas de electrodomésticos, gimnasios, ventas de vehículos, gasolineras.		USOS COMPLEMENTARIOS Estudios y talleres de reparación menor, estudios de radio y televisión, talleres de moda, estudios fotográficos, entre otros.			
d.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
0,00 m del 1er. al 3er. Piso y 4,0 m 4to. piso.	4,00 m del 1er al 4to. piso.	3,00 m del 1er. al 3er. piso y 4,00 m el 4to. piso	18,00 m	0,60	1,80	2,22
Las áreas propuestas de estacionamientos se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
e) ZONA DE EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE TERRESTRE URBANO, INTERURBANO Y RURAL (ET-2): Le corresponde las áreas destinadas a la localización de las principales terminales terrestres para el Sector Sur-Occidental. Aquí se localizarán las terminales para el transporte urbano, interurbano y rural. La terminal existente se encuentra localizada en el Mercado Israel Lewites (Bóer), lo que facilita la conexión del recorrido del Busway. Este es un corredor de transporte público que unirá al sector con el resto de la ciudad de Managua. Tiene un área total aproximada de 5,00 ha.						
e.1 USOS DEL SUELO: Terminales de transporte terrestre. No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Estaciones de servicio terrestre de transporte de pasajeros, buses, camionetas, taxis; servicios relacionados al transporte terrestre como parqueos		USOS SECUNDARIOS Comercio y servicios al por menor relacionados al uso predominante.		USOS COMPLEMENTARIOS Servicios condicionados o incidentales.		
e. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios del uso; conforme a proyecto de diseño urbano.						
Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
f) ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ESPECIALIZADO (EI-E): Le corresponde las áreas en donde se localizan las actividades relacionadas con la educación, la salud y las instituciones al nivel de Ciudad. Se retoma el EI-E propuesto, tanto en el Plan Parcial del Sector Sub-Centro Urbano Rubén Darío (62,00 ha), como el propuesto en el Plan Parcial Sector 1: Pista Jean Paul Genie-Carretera a Masaya (90,00 ha).						

f.1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Institutos de investigación, hospitales, universidades, sedes políticas, sociales y escuelas técnicas.	USOS SECUNDARIOS Auditorios, bibliotecas, librerías, souvenir, laboratorios y bienes inmuebles.	USOS COMPLEMENTARIOS Usos condicionados conforme la Tabla "a" Usos del suelo y de Riesgos Sísmicos por Fallas Geológicas del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.
f. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (bibliotecas, escuelas técnicas, hospitales)		
Las áreas propuestas de estacionamiento se registrarán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
g) ZONA DE RESERVA NATURAL DE PARQUES NACIONALES (RN-1): Se ratifica la Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales establecida en el Plan Regulador vigente. Se ubica en los alrededores de la Laguna de Nejapa. Presenta un área aproximada de 224,80 ha.		
g. 1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Jardín botánico, jardín zoológico, auditorio, diversión y esparcimiento, pista de patinaje, bibliotecas.	USOS SECUNDARIOS Cultivos perennes y semi-perennes, cultivos anuales, crianza y adiestramiento de animales domésticos.	USOS COMPLEMENTARIOS Aquellos afines con los usos predominantes.
g. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (deporte, recreación, turístico y comercial).		
Las áreas propuestas de estacionamiento se registrarán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
h) ZONA DE RESERVA NATURAL DE CEMENTERIOS (RN-4): Le corresponde las áreas destinadas a parques fúnebres o necrópolis. Esta se ubica al costado norte del límite urbano, o sea, al sur del Sector. Cuenta con un área aproximada de 25,00 ha.		
h. 1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Inhumación de cadáveres.	USOS SECUNDARIOS Osarios, capilla, custodia del cementerio (oficinas), floristerías, funerarias, estación de servicio terrestre de transporte colectivo.	USOS COMPLEMENTARIOS Alquiler de carros fúnebres, marmolerías y otros usos afines a los predominantes.
h. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (iglesias, crematorios)		
Las áreas propuestas para estacionamiento de vehículos se registrarán por las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
i) ZONA DE RESERVA NATURAL DE MINAS (RN-5): Corresponde a las áreas en que los estudios geológicos indican yacimientos potenciales de explotación de piedras, arena y arcilla. Esta se encuentra ubicada en el costado sur-oeste de la Pista Rural de Circunvalación. Cuenta con un área de 2,80 ha.		
i. 1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Producción industrial, extracción de arena y piedra de construcción, captación, estaciones y almacenamiento de agua potable.	USOS SECUNDARIOS Producción industrial	USOS COMPLEMENTARIOS Usos incidentales.
i. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso.		
Las áreas propuestas para estacionamiento de vehículos se registrarán por las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
j) ZONA DE SUB-CENTROS (C-2): Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de segundo orden cuya finalidad es satisfacer las necesidades básicas de comunicación, comercio, servicios comunales, sociales y personales de la población. Con un área aproximada de 105,20 ha.		
j. 1 USOS DEL SUELO: Comercial y de servicios. No se permite el uso habitacional en esta zona.		
USOS PREDOMINANTES Comerciales y de servicios personales y del hogar al por menor y al detalle.	USOS SECUNDARIOS Servicios comunales, sociales y personales como sede de gobierno local, estación de policía, estación de bomberos, oficina de correo y telégrafo, cine.	USOS COMPLEMENTARIOS Servicios incidentales.
j. 2 OCUPACION DEL SUELO: La ocupación del suelo se registrará por lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
Las áreas propuestas para estacionamiento de vehículos se registrarán por las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		

k) ZONA DE SUB-CENTROS DISTRITALES (C-3): Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de tercer orden, para satisfacer las necesidades de comercio y servicios ocasionales, comunicación, transporte, recreación y deporte. Aquí se localizarán mercados vecinales, centros de salud, guarderías infantiles; además de terminales satélites de transporte terrestre para cada sub-centro. Se conformaron dos Sub-Centros Distritales: Sub-Centro Distrital Plaza España y Sub-Centro Distrital San Judas (55,40 ha).

k.1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Comerciales y de servicios al detalle.	Servicios comunales, sociales y personales como centros de salud, guarderías infantiles y terminales de transporte terrestre.	Servicios incidentales.

k.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación y subdivisión del suelo están sujetas a los requerimientos propios de la zona conforme al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.

Las áreas propuestas para estacionamiento de vehículos se regirán por las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente

l) ZONA DE CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIO (C-S): Es el Corredor de Comercio y Servicio que se establece a lo largo de la Pista Juan Pablo II como continuidad del propuesto en el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano Sub-Centro Urbano Rubén Darío. Tiene un ancho de 150,00 m a ambos lados del eje de la vía. Con un área aproximada de 72,20 ha.

l.1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Comercio y servicio especializado.	Esparcimientos, servicios domésticos, establecimientos comerciales, boutique y servicios financieros.	Usos incidentales o condicionados.

l.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 1 000,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to.piso; 5,25 m 6to. piso y 6,00 m 7mo. Piso	3,00 m 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso y 6,00 m 7mo. piso.	Título III, cap. I, art. 34 y 38 del Regl. Nac. de Const., vigente, 1er a 3er piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to piso; 5,25 m 6to piso; 6,00 m 7mo piso.	20,00 m	0,88	2,63	4,27

Las áreas propuestas para estacionamiento de vehículos se regirán por las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente

II) AREA SUBURBANA

Se considera como un área límite de amortiguamiento, de control de crecimiento urbano y de transición hacia el área rural y de protección, que puede absorber crecimiento poblacional en forma controlada, regulada y con tendencia a subdivisión del suelo. Está ubicada al nordeste, suroeste y sureste del Sector, se expande a orillas de los ejes principales de las Carreteras Sur y Vieja a León. Tiene un área aproximada de 918,80 ha.

m) ZONA DE QUINTAS DE DENSIDAD ALTA (ZQ-1): Le corresponde las áreas destinadas para el uso residencial en parcelas muy amplias con características de quintas y uso de producción agropecuaria no intensiva. Cuenta con área aproximada de 230,60 ha.

m.1 USOS DEL SUELO: VIVIENDA INDIVIDUAL

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Quintas de densidad alta.	Institutos de investigación, puesto de salud, servicio de veterinaria, jardín botánico y otros establecidos en el Plan Regulador vigente para la Zona de Producción Agropecuaria no Intensiva.	Servicios incidentales o condicionados.

m.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 1 750,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
15,00 m	5,00 m	5,00 m	30,00 m	0,25	-----	0,34

n) ZONA DE QUINTAS DE DENSIDAD MEDIA (ZQ-2): Le corresponde las áreas de parcelas muy amplias con características de quintas y usos de producción agropecuaria no intensiva. Cuenta con un área de 560,60 ha.

n.1 USOS DEL SUELO: VIVIENDA INDIVIDUAL

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Quintas de densidad media.	Campamentos, casas rodantes, electricidad, producción y estaciones, escuela técnica vocacional, institutos de investigación, servicios de veterinaria.	Servicios incidentales o condicionados.

n.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 2 500,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
15,00 m	7,00 m	7,00 m	35,00 m	0,18	-----	0,24

<p>o) ZONA DE QUINTAS DE DENSIDAD BAJA (ZQ-3): Le corresponde como uso condicionado el habitacional con características de quintas con parcelas mínimas de 3 500,00 m². Debido a la presencia de pendientes muy pronunciadas el uso predominante será Zona de Producción Agropecuaria no Intensiva. Esta funcionará como amortiguamiento para la Zona de Protección de la Erosión Hídrica. Cuenta con un área aproximada de 127,60 ha</p>						
<p>o.1 USOS DEL SUELO: Vivienda individual</p>						
<p>USOS PREDOMINANTES Quintas de densidad baja.</p>		<p>USOS SECUNDARIOS Zona de producción agropecuaria no intensiva como hortalizas, cultivos perennes y semi-perennes, campamentos, casas rodantes, jardín botánico, jardines zoológicos, instituto de investigación.</p>			<p>USOS COMPLEMENTARIOS Servicios incidentales o condicionados</p>	
<p>o.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 3 500,00 m²</p>						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
15,00 m	10,00 m	10,00 m	45,00 m	0,12	-----	0,17
<p>p) ZONA DE CORREDOR DE ACCESO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SUBURBANA (CA-2): Le corresponden aquellos usos que por sus características están bajo la influencia de las vías de acceso a la ciudad. Se encuentran ubicados a lo largo de la Carretera Vieja a León a la altura de la cota 360 msnmm y la Carretera Sur finalizando en la cota 400 msnmm. Cuenta con un ancho de 500,00 m a ambos lados de los ejes respectivos y le corresponde un área de 804,30 ha.</p>						
<p>p.1 USOS DEL SUELO: VIVIENDA Y SERVICIO</p>						
<p>USOS PREDOMINANTES Viviendas unifamiliares y en condominios, hoteles, restaurantes, comercio especializado, servicios comunales, sociales y personales.</p>		<p>USOS SECUNDARIOS Servicios de cultura y esparcimiento.</p>			<p>USOS COMPLEMENTARIOS Servicios incidentales o condicionados.</p>	
<p>p.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 600,00 m².</p>						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
5,00 m	3,00 m	3,00 m	20,00 m	0,25	-----	0,50
<p>III) ÁREA RURAL</p> <p>Es una de las áreas en que se divide el Municipio de Managua, sus características son exclusivamente las relativas al campo.</p>						
<p>q) ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA (PA-2): Corresponden las planicies localizadas al Oeste del Sector y de la ciudad, presentando alta calidad y rentabilidad del suelo, caracterizada por su uso intensivo. Tiene un área aproximada de 551,20 ha.</p>						
<p>q.1 USOS DEL SUELO: No se permitirá el uso habitacional, a excepción de las viviendas para los productores.</p>						
<p>USOS PREDOMINANTES Campamentos, casas rodantes</p>		<p>USOS SECUNDARIOS Cultivos perennes y semi-perennes, crianza de animales.</p>			<p>USO COMPLEMENTARIOS Servicios incidentales o condicionados.</p>	
<p>q. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 60 000,00 m².</p>						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
20,00 m	15,00 m	15,00 m	200,00 m	0,05	-----	0,05
<p>r) ZONA RURAL DE PROTECCIÓN DE LA EROSIÓN HÍDRICA (PC-1): Está localizada al Sur del límite Urbano del Sector comenzando con la cota 360 msnmm, se caracteriza por presentar terrenos con pendientes mayores del 30,00% a partir de la cota 400 msnmm. Cuenta con un área aproximada de 993,40 ha.</p>						
<p>r.1 USOS DEL SUELO: No se permitirá el uso habitacional, a excepción de las viviendas para los productores</p>						
<p>USOS PREDOMINANTES Campamentos, casas rodantes y los determinados por el Plan de Manejo de la Cuenca de Ciudad Sandino (PlaMaCS).</p>		<p>USOS SECUNDARIOS Cultivos perennes y semi-perennes, crianza de animales.</p>			<p>USOS COMPLEMENTARIOS Usos afines a los usos predominantes.</p>	
<p>r. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 100 000,00 m².</p>						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
25,00 m	20,00 m	20,00 m	250,00 m	0,02	-----	0,02
<p>s) ZONA RURAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE SUELOS ESCARPADOS (PC-2): Área localizada al Sur del Sector, sobre las faldas de la Sierra de Mateare, cuyas elevaciones varían entre los 200 y 300 msnmm. Cuenta con un área aproximada de 2 164,60 ha.</p>						

s.1 USOS DEL SUELO: No se permitirá el uso habitacional, a excepción de las viviendas para los productores.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Campamentos, casas rodantes y los determinados por el Plan de Manejo de la Cuenca de Ciudad Sandino (PlaMaCS).	Cultivos perennes y semi-perennes, crianza de animales.	Usos afines a los usos predominantes.

s. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 100 000,00 m².

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
25,00 m	20,00 m	20,00 m	250,00 m	0,02	-----	0,02

t) ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL DEL ACUÍFERO (PC-3): Área localizada al Noroeste del Sector, se contempla como área de reserva natural para la población. Se recomienda la reforestación y mantenimiento de la actividad agrícola, se prohíbe la fumigación aérea. Cuenta con un área de 85,20 ha.

t.1 USOS DEL SUELO: No se permitirá el uso habitacional, a excepción de las viviendas para los productores.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USO COMPLEMENTARIOS
Usos forestales, producción agrícola no intensiva.	Actividades pecuarias, crianza de ganadería y animales domésticos.	Viviendas unifamiliares en parcelas de 100 000,00 m ²

t.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 100 000,00 m².

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
25,00 m	20,00 m	20,00 m	250,00 m	0,02	-----	0,02

SECTOR ORIENTAL

Para el área urbana de este Sector, se definen 17 zonas. Para las zonas habitacionales se consideran las mismas del Plan Regulador de Managua, vigente. Sin embargo, dentro de la Zona de Vivienda Densidad Alta (V-1) y Vivienda de Densidad Media (V-2), se reconsidera el tamaño de la parcela mínima, el factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT). Así mismo se establece una nueva clasificación dentro de las zonas habitacionales, denominada Zona de Vivienda de Densidad Baja (V-3), en la cual se consideran parcelas mínimas de 600,00 m².

I) AREA URBANA						
a) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA (V-1): Le corresponde a la vivienda individual con una parcela mínima de 100,00 m ² y máximo de 200,00 m ² con densidad de 269 a 537 hab/ha. La vivienda colectiva con una parcela mínima de 600,00 m ² , con densidad bruta promedio de 2 144 hab/ha. Cuenta con un área aproximada de 1 454,00 ha.						
a. 1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual y colectiva.	USOS SECUNDARIOS Servicios comunitarios, personales y del hogar	USOS COMPLEMENTARIOS Comercio al por menor y pequeños negocios dirigidos a la demanda local y compatibles con los ambientes habitacionales.				
a. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de la parcela.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELA ENTRE 100,00 m² – 200,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS MÍN	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	Título III, Capítulo I, Artos. 34 y 38 del Reglamento Nacional de Construcción	6,50 m	0,61 m	----	1,22
VIVIENDA COLECTIVA: PARCELA DE 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso	3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to.piso; 4,50 m 5to. piso.	20,00 m	0,64	1,92	2,74
b) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA (V-2): Le corresponde las viviendas individuales con una parcela mínima de 201,00 m ² y máxima de 600,00 m ² , con densidades brutas que oscilan entre los 90-269 hab/ha y con uso condicionado que permite la vivienda colectiva. Cuenta con un área aproximada de 1 800,00 ha.						

b.1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual y como uso condicionado vivienda colectiva.		USOS SECUNDARIOS Oficinas de servicios profesionales (médicos, abogados, arquitectos) que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tránsito ni estacionamiento.		USOS COMPLEMENTARIOS Pequeños negocios que combinen con el uso habitacional, así también servicios comunales y áreas de recreación sin fines de lucro.		
b. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de la parcela.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELAS ENTRE 201,00 m² – 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	Título III, cap. I, arto. 34 y 38 del Reglamento Nacional de Construcción, vigente.	10,00 m	0,48	-----	0,96
Además, se deberán aplicar las restricciones y requisitos, conforme lo establecido en el Art. 40 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua vigente, para la zona de Vivienda de Densidad Media.						
c) ZONA DE VIVIENDA DE DENSIDAD BAJA (V-3): Zona habitacional con vivienda individual como uso permisible. Parcela mínima entre 601,00 m ² –1 000,00 m ² con densidades brutas que oscilan entre los 54 - 90 hab/ha. Cuenta con un área de 260,00 ha.						
c.1 USO DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Vivienda individual.		USOS SECUNDARIOS Oficinas de servicios profesionales (médicos, abogados, arquitectos entre otros) que se lleven a cabo usando no más de la mitad del área de la residencia de la persona que ejecuta el trabajo y sin ocasionar problemas de tráfico ni estacionamiento.		USOS COMPLEMENTARIOS Pequeños negocios que combinen con el uso habitacional, servicios comunales como iglesias, bibliotecas, escuelas y áreas de recreación sin fines de lucro y sin ocasionar problemas de tráfico ni estacionamiento.		
c.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Se establecen regulaciones diferenciadas de acuerdo al tamaño de las parcelas.						
VIVIENDA INDIVIDUAL: PARCELAS ENTRE 601,00 m² - 1 000,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m	3,00 m	3,00 m	20,00 m	0,55	-----	1,10
d) ZONA DE CORREDOR DE VIVIENDA Y SERVICIO (V-S): Es la zona de transición entre las actividades habitacionales y las de servicios, en los sitios de mayor concentración al nivel de ciudad. Las regulaciones para esta zona sugieren un índice alto de ocupación del suelo y edificios de hasta cuatro plantas. Se supone se restrinja el uso habitacional en la primera planta por razones de contaminación de ruidos. Tiene un área aproximada de 245,00 ha.						
d.1 USOS DEL SUELO						
USOS PREDOMINANTES Mayor frecuencia del uso habitacional respecto al uso de servicio y comercio.		USOS SECUNDARIOS Clínicas privadas, médicos privados, laboratorios, servicios sociales, oficinas de servicios profesionales, farmacias, librerías, joyerías, jugueterías, tiendas de ropa, calzados, supermercados, pulperías, reparación de electrodomésticos, gimnasios.		USOS COMPLEMENTARIOS Estudios y talleres de reparación menor, estudios de radio y televisión, talleres de moda, estudios fotográficos.		
d.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
0,00 m del 1er. al 3er. piso y 4,00 m el 4to. piso.	4,00 m	3,00 m del 1er. al 3er. piso y 4,00 m el 4to. piso.	18,00 m	0,60	1,80	2,22
Las áreas propuestas de estacionamiento se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
e) ZONA DE PRODUCCIÓN DE INDUSTRIA LIVIANA (PI-1): Le corresponde áreas destinadas a usos industriales no molestos, ni nocivos, ni explosivos, de tipo liviano; en general utilizan sólo materiales eléctricos y requisitos bajos o medios en cuanto a uso de infraestructura. Cuenta con un área aproximada de 200,00 ha.						
e.1 USOS DEL SUELO: Industria de productos envasados; manufactura de tipo liviano. No se permite el uso habitacional en esta zona						
USOS PREDOMINANTES Producción de loza, porcelana, productos de vidrio, fábrica de productos químico-farmacéuticos, fabricación de mármol, piedras de tallar, electrodomésticos y productos metálicos menores.		USOS SECUNDARIOS Fabricación de papel y productos de papel, maquinaria y aparatos electrodomésticos.		USOS COMPLEMENTARIOS Alquiler de maquinaria y equipo liviano.		

e. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 1 750,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
10,00 m hasta la 3er. planta.	5,00 m	5,00 m	27,00 m	0,45	-----	0,75
f) ZONA DE EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE AÉREO (ET-1): La Dirección General de Aeronáutica Civil, tiene prevista la ampliación del Aeropuerto Internacional, a falta de información oficial, se retoma lo propuesto en la Zonificación y Uso del Suelo del Plan Integral de Vialidad y Transporte para el Municipio de Managua (JICA). Se localizarán áreas para actividades relacionadas directamente con la operación y mantenimiento del transporte aéreo a escala nacional e internacional. Cuenta con un área de 350,00 ha.						
f.1 USOS DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Transporte aéreo, servicios conexos al aeropuerto.		USOS SECUNDARIOS Depósito y almacenaje, estaciones de servicios (gasolineras), restaurantes, cafeterías, hoteles.		USOS COMPLEMENTARIOS Estaciones de servicios de transporte terrestre de pasajeros (buses, camionetas, taxis). Oficinas de servicio aéreo. Oficinas e instalaciones de comunicación. Otros servicios condicionados o incidentales.		
Los usos secundarios y complementarios, forman parte del diseño general del Aeropuerto Internacional de Managua. Así mismo, los usos de la Tabla "a" que aparecen como condicionados, están sujetos a los requerimientos especiales, sanitarios, de seguridad contra el ruido e incendio, que las autoridades competentes determinen.						
f. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios del uso.						
Las áreas de estacionamiento se rigen por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
g) ZONA DE TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE URBANO, INTERURBANO Y RURAL (ET- 2): Le corresponde las áreas destinadas a la localización de las principales terminales terrestres para el Sector Oriental. Aquí se localizarán las terminales para el transporte urbano, interurbano y rural. Además, la terminal del Busway, el cual es un corredor de transporte público que unirá al Sector con el resto de la Ciudad de Managua. Tiene un área total aproximada de 16,00 ha.						
g.1 USO DEL SUELO: Terminales de transporte terrestre. No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Estaciones de servicios terrestre de transporte de pasajeros, buses, camionetas, taxis, servicios relacionados al transporte terrestre, parqueos y otros.		USOS SECUNDARIOS Comercio y servicios al por menor relacionados al uso predominante.		USOS COMPLEMENTARIOS Servicios condicionados o incidentales.		
g. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios del uso, conforme al proyecto de diseño urbano. Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
h) ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ESPECIALIZADO (EI-E): Le corresponden las áreas destinadas para actividades relacionadas con la educación, la salud y las instituciones al nivel de ciudad. Tiene un área aproximada de 45,00 ha.						
h.1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Institutos de investigación, hospitales, universidades, sedes políticas, sociales y escuelas técnicas		USOS SECUNDARIOS Auditorios, bibliotecas, librerías, souvenir, laboratorios y bienes inmuebles.		USOS COMPLEMENTARIOS Usos condicionados conforme la Tabla "a", Uso del Suelo y del Riesgo Sísmico por Falla Geológica, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		
h. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (biblioteca, escuela técnica, hospital, institutos de investigación)						
Las áreas propuestas de estacionamiento se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
i) ZONA DE RESERVA NATURAL DE PARQUES NACIONALES (RN-1): Le corresponde las áreas destinadas al esparcimiento y recreación activa y pasiva al nivel de Ciudad. Se ratifica la Zona Natural de Parques Nacionales establecida en el Plan Regulador vigente. Tiene un área aproximada de 555,00 ha.						
i. 1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Usos permisibles conforme la Tabla "a" Uso del Suelo y de Riesgos Sísmicos por Falla Geológica, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente.		USOS SECUNDARIOS Cultivos perennes y semi-perennes, cultivos anuales, crianza y adiestramiento de animales domésticos.		USOS COMPLEMENTARIOS Aquellos afines con los usos predominantes.		

i. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (deporte, recreación, turismo y comercial).

Las áreas propuestas de estacionamiento se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.

j) ZONA DE RESERVA NATURAL DE LA COSTA DEL LAGO (RN-2): Le corresponde la Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago establecida en el Plan Regulador de Managua vigente y se prolonga hasta el límite Municipal con Tipitapa, se ubica en el costado sur del Lago Xolotlán y se considera como tal hasta la Cota 43 sobre el nivel medio del mar. Tiene un área aproximada de 500,00 ha.

j. 1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Usos permisibles conforme la Tabla "a", Uso del Suelo y de Riesgos Sísmicos por Fallas Geológicas, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, vigente	Miradores, áreas de estacionamiento, transporte recreativo por agua.	Otros usos del suelo afines a los usos predominantes.

j. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Las normas para la ocupación del suelo están sujetas a los requerimientos propios de cada uso (comercio, turismo, servicios de cultura, diversión y esparcimiento).

Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por las normas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.

k) ZONA DE RESERVA NATURAL DE CEMENTERIOS (RN-4): Le corresponde las áreas destinadas a parques fúnebres o necrópolis, se ratifica una propuesta de ubicación del cementerio municipal, al Sur de Villa Libertad. El costado Norte del cementerio propuesto limita con la proyección de la Pista Libertad (26,00 m). Tiene un área aproximada de 30,00 ha.

k. 1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Inhumación de cadáveres.	Osarios, capillas, custodia del cementerio (oficina), floristería, funerarias, estaciones de servicios terrestres de transporte colectivo como buses, camionetas y taxis.	Alquiler de carros fúnebres, marmolerías y otros usos del suelo afines a los usos predominantes.

k. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: Existen 2 prototipos de cementerios, uno de 113 000,00 m² y otro de 254 000,00 m²; el primero con una capacidad de 25 400 fosas y el segundo con una capacidad de 50 800 fosas, siendo el tamaño de cada fosa de 2,50 m x 1,20 m y con una capacidad de 2,30 cadáveres cada una.

l) ZONA DE SUB-CENTROS (C-2): Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de segundo orden cuya finalidad es satisfacer las necesidades básicas de comunicación, comercio, servicios comunales, sociales y personales de la población. Con área aproximada de 70,00 ha.

l. 1 USO DEL SUELO: Comercial y de servicios. No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Comerciales, de servicios personales y del hogar, al por menor y al detalle.	Servicios comunales, sociales y personales como sede del gobierno local, estación de policía, estación de bomberos, oficina de correo y telégrafo, cine.	Servicios incidentales.

l.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 1 750,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
5,00 m en distribuidora y colector primaria	3,00 m	3,00 m	27,00 m	0,60	-----	2,50

Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por las normas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.

m) ZONA DE SUB-CENTROS DISTRITALES (C-3): Corresponde en jerarquía a centros de equipamiento de tercer orden, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de comercio y servicios ocasionales, comunicación, transporte, recreación y deporte. Está destinada para mercados vecinales, centros de salud, guardería infantil, así como terminales satélites de transporte terrestre para cada sub-centro. Tiene un área aproximada de 60,00 ha.

m. 1 USO DEL SUELO: No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Comerciales, de servicios al detalle.	Servicios comunales, sociales y personales como centros de salud, guarderías infantiles y terminal de transporte terrestre.	Servicios incidentales.

m. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 500,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
-----	3,00 m	3,00 m obligados en uno de los linderos y Título III, cap. I, arto. 34 y 38 del Reglamento Nacional de Construcción vigente, en el otro lindero.	15,00 m	0,60	----	2,00
Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por las normas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
n) ZONA DE COMERCIO Y SERVICIO A NIVEL DISTRITAL (C-SD): Se ratifica el Corredor de Comercio y Servicio a nivel Distrital establecido en el Plan Parcial del Ordenamiento Urbano Sub-Centro Urbano "Rubén Darío", el cual se inicia en la Rotonda Santo Domingo se desplaza hacia el Sudeste a lo largo de la Radial Santo Domingo y finaliza en la intersección de ésta con la Pista Suburbana. Tiene un área aproximada de 20,00 ha.						
n. 1 USOS DEL SUELO:						
USOS PREDOMINANTES Comercio al por menor de productos de consumo periódico y servicios.		USOS SECUNDARIOS Servicios profesionales, servicios domésticos, boutique y servicios financieros.		USOS COMPLEMENTARIOS Usos condicionados.		
n. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 600,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso	2,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso	Título III, cap. I, artos. 34 y 38 del Regl. Nacional de Const. vigente, 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to.piso.	18,00 m	0,85	2,55	2,97
Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por las normas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
o) ZONA DE CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIO (C-S): Se establece esta zona en tres principales ejes del Área Urbana del Sector. Tiene un ancho de 150,00 m a ambos lados del eje de la vía permitiendo el desarrollo en ambas bandas. Tiene un área aproximada de 280,00 ha.						
o. 1 USOS DEL SUELO: Comercio y servicios. No se permite el uso habitacional en esta zona.						
USOS PREDOMINANTES Comercio y servicio especializado.		USOS SECUNDARIOS Esparcimiento, serv. profesionales, servicios domésticos, boutique y servicios financieros.		USOS COMPLEMENTARIOS Usos incidentales o condicionados.		
o. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 1 000,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso	3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso	Título III, cap. I, artos. 34 y 38 del Regl. Nac. de Const. vigente del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to.piso; 4,50 m 5to. piso; 5,25 m 6to. piso; 6,00 m 7mo. piso.	20,00 m	0,88	2,63	4,27
Las áreas propuestas para estacionamiento se regirán por las normas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						
p) ZONA DE CORREDOR DE COMERCIO Y TURISMO (C-CT): Es el área destinada al comercio mayorista y minorista de la ciudad y a instalaciones de tipo turístico. No se permite la instalación de nuevas industrias, se mantienen las existentes. Inicia en la intersección de la Carretera Norte con la Pista Rural de Circunvalación proyectada de acuerdo al Sistema Vial del Plan Regulador vigente. Tiene un ancho de 150,00 m a ambos lados del eje de la misma, a excepción del tramo que va desde el límite oeste de la Terminal de Equipamiento de Transporte Aéreo hasta el límite Municipal, en que se permite el desarrollo solamente en la banda norte de dicha carretera. Área aproximada de 75,00 ha.						
p. 1 USOS DEL SUELO: Comercio y turismo.						
USOS PREDOMINANTES Comercio, restaurantes, hoteles, transporte, servicios comunales, sociales y personales.		USOS SECUNDARIOS Servicios de cultura, diversión y esparcimiento.		USOS COMPLEMENTARIOS Usos incidentales o condicionados.		
p. 2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 1 000,00 m²						
RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to piso; 4,50 m 5to. piso	3,00 m del 1er. al 3er. piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso.	3,00 m del 1er. al 3er.piso; 4,00 m 4to. piso; 4,50 m 5to. piso.	20,00 m	0,61	-----	2,78; este factor depende de las normas del MTI.
Las áreas propuestas de estacionamientos se regirán por el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.						

q) ZONA DE CORREDOR DE ACCESO DEL ÁREA SUB-URBANA (CA-1): Ubicada a lo largo de la Carretera a Masaya, desde la intersección sur de la proyección de la Pista Rural de Circunvalación con dicha carretera, hasta el límite urbano actual. Tiene un ancho de 250,00 m a ambos lados del eje de la Carretera a Masaya.

q.1 USOS DEL SUELO: Vivienda y servicios.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Vivienda unifamiliar y en condominio. Comercio especializado, restaurantes, hoteles, servicios comunales, sociales y personales.	Servicios de cultura, diversión y esparcimiento.	Usos incidentales o condicionados.

q.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 600,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
5,00 m	3,00 m	3,00 m	20,00 m	0,25	-----	0,50

r) ÁREA DE RESTRICCIÓN EN ALTURAS POR NORMAS DE AERONÁUTICA (ARA): Las restricciones del ARA determinan la imposibilidad de ocupación de esta área para uso habitacional y/o cualquier otro uso del suelo, pero como generalmente ocurre en otras zonas, ésta se encuentra ocupada por Asentamientos Humanos Espontáneos, lo que conlleva a una política de renovación urbana.

II) ÁREA SUB-URBANA

Se considera como un área de amortiguamiento y control del crecimiento urbano y a su vez de transición hacia el Área Rural, cuya tendencia es la subdivisión del suelo por desarrollarse a orillas de uno de los accesos principales de la Ciudad. Actualmente comprende desarrollos semi-rurales. En esta área se permite el crecimiento de áreas residenciales en parcelas muy amplias.

s) ZONA DE QUINTAS DE DENSIDAD ALTA (ZQ-1): Le corresponde las áreas destinadas para el uso residencial en parcelas muy amplias con características de quintas y usos de producción agropecuaria no intensiva. Cuenta con un área aproximada de 506,00 ha.

s.1 USOS DEL SUELO: Vivienda individual.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Quintas de densidad alta.	Instituto de investigación, puesto de salud, servicios de veterinaria, jardín botánico y otros conforme lo establecido en el Plan Regulador vigente para la Zona de Producción Agropecuaria No Intensiva (PA-1).	Usos incidentales o condicionados.

s.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 1 750,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
15,00 m	5,00 m	5,00 m	30,00 m	0,25	-----	0,34

t) ZONA DE CORREDOR DE ACCESO DEL ÁREA METROPOLITANA (CA-3): Ubicada a lo largo de la Carretera a Masaya desde el límite urbano actual hasta el límite Municipal. Tiene un ancho de 500,00 m a ambos lados del eje de la Carretera a Masaya.

t.1 USOS DEL SUELO: Vivienda y servicios, relacionados a ella

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Vivienda unifamiliar y en condominio. Comercio especializado, supermercados, panaderías, almacenes de abarrotes, restaurantes, hoteles, licorerías.	Servicios de cultura, diversión y esparcimiento.	Usos incidentales o condicionados.

t.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: LA PARCELA MÍNIMA ES DE 1 000,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
5,00 m	3,00 m	3,00 m	20,00 m	0,30	-----	0,45

III) ÁREA RURAL

Es una de las áreas en que se divide el Municipio de Managua, donde las características son exclusivamente las relativas al campo.

u) ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL DEL ACUÍFERO (PC-3): Le corresponde las áreas destinadas al manto acuífero por medio de la reforestación y mantenimiento de la actividad agrícola en esa zona; se prohíbe la fumigación aérea. Esta zona se ubica al este del sector. Tiene un área aproximada de 2 440,33 ha.

u.1 USOS DEL SUELO: Se permiten usos forestales, agrícolas y pecuarios. No se permite el uso habitacional en esta zona.

USOS PREDOMINANTES	USOS SECUNDARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Forestal y producción agrícola no intensiva.	Actividades pecuarias, crianza de ganadería y animales domésticos.	Viviendas unifamiliares en parcelas de 100 000,00 m ² .

u.2 OCUPACIÓN DEL SUELO: PARCELA MÍNIMA DE 100 000,00 m²

RETIRO FRONTAL	RETIRO DE FONDO	RETIROS LATERALES	FRENTE MÍN	FOS	FOT MÍN	FOT MÁX
20,00 m	15,00 m	15,00 m	250,00 m	0,02	-----	0,02

5.4 Sistema Vial propuesto

La propuesta del Sistema Vial para los sectores coincide conceptualmente con:

- a) La propuesta de Zonificación y Uso del Suelo de los Planes Parciales.
- b) Propuesta de vialidad contenida en el Reglamentos del Sistema Vial y Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua.
- c) El Reglamento del Área Central.

Para esto se considera la problemática en los siguientes aspectos:

- a) Configuración y longitud de la red vial actual, entrada y salida de vehículos en los sectores.
- b) Funcionamiento y diferencia entre la red urbana e interurbana de los sectores, número de carriles, derecho de vía por jerarquía, ampliación de vías y tipo de tratamiento de sus componentes.
- c) Características y dificultades del sistema de transporte público para mejorar el funcionamiento del transporte urbano en general.
- d) Comportamiento de las intersecciones y conflictos viales predominantes.
- e) Configuración de vías peatonales, recreacionales y espacios públicos abiertos.

Los objetivos planteados son los siguientes:

- 1) Completar la estructura vial radio concéntrica del Área Urbana existente.
- 2) Actualizar el Plan de Vialidad contenido en los Reglamentos del Sistema Vial, Estacionamiento de Vehículo y Área Central, vigentes.
- 3) Adecuar la propuesta vial a la zonificación y uso del suelo proyectado al año 2 015 en los Planes Parciales y las actividades derivadas de la misma.
- 4) Ampliar y mejorar secciones de carretera sobre los Corredores de Transporte Público propuestos, retomados del Plan Integral de Transporte del JICA (2 018)
- 5) Proponer nuevas vías que respondan a desarrollos proyectados.
- 6) Proponer nuevas vías y tratamiento adecuado sobre los espacios públicos abiertos (áreas verdes, paseos peatonales, vías para bicicletas, miradores panorámicos).

5.4.1 Estructura Vial

Para la estructura del sistema vial, se aplica lo estipulado en la propuesta del Plan Integral de Transporte y Vialidad (JICA), las normas de estacionamiento conforme las zonas establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Plan Regulador y el Reglamento del Area Central.

Se mantiene la clasificación y derechos de vía, conforme a jerarquía, características y funcionamiento de las mismas, éstas son:

- ◆ Vía de Travesía
- ◆ Vía Recreacional
- ◆ Sistema Distribuidor Primario
- ◆ Sistema Colector Primario
- ◆ Sistema Colector Secundario
- ◆ Caminos Vecinales
- ◆ Sistema de Calles y Callejones

5.4.2 Intersecciones

Para la solución a la problemática generada por los conflictos viales en las vías de distribución primaria o colectoras se han proyectado las siguientes acciones:

- a) Implementar el uso de semáforos con pase peatonal en las intersecciones, en puntos críticos de los sectores, a lo largo de las principales vías; así mismo, dotarlas y restituir las de la infraestructura física necesaria.
- b) Construcción de pasos a desnivel en distribuidoras primarias.
- c) Construcción de rotondas proyectadas.
- d) Construcción de andenes, marginales y bahías de paradas de buses.
- e) Rehabilitar las áreas de circulación peatonal (andenes), cunetas y franjas de áreas verdes.
- f) Revitalizar paseos peatonales.

5.4.3 Transporte Público Urbano

Se propone introducir un servicio de Transporte Público nuevo basado en la realización de una red de busway que contemple mejores condiciones del servicio de transporte público del Sector y la Ciudad en general. Este proyecto tiene etapas a corto, mediano y largo plazo. A corto plazo se prevé la construcción de carriles exclusivos para buses, a mediano plazo se propone la construcción de los corredores de transporte público adicionales sobre la Pista Juan Pablo II y la Pista Sábanagrande y a largo plazo la acción es menor, teniendo proyectado únicamente pasos a desnivel del corredor en las intersecciones de las distribuidoras y colectoras primarias.

Terminal de Buses:

Se retoma la propuesta de construcción de nuevas terminales de transporte público de JICA, para el Sector Nor-Central, se contempla la propuesta del proyecto de dos terminales de transporte paralelas al nuevo desarrollo y expansión de los mercados actuales, conteniendo todos los servicios de buses: Urbano e Interurbano. A corto plazo se encuentra la propuesta del Mercado Oriental y otra afuera de éste, que lleva el nombre de "Terminal Mercado Virgen de Candelaria". Para el resto de terminales de buses interurbanos se propone su mejora y ampliación.

En lo que respecta al Sector Sur-Occidental se reafirma la propuesta de dos terminales de transporte ubicadas en el Mercado Israel Lewites (Mercado Bóer) y en San Judas para autobuses Urbanos e Interurbanos y para ello, se requiere un área aproximada de 1,00 ha para cada una de las terminales.

5.5 Imagen Urbana

La Imagen Urbana propuesta para los sectores debe corresponder con la propuesta de Zonificación y Uso del Suelo y propuesta del Sistema Vial, así mismo debe integrar los principales componentes morfológicos con el objetivo de expresar:

- a) Considerar e integrar armónicamente los principales elementos urbanos que se destacan en cada sector.
- b) Normar y regular las alturas de edificios y dimensiones de parcelas.
- c) Establecer una gama de colores para los edificios situados en los ejes principales de los sectores.
- d) Mantener la articulación continua de los edificios a través de diseños arquitectónicos con carácter homogéneo.
- e) Utilizar materiales de excelente calidad para la construcción de edificios y regirse por el Reglamento Nacional de Construcción.
- f) Reglamentar y controlar aquellos elementos que constituyan un foco de contaminación visual.

5.5.1 Identidad de los Sectores

A raíz del terremoto de 1972, la imagen urbana que proyectaba Managua como capital, se destruye. Así mismo, la destrucción del Centro Histórico, ocasiona la dispersión de las funciones. Esto propicia el predominio de la horizontalidad urbana con edificaciones de una planta y baja densidad, la presencia de áreas baldías a lo interno de la trama urbana, la ocupación ilegal por Asentamientos Humanos Espontáneos en los derechos de vía, falta de articulación de un sistema de espacios públicos abiertos, falta de mobiliario urbano y estacionamientos y presencia de edificios en ruinas.

En este sentido, se pretende rescatar la Imagen Urbana de Managua como Ciudad Capital, prevaleciendo el Area Central como Centro Principal Histórico-Administrativo, articulada al nuevo centro moderno de servicios, incorporando ejes estructurantes de desarrollo urbano; otros elementos, como ambientes urbanos, áreas de reserva y espacios públicos abiertos, articulados éstos a espacios urbanos saturados y no saturados, la integración de elementos naturales relevantes del paisaje urbano, elementos de valor histórico y moderno representativos en la trama urbana de los sectores. También se debe establecer una lógica coherente dentro de la estructura urbana entre los Sub-Centros de la Ciudad.

5.5.2 Criterios a seguir (arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos)

Los criterios a considerar para lograr una imagen adecuada en los sectores son:

- a) Integrar armónicamente cada sector a la estructura urbana existente.
- b) Definir el carácter de las tipologías de los edificios de acuerdo a los usos del suelo establecidos en la zonificación propuesta.
- c) Diferenciar e incorporar las tipologías de espacios públicos abiertos para uso comunitario.
- d) Asegurar la interrelación armónica entre las áreas edificadas y los espacios abiertos a través de elementos de transición como paseos, vistas panorámicas, miradores y otros elementos.
- e) Integración de los hitos históricos como referencias urbanas en el nuevo contexto de cada sector.
- f) Integrar las áreas naturales predominantes en los sectores con valores paisajísticos.
- g) Normar y regular las alturas de los edificios y dimensiones de parcelas.
- h) Mantener la circulación continua de los edificios a través de los diseños arquitectónicos con carácter homogéneo. Utilizar material de construcción de excelente calidad y regirse por el Reglamento Nacional de Construcción, vigente.
- i) Conservar e integrar los usos reglamentados para el Area Central.
- j) Reglamentar y controlar aquellos elementos que constituyen un foco de contaminación ambiental.

5.5.3 Áreas de Uso Comunal

Dentro de la integración de la imagen urbana se deben incluir los elementos de orden natural, la recuperación, tratamiento y preservación de áreas para uso comunal y de la ciudad, en dependencia de las categorías y niveles de atención vecinal, distrital y municipal.

Las áreas de uso comunal es el conjunto de áreas verdes y comunales (parques, plazas, paseos) para uso exclusivo del peatón; a las existentes no se les ha dado el uso apropiado y el mantenimiento requerido.



Estas áreas se integran a la red de equipamiento de los sectores, sobresalen como elementos importantes de la Estructura Urbana y se conectan con elementos o puntos de valores paisajísticos, entre ellos el Lago de Managua, la Laguna de Acahualinca, la Laguna y Loma de Tiscapa, el Cerro Motastepe, las Serranías de la Cuesta del Plomo, el Cerro San Carlos. A pesar de que el aprovechamiento de estas áreas no es total, existen zonas que se incorporan a elementos naturales como el Malecón y la Laguna de Tiscapa, que aunque presentan deterioro y altos índices de contaminación ambiental, se consideran como elementos con alto valor paisajístico y gran potencial turístico.



Además, se incorporan a zonas especiales para su reconstrucción, animación y revitalización de las formas espaciales urbanas y arquitectónicas del Centro Histórico de la Ciudad.

5.5.4 Puntos de Referencia (Hitos Urbanos)

Son elementos como edificios, monumentos y estructuras que poseen valores históricos, urbanísticos, culturales o arquitectónicos independientemente de su magnitud física, estado de conservación y uso actual, constituyen el sistema de referencias urbanas tradicionales de la ciudad y que presentan cada uno de los sectores en estudio.

◆ **Conjuntos Urbanos:**

Conjuntos de ambientes urbanos representativos de la Ciudad y de los sectores en estudio. Los principales conjuntos de intervención son:

- 1) Centro Histórico-Cultural
- 2) Centro de Gobierno
- 3) Explanada de Tiscapa
- 4) Centro Comercial 7 Sur
- 5) Centro Comercial Nejapa
- 6) Centro Comercial Zumen
- 7) Centro Recreativo La Piñata
- 8) Centro Universitario
- 9) Centro de Diversiones Camino de Oriente
- 10) Eje Carretera a Masaya



◆ **Hitos:**

Se consideran aquellos elementos individuales de referencia histórica y persisten como vestigios aislados en el tiempo, evocando épocas pasadas de la vieja capital, éstos pueden ser: sitios y parques, edificios individuales, monumentos representativos, ejes y ruinas. Los hitos no solamente se refieren a elementos históricos o con antigüedad sino, de reciente data, que en el futuro represente las nuevas tendencias de la ciudad. Entre ellos tenemos diferentes tipos, como:



- a) Sitios, parques y plazas: El Malecón, El Cementerio y Parque San Pedro, los parques San Sebastián, 11 de Julio, Bartolomé de Las Casas, Frixione y Luis Alfonso Velásquez.
- b) Edificios individuales: Banco Central de Nicaragua, Cruz Roja Belmonte, Hospital Vélez Páiz, antigua Empresa Nicaragüense de Electricidad (ENEL Central), Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), edificio Enitel (conocido como Edificio TELCOR Villa Fontana), Edificio IBM, Instituto Pedagógico La Salle de Managua, Colegio Teresiano, UNICIT, Librería HISPAMER, Hotel Holiday Inn, Edificio XEROX de Nicaragua, el Estadio Nacional Denis Martínez, Hotel El Pueblo, Iglesia Santo Domingo, Cine Margot y Hotel Intercontinental.
- c) Monumentos representativos: El Güegüense, Memorial Sandino, Naciones Unidas, estación del ferrocarril, fuente luminosa en Rotonda Rubén Darío, monumento a Pedro Joaquín Chamorro, fuente del Estadio, monumento Héroes y Mártires de Batahola, las estatuas de Montoya, Monseñor Lezcano y San Antonio.
- d) Ejes, calles e intersecciones: Pista Juan Pablo II, Paseo Rubén Darío, Paseo Tiscapa, Avenida Universitaria, Avenida Bolívar, Pista El Recreo, Pista Benjamín Zeledón y Avenida Central (Avenida Roosevelt).
- e) Ruinas: Cine Margot, edificio de La Lotería, Casa Zogaib, edificio Baltodano, Banco de Londres.

5.5.5. Medio Ambiente e Imagen Urbana

La imagen urbana ambiental del sector Nor-Central está siendo afectada por elementos negativos como:

- a) El basurero de Acahualinca y los más de 50 basureros ilegales distribuidos en diferentes puntos de los sectores.
- b) La basura y las aguas negras constituyen factores contaminantes del Lago Xolotlán, el cual, por su estado físico actual deteriora la imagen urbana de la ciudad. El problema de la basura ocupa un lugar preponderante en los sectores, por lo que se le ha denominado la tercera contaminación a escala internacional.

La educación ambiental: Se plantea la realización de programas de capacitación y talleres, tanto a las autoridades locales como a líderes comunitarios sobre el manejo, aprovechamiento y disposición final de los desechos sólidos municipales enfatizando en los siguientes criterios:

- a) Impulsar la educación de la población en lo que concierne a la separación de desechos orgánicos para que sean utilizados como abono.
- b) Impulsar programas de educación ambiental en las escuelas de primaria y secundaria.
- c) Impulsar campañas de colocación de basureros.
- d) Impulsar campañas de limpieza en conjunto con la Alcaldía de Managua y organismos ambientalistas.

En lo que respecta al Lago de Managua que es uno de los más notorios elementos que deterioran la imagen urbana de la Ciudad, se ha iniciado hace dos años el proyecto de saneamiento con financiamiento del BID.

Por otra parte, se le dará atención especial a los Asentamientos Humanos Espontáneos para determinar el tipo de intervención que requieren para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y por ende contribuir a mejorar el medio ambiente e imagen urbana en cada sector.

5.5.6 Imagen Objetivo al 2 015

De acuerdo con los resultados de las Propuestas de Zonificación y Uso del Suelo, del Sistema Vial e Imagen Urbana se define la imagen objetivo que comprende cada Plan Parcial de los sectores, en los que se establecen la orientación que debe tomar la estrategia general de ordenamiento urbano y los objetivos y lineamientos comprendidos para cada uno de los componentes urbanos.

Se pretende que los Planes Parciales de los sectores contribuyan a la conservación, renovación y rescate de aquellos elementos de la vida urbana que permiten consolidar la interrelación de la estructura urbana de cada sector con el resto de la ciudad. Por otro lado, también se deben integrar las zonas del entorno ambiental que se encuentran degradadas o intervenidas por la acción del hombre o las que no hayan sido sometidas a algún tipo de tratamiento urbano.

5.5.7 Concepto Urbanístico

El concepto urbanístico expresa y se fundamenta en la estructura urbana de los sectores en estudio. Este concepto define los lineamientos básicos para el ordenamiento, organización espacial e integración de cada Sector con el resto de la Ciudad, la incorporación y tratamiento adecuado de áreas naturales y de uso comunitario, tomando en cuenta las tendencias actuales de crecimiento y ocupación del suelo en ese territorio y el aprovechamiento de las potencialidades para el desarrollo de los mismos, contemplando las restricciones físicas y de uso del suelo.

5.5.8 Objetivos Generales. Lineamientos Estratégicos

La propuesta de imagen objetivo de cada sector está regida por las regulaciones y planes de desarrollo vigentes en la Alcaldía de Managua, conforme los cuales se han planteado los siguientes lineamientos:

- a) Incorporar el nuevo límite municipal y urbano al área urbana actual del sector.
- b) Estructurar las funciones del centro principal de la ciudad desde el Centro Histórico Cultural hasta el nuevo Centro Moderno.
- c) Revitalizar el Area Central como Centro Histórico.
- d) Rescatar e incorporar los edificios con valor histórico y/o arquitectónico.
- e) Propiciar la conservación de las zonas definidas para reserva y áreas verdes.
- f) Aprovechar las áreas baldías existentes.
- g) Recuperar los edificios en ruinas.

5.5.9 Componentes Urbanísticos de Imagen Objetivo. Lineamientos Particulares

De acuerdo con la Propuesta de Zonificación y Uso del Suelo de estos Planes Parciales y el Reglamento del Area Central, se han clasificado los siguientes componentes:

- a) Ambientes Urbanos predominantes (uso del suelo, equipamiento, patrimonio histórico y/o arquitectónico, patrimonio paisajístico)
- b) Vialidad y Transporte.

- c) Sistema de Espacios Públicos Abiertos (áreas de Uso Comunitario).
- d) Reservas Patrimoniales.

a) Ambientes Urbanos predominantes de la estructura urbana: Sobresalen 3 ambientes diferenciados por el uso del suelo predominante, características urbanísticas de ocupación del suelo, equipamiento más importantes de nivel nacional, los cuales son:

- ◆ Metropolitano: Corresponden las áreas que aglutinan el equipamiento más importante de la Ciudad. Se identifican 4 tipos:
 - 1) Ambiente Metropolitano Comercial.
 - 2) Ambiente Metropolitano Recreativo.
 - 3) Ambiente Metropolitano Cívico.
 - 4) Ambiente de Subcentros Distritales
- ◆ Integración y Transición Urbana: Corresponden a cuatro corredores mixtos de viviendas y servicios sobre las vías principales.
- ◆ Vecinal: Determinado por el uso habitacional, tomando en cuenta las características en la organización espacial y las distintas tipologías de edificios y viviendas.

b) Vialidad y Transporte

Integrará una serie de aspectos que abarcarán tanto la red primaria y secundaria como la de calles, se dará solución al transporte urbano en función de la reducción del uso del vehículo particular, con el uso del busway (bus-vía) lo que permitirá la fluidez vial en las intersecciones y reducir el número de accidentes.

c) Sistema de Espacios Públicos Abiertos (áreas de uso comunitario)

Estas áreas estarán integradas por un conjunto de elementos con mayor potencial paisajístico y escénico dentro de los sectores. Los principales elementos estructurantes de este sistema se han clasificado según su función y tratamiento en:

- a) Vías Principales y Bulevares
- b) Nodos Vehiculares
- c) Paseos o Recorridos Peatonales
- d) Plazas y Parques
- e) Paisajes Urbanos
- f) Áreas Deportivas
- g) Terminales de Transporte

d) Reservas Patrimoniales

Tomando en cuenta las características particulares de los Cementerios Oriental y Occidental, por sus ubicaciones dentro de zonas habitacionales, por el crecimiento de la Ciudad y por la condición de saturación total se propone su incorporación a la trama urbana, como sitios patrimoniales de reserva. Ambos se caracterizan por ser de tipo monumental, predominando las lápidas y esculturas religiosas y presentar una distribución interna en forma de cuadrícula con accesos peatonales y vehiculares.

5.6 Identificación y Atención Especial a Asentamientos Humanos Espontáneos, Sectores: Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental

5.6.1 Introducción

Managua es el principal centro urbano de Nicaragua, su extensión territorial alberga, aproximadamente el 36% de la población urbana del país y el 32% de la población económicamente activa. A partir de los años 80's la ciudad ha crecido de forma desordenada, se han invadido áreas no aptas para uso habitacional. Este fenómeno es producto de las migraciones campo-ciudad y de la migración de desplazados de guerra de la zona rural a la urbana. Surgiendo de esta manera, la proliferación de Asentamientos Humanos Espontáneos.

De acuerdo con los estudios realizados por la Dirección de Urbanismo (ALMA), se estiman que existen hasta el año 2 000, 256 Asentamientos Humanos Espontáneos, lo que representa el 24,43% del inventario total de viviendas de la Ciudad.

A raíz de la Ley 309 denominada “Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos”, decretada en Julio de 1 999, se establece que cada administración municipal elabore un Plan Urbanístico Especial para la demarcación y ordenamiento de los Asentamientos Humanos Espontáneos ubicados en su circunscripción territorial. Este plan debe ser realizado a través de evaluaciones proporcionadas por un Comité Técnico y debe ser aprobado mediante Ordenanza por el Concejo de Managua.

La ley estipula darle cobertura a los Asentamientos Humanos Espontáneos constituidos antes del 31 de Diciembre de 1 998 y cuyas parcelas no excedan de 210,77 m² (300,00 vrs²). La Alcaldía de Managua realiza el diagnóstico detallado de los Asentamientos Humanos Espontáneos, a través de un estudio con lineamientos de identificación y calificación, como insumo para la toma de decisiones operativas en el mejoramiento de dichos barrios. Dicho estudio comprende cuatro etapas:

Paso 1: Revisión y análisis de los Asentamientos Humanos Espontáneos

Paso 2: Análisis de campo y diagnóstico de los mismos

Paso 3: Elaboración de lineamientos de atención, mediante metodología de Zonas Homogéneas de Intervención

Paso 4: Definición de intervenciones urbanas en zonas habitacionales con Asentamientos Humanos Espontáneos.

5.6.2 Diagnóstico y Metodología de Atención a Asentamientos Humanos Espontáneos, Sectores: Nor-Central, Sur-Occidental y Oriental

El consultor del PNUD-Habitat para las Naciones Unidas (1 999), Gustavo Riofrío, afirma que “el proceso de mejoramiento urbano”, consiste en la adecuación de determinadas tramas urbanas con características de barrios sub-standard. Se denomina con el concepto de barrios sub-standard a los Asentamientos Humanos Espontáneos y otros barrios que presentan estándares de vida inadecuados o precarios, que no se adecúan a las normas o a las convenciones urbanísticas locales, pero que al final del proceso se integran de manera adecuada al tejido urbano. Para ello, deben realizarse acciones de saneamiento físico (reordenamiento urbano) y de saneamiento legal.

El caso específico de los Asentamientos Humanos Espontáneos de los Sectores, se refiere a la ocupación de habitantes de forma irregular, de manera dispersa o concentrada lo que ha provocado un desorden urbanístico y problemas de origen ambiental, debido a las condiciones de hacinamiento y carencia total de servicios sociales básicos.

Para intervenir en áreas degradadas de la Ciudad, el proceso de mejoramiento urbano debe integrar dos niveles:

- ◆ Un proceso de mejoramiento físico
- ◆ Un proceso de mejoramiento legal

Desde el punto de vista metodológico este proceso integra cuatro grandes pasos o etapas:

Paso 1: Identificación y calificación de Asentamientos Humanos Espontáneos.

Paso 2: Saneamiento físico.

Paso 3: Saneamiento legal.

Paso 4: Formación de nuevas urbanizaciones.

La Alcaldía de Managua a través de la Dirección de Urbanismo efectúa el estudio técnico, contemplado en la primera etapa del proceso de identificación y calificación de los Asentamientos Humanos Espontáneos como parte del mejoramiento urbano, el cual, tiene como objetivo, el caracterizar las zonas de intervención de barrios que por lo general, presentan problemas urbanos y socio-económicos similares. Con la elaboración de este estudio se proporciona el conjunto de elementos, términos de referencia y bancos de perfiles de proyectos que deben ser considerados, como punto de partida por los entes operativos, proyectistas u órganos ejecutores, para realizar cualquier intervención y mejoramiento urbano.

Los pasos que forman parte del proceso para obtener el diagnóstico y la propuesta de lineamientos son:

- a) Identificación y caracterización de restricciones y población afectada
- b) Identificación y caracterización de los Asentamientos Humanos Espontáneos existentes.

- c) Identificación y caracterización de las zonas homogéneas de intervención.
- d) Análisis y priorización de zonas homogéneas de intervención
- e) Identificación de nuevas urbanizaciones y propuesta general de intervenciones urbanas.

a) Identificación y caracterización de restricciones y población afectada

Se realiza el análisis de las reservas de acuíferos, cauces, fallas sísmicas y vías metropolitanas proyectadas determinando la imposibilidad de utilizar determinados territorios para fines habitacionales. Se examinan todos los problemas presentados a lo largo de los cauces, fallas sísmicas o vías, áreas sujetas a restricción de uso del suelo como las reservas de acuífero, aeropuerto y otras.

b) Identificación y caracterización de los Asentamientos Humanos Espontáneos existentes

Después del análisis de las restricciones se realiza la identificación y descripción general de los Asentamientos Humanos Espontáneos de cada sector, tomando en cuenta sus características físicas (trazado y comportamiento urbano, niveles de consolidación, parcelación) y legales (forma de acceso a las parcelas, nivel y tipo de legalidad).

c) Identificación y caracterización de las zonas homogéneas de intervención

Una vez determinadas las zonas de uso residencial y definido el carácter de consolidación de las mismas, los Asentamientos Humanos Espontáneos constituirán una porción de urbanizaciones sub-standard, presentando problemas de legalización del suelo. El análisis parte de que existen Asentamientos Humanos Espontáneos con problemas de localización en fallas o en reservas para otros tipos de usos del suelo en la Ciudad. A partir de lo anterior, se definen las zonas urbanísticamente homogéneas independiente de su situación legal.

d) Análisis y priorización de las zonas homogéneas de intervención: Este se especifica en los niveles de intervenciones que se definen en cada zona homogénea en la "Ficha de Identificación de Zonas Homogéneas de Intervención". El orden de prioridad se define según el número total de zonas homogéneas de intervención existentes en cada uno de los sectores.

e) Identificación de nuevas urbanizaciones y propuesta general de intervenciones urbanas: Esta acción se especifica en el acápite de intervenciones urbanas a corto, mediano y largo plazo.

Zona Homogénea de Intervención: Es una herramienta de intervención urbana que permite trabajar a escalas adecuadas (ni muy grandes, ni muy pequeñas), en la identificación de zonas que comparten características comunes o similares, independientemente de su situación legal o el momento de su creación.

Criterios para determinar zonas homogéneas:

- 1) Trama urbana similar
- 2) Dinámica socio-económica complementaria
- 3) Accidentes geográficos o condicionantes urbanas

Para cada una de las Zonas definidas se constituye un expediente de Zona Homogénea que contiene:

- 1) Plano de ubicación de la Zona Homogénea de Intervención determinada con límites y accidentes geográficos especificados.
- 2) Ficha o cuadro de identificación de la zona homogénea.
- 3) Ficha de identificación de cada urbanización.

En el Sector Nor-Central se han definido 9 zonas homogéneas y otro grupo de Asentamientos Humanos Espontáneos que por su particularidad urbana y económica necesitan de una intervención puntual.

En el Sector Oriental se han definido 8 zonas homogéneas y un conjunto de Asentamientos Humanos Espontáneos, en áreas verdes y comunales de barrios consolidados.

En el Sector Sur-Occidental se han definido 8 zonas homogéneas y un conjunto de Asentamientos Humanos Espontáneos que requieren intervenciones puntuales.

5.7 INTERVENCIONES URBANAS A CORTO PLAZO

5.7.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos Espontáneos

REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Las Torres	Área Comunal Edgar Munguía	Olof Palme
Norte de Villa Pedro J. Ch.	Área Verde Jonathán González	Sector 17
Área Verde y Comunal Villa Pedro J. Ch.	Área Verde y Comunal El Recreo Sur	12 de Octubre
Santa Clara (Domitila Lugo)	Área Comunal Nora Astorga	Área Verde y Comunal Walter Ferrey (Pantanal)
Mánchester	Área Com. Andrés Castro I y II	El Chorizo
Damnificados Huracán Joan	Área Comunal Ayapal	Pista Camino Solo
La Chureca	Área Comunal Hilario Sánchez	Área Verde U.P. Grenada
Bajos de Acahualinca	Área Comunal Sierra Maestra	Ciudadela Nicaragua
El Rastro		18 de Agosto
Ferrocarril		
Área Verde Julio Buitrago		
La Estación (Gaspar García Laviana)		

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Barricada	Luis Alfonso Velásquez No.II (Costado Oeste de la U.P.)	11 de Mayo
San Luis Norte (Hilario Sánchez)	Memorial Sandino	13 de Mayo
San Luis Sur	Hialeah I, II, III y IV Etapa	Eddy Mayorga
Chico Pelón (Los Angeles)	Los Trejos	Oeste Enrique Smith
U.P. El Tempisque	Santa Ana	La Finquita
Sajonia	Aquiles Morales	Ana María
Sur de Cristo del Rosario	Anexo Colonia Independencia	Anexo Leningrado
La Cruz	Ayapal Laguna de Absorción	Arnoldo Alemán
Casco Urbano San Sebastián		María Dolores Alemán
Correo Central		Milagro de Dios
Detrás de Jorge Navarro		Comandante Aureliano
La Bolsa #2		18 de Mayo
		Augusto C. Sandino
		Aquí Nicaragua
		Madres y Mártires de Pantasma
		Sur de Villa Venezuela

RENOVACIÓN Y REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Benedicto Valverde (Quinta Nina)	-----	-----

5.7.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas

REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Daniel Cavaría	-----	-----
Reparto España		

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Cristo del Rosario	Luis Alfonso Velásquez N° II	Adolfo Reyes
Javier Cuadra	Marvin Marín	Schick N° 2, 3 y 4
San Sebastián	Martín Luther King	Sol de Libertad
Batahola Norte	Hilario Sánchez	Villa Revolución
Los Madroños		Villa Progreso
Miraflores		Rubén Darío
La Cruz		Rafaela Herrera
Villa Pedro J. Chamorro		Mártires de Ayapal
Sajonia		Grenada
Santa Clara (U.P)		Walter Ferrety
Bo. Santa Clara		Georgino Andrade (D-5)
Santa Lucía (El Tempisque)		Georgino Andrade (D-6)
La Cruz (U.P)		Villa Austria
Campo Bruce		Carlos Marx
Riguero Norte		
Ducualí		
Largaespada		
San Luis Sur		
Santa Rosa		
Blas Real Espinales (Colonia Militar)		
San Luis Norte		
Julio Buitrago Norte y Sur		

CONSOLIDACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Valle Dorado	San Judas	Las Colinas
Los Arcos	El Pilar Norte y Sur	Colonia Centroamérica
Miraflores	Vista Hermosa	Lomas del Valle
Loma Verde	San Pedro (Eduardo Flores)	Rubenia
Acahualinca	Los Martínez	Bosques de Altamira
Silvio Mayorga	San Pablo	Altamira D'Este
Barrio Costa Rica		Máximo Jerez
El Edén		México
Larreynaga		

5.7.3 Intervenciones urbanas: Proyectos y Programas

- ◆ Ampliación de la 5ta. Avenida Este, tramo entre la Calle Colón y la Dupla Norte.
- ◆ Ampliación y remodelación de la Avenida Bolívar.
- ◆ Ampliación de la Diagonal Tiscapa con su tratamiento de derecho de vía, según el Reglamento del Area Central.
- ◆ Remodelación de la Dupla Norte con ampliación del derecho de vía.
- ◆ Recarpeteo de Pista la Refinería, Carretera Norte, Pista Larreynaga y República de Chile.
- ◆ Construcción de Vías Recreacionales sobre Pista Costanera en el tramo de la Pista Suburbana y la 35 Avenida Oeste. A corto plazo se realizará tramo entre la 12 Av. S.E. y la Avenida Monumental.
- ◆ Tratamiento de Vías, construcción de andenes en barrios: Pepe y Pepito, Calle El Triunfo, Barrio Cristo del Rosario, Barrio Santa Clara, Barrio San Luis Sur, Barrio Venezuela y Pista Los Rieles.

Diseño, construcción, ampliación y/o remodelación de Pistas

- ◆ Construcción de un Corredor de Transporte Colectivo Público a lo largo de Carretera Norte (Bus Way).
- ◆ Construcción de bahías para buses a lo largo de Pista Larreynaga, Carretera Norte, Diagonal Santo Domingo y Paseo Salvador Allende.
- ◆ Pista Larreynaga hasta su intersección con Pista Los Laureles.
- ◆ Prolongación de Pista Cardenal Obando hasta la intersección con Carretera Alternativa a Masaya.
- ◆ Pista Buenos Aires.
- ◆ Radial Santo Domingo.
- ◆ Camino a Sábanagrande hasta su intersección con Pista Los Laureles.

Mejoramiento de Intersecciones:

- ◆ Construcción de cruces peatonales con instalación de señales horizontales y verticales en puntos críticos ubicados a lo largo de la Carretera Norte, Pista Juan Pablo II, Avenida Simón Bolívar, Pista Larreynaga, Paseo Salvador Allende y Calle Colón.

- ◆ Ubicación de semáforos con cruces peatonales en las siguientes intersecciones: Carretera Norte y Boulevard Bello Horizonte; Pista Suburbana y Calle 15 de Septiembre; Diagonal Santo Domingo y Pista Juan Pablo II; Calle Colón y Pista Larreynaga; Calle Colón y Avenida Monumental; Paseo Salvador Allende y Diagonal Batahola; 35 Avenida O. y Paseo Las Brisas.

Revitalización y Remodelación de Paseos Peatonales

- ◆ Avenida Roosevelt
- ◆ Vías para bicicletas a lo largo de la Pista Juan Pablo II (Cauce Oriental)
- ◆ Avenida Simón Bolívar
- ◆ Calle Colón Pista Costanera
- ◆ Cauce Occidental
- ◆ Paseo Salvador Allende

Construcción de Paso a Dnivel

- ◆ Intersección Carretera a Masaya y Diagonal Tiscapa.

Construcción de Rotondas

- ◆ Intersección Carretera Norte y Pista Suburbana
- ◆ Intersección Carretera Norte y Pista Juan Pablo II.

Definición de Áreas para Estacionamientos

- ◆ Reacondicionar los estacionamientos existentes, evitando la sobre utilización de marginales y andenes.
- ◆ Establecer en zonas de parqueos restringidos, regulaciones que prohíban el aparcamiento en algunos tramos específicos de marginales y calles.

Implementar y Ejecutar Proyectos de Recuperación y Tratamiento en:

- ◆ Zonas de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1)
- ◆ Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago (RN-2)

Arborización en las Siguietes Zonas:

- ◆ Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1)
- ◆ Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago (RN-2)
- ◆ Zona de Recreación en Loma y Laguna de Tiscapa (Rac2)
- ◆ Zona de Protección de la Erosión Hídrica (PC-1)
- ◆ Zona de Protección y Conservación de Suelos Escarpados (PC-2)
- ◆ Zona de Corredor de Comercio y Turismo (C-CT)
- ◆ Zona de Reserva Natural de Cementerios (RN-4, al Sur de Villa Venezuela)

Arborizar las Vías Principales Existentes:

- ◆ Pista Juan Pablo II
- ◆ Pista Sábanagrande
- ◆ Carretera Norte
- ◆ Ave. Bolívar
- ◆ Pista Naciones Unidas
- ◆ Carretera Sur
- ◆ Pista Benjamín Zeledón

Construcción de Micropresas

- ◆ Laguna El Meandro
- ◆ Montecarlo
- ◆ Cedro Galán
- ◆ Bethel
- ◆ Camilo Ortega
- ◆ El Paraíso
- ◆ Bariloche
- ◆ La Jagüitas
- ◆ Villa Venezuela
- ◆ Villa Libertad (I y II)
- ◆ Arborización y mantenimiento de micropresa Las Colinas

Recuperar áreas ocupadas por ilegales que invaden derechos de vía en:

- ◆ Pista Juan Pablo II
- ◆ Pista Naciones Unidas
- ◆ Pista Suburbana
- ◆ Pista El Recreo
- ◆ Pista de Travesía
- ◆ Pista Cardenal Obando
- ◆ Camino Sábanagrande
- ◆ Pista Rural de Circunvalación
- ◆ Pista Larreynaga
- ◆ Pista Los Laureles

Recuperar áreas verdes y comunales de barrios existentes.

Programas:

- ◆ Capacitación y talleres sobre el manejo, aprovechamiento y disposición de los desechos sólidos municipales
- ◆ Campañas de educación ambiental sobre recolección y disposición final de los desechos sólidos.

5.8 INTERVENCIONES URBANAS A MEDIANO PLAZO

5.8.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos

Espontáneos

REUBICACION

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Área Comunal Fco. Meza	Área Comunal Marvin Marín	Área Verde Villa Austria
Enrique Smith	Área Comunal La Esperanza	Línea Férrea
COPRENIC (Este Enabin)	Área Verde Mirna Ugarte	El Chagüite (RUPAP)
Área Verde Alfredo Silva	Anexo La Esperanza	Área Verde 22 de Enero
San Pedro	El Rifle (Sn. Francisco de Asís)	Área Comunal Sócrates Sandino
Área Verde Rafael Ríos	Costado Oeste Recreo Sur (Cauce de Bolas)	Área Verde Schick 2 y 4
Gadala María	Costado Este del Recreo Sur	Anexo y Área Verde Laureano Mairena
Este de Enabin (Gadala María)	Carolina	Tangará
Área Verde Barrio Cuba	Plaza España (Costado Sur)	Nicaragua Libre
Área Verde Daniel Chavarría	El Bosque	14 de Febrero
San José Boer	Costado Sur de la U.P Enrique Smith (Anexo)	Jericó
	Costado Norte del Recreo Sur	Este de Villa Fraternidad
	Herlinda López	Área Comunal Blanca Segovia
		Anexos y Áreas Verdes de América 1, 3 y 4

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Costado Este RUCFA (El Cocal)	Frawley Sur	Alfredo Nóbel (Ché Guevara)
Este Hospital Bautista	Lomas de San Judas	Hasbani o Fanabasa
Plaza El Sol	Luis Alfonso Velásquez N° 1	Carlos Fonseca Amador
Santo Domingo	El Perú	Arlen Siú Norte
Buenos Aires (Costado Oeste RUCFA)	Leonardo García Jara	Francisco Salazar
Sector 19 de Julio (Buenos Aires)	Golfo Pérsico	31 de Diciembre
Buenos Aires	Jonathán González IV Etapa	Anexo Los Laureles (Zona #14)
Pantanal	Villa Argentina I y II Etapa	Naciones Unidas
Manzana Cienfuegos	Tierra Prometida	Jorge Salazar
	Costado Oeste del Pilar Sur	Villa Israel
	Carlos Núñez	Vista al Xolotlán
	Enrique Bermúdez (3-80)	Villa Canadá
	Héroes y Mártires de Ayapal	Piquín Guerrero
	Jonathán González V Etapa	Sol de Libertad
	Pantanal	Pablo Úbeda
	Bertha Calderón (Costado Este de la U.P.)	José Santos López

RENOVACIÓN Y REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Anexo Linda Vista Norte	-----	-----
Área Verde y Comunal Cristo Rey (Jorge Dimitrov)		
Anexo Las Brisas (Los Martínez)		
Los Rieles (Este Alfredo Silva)		
Buenos Aires		
Santo Domingo		
Candelaria		
El Bóer		

5.8.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Sector 0-1	Jonathán González	Rpto. Xolotlán
Modesto Bejarano	Recreo Norte	Rpto. Las Mercedes
La Cruz	Recreo Sur	Villa José Benito Escobar
Batahola Sur	René Cisneros	14 de Septiembre
Alemania Democrática	La Esperanza I y II	Carlos Sánchez
Rafael Ríos	Nora Astorga	La Luz
Terrazas de Ciudad Jardín	San Ignacio de Waslala	Liberia
Hilario Sánchez	25 Aniversario	Isaías Gómez
Bello Horizonte 6ta. Etapa	Bertha Calderón	Oswaldo Manzanarez
Campo Bruce	Leonel Rugama	Mombacho
U.P. Carlos Reyna (Los Pescadores)	Montoya I y II	Bertha Díaz
Domitila Lugo (Santa Clara)	Enrique Smith	Santa Bárbara
El Paraisito (Urb. Progresiva)	Mirna Ugarte	Tío León (Revolución del Periodista)
Francisco Meza	Sierra Maestra	Anexo Unidad de Propósito
Jorge Dimitrov	Villa Roma	Anexo Norte La Primavera
Oscar Turcios		U.P. B15 (Anexo J. Benito Escobar)
Romín Manríquez		U.P. Vallarta
Unión Soviética		U.P. 14 de Septiembre
Complejo Minusválidos		Sector La Primavera (D-6)
Achualinca Aserrio		U.P. Leningrado
Alfredo Silva		U.P. Omar Torrijos
San Lucas		Villa Amor (P.J. Chamorro)
San José Oriental		
Los Angeles		
Carlos Reyna (Los Pescadores) (Popular Aislada)		
Domitila Lugo		
La Mecatera		
María Auxiliadora		
San Cristóbal		
Selim Shible (El Tempisque)		
La Tenderí		
Leonel Rugama (Colonia Militar)		
Manzana 51		
Francisco y Ramón Sánchez		
Largaespada		

CONSOLIDACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Manuel Olivares	Andrés Castro	El Dorado
Las Brisas	Altagracia	Unidad de Propósito
Linda Vista Norte		Nicarao
Barrio Cuba		Santa Bárbara
Colonia Llamas del Bosque		Col. 10 de Junio
Campo Bruce		Santa Julia
El Paraisito (Popular Aislada)		Santa Margarita
Colonia Managua		Colombia
La Salvadorita		Cuadra
Edgar Lang (Colonia Militar)		Don Bosco
Hogar Propio		Rpto. Aguilar
Maestro Gabriel		

5.8.3 Intervenciones Urbanas. Proyectos y Programas: Construcción, Ampliación y/o Remodelación de Pistas:

Sector Nor-Central

- ◆ Ampliación y remodelación de Dupla Sur.
- ◆ Ampliación de Calle Colón hasta la Iglesia El Carmen.
- ◆ Remodelación del tramo entre la Pista Sábanagrande y Carretera Norte.
- ◆ Remodelación del derecho de vía de Pista Juan Pablo II y recuperación de calles marginales.
- ◆ Prolongación de Boulevard Bello Horizonte tramo comprendido entre la Calle 15 de Septiembre y Carretera Norte.
- ◆ Ampliación y remodelación de derecho de vía de Calle El Seminario y Camino Viejo a Tipitapa.
- ◆ Construcción de tramo restante de la vía recreacional de la Costa del Lago que se propuso en el corto plazo.

Sector Sur-Occidental

- ◆ Vía Cauce Nejapa, tramo entre la Carretera Sur y la Prolongación de Pista Naciones Unidas.
- ◆ Prolongación de Pista El Recreo tramo entre Pista Juan Pablo II y Pista Suburbana.
- ◆ Prolongación de Pista Juan Pablo II, tramo entre el 7 Sur hasta el límite distrital al N-O del Sector.
- ◆ Prolongación de la 25 Calle Sur, desde la Pista El Recreo hasta Carretera a Masaya.
- ◆ Carretera Alternativa Sur, tramo entre Pista Juan Pablo II hasta Pista Suburbana.
- ◆ Diseño y construcción de Pista Juan Pablo II, comprendiendo sus calles marginales.
- ◆ Construcción de la Avenida Bolívar tramo entre Pista Jean Paul Genie hasta Pista Rural de Circunvalación.
- ◆ Construcción de Pista Rural de Circunvalación tramo entre el Camino Cauce de Bolas y Avenida Bolívar.

Sector Oriental

- ◆ Construcción Pista Las Américas entre Carretera Norte y Camino a Sábanagrande
- ◆ Construcción Pista Veracruz, entre Pista Larreynaga y Carretera Alternativa a Masaya.
- ◆ Construcción Camino Solo, entre Pista Suburbana y Pista Buenos Aires.
- ◆ Construcción Pista Buenos Aires, entre Pista Rural de Circunvalación y Camino a Sábanagrande.
- ◆ Ampliación de carriles de Pista a Sábanagrande, tramo entre Ducualí y Pista Rural de Circunvalación.
- ◆ Ampliación de Carretera Norte, tramo entre Portezuelo hasta Pista Rural de Circunvalación
- ◆ Ampliación de Carretera a Masaya, entre kilómetro 11 y límite urbano.
- ◆ Construcción Pista Jean Paul Genie, entre Carretera a Masaya y Pista Alternativa a Masaya.
- ◆ Construcción de Pista Rural de Circunvalación, entre Camino a Sábanagrande y Carretera a Masaya.

Construcción Paso a Desnivel:

- ◆ Pista Rural de Circunvalación – Carretera a Masaya.

Diseño y construcción del Paseo Peatonal del Camino Los Duarte al Noreste del sector (Sur-Occidental), ubicando puentes peatonales en intersecciones con:

- ◆ Avenida Universitaria
- ◆ Avenida Bolívar
- ◆ Pista Juan Pablo II
- ◆ Pista Cardenal Obando
- ◆ Pista Suburbana

Elaboración de Diseños Urbanos y Construcción en las Zonas

- ◆ Sub-Centro (C-2), ubicado en Pista Juan Pablo II en el Zumen.

- ◆ Sub-Centros Distritales (C-3) ubicados sobre Pista Suburbana y Rotonda El Güegüense.
- ◆ Implementar y ejecutar proyectos en las Zonas de Reserva Nacional de Parques Nacionales (RN-1).
- ◆ Areas comunales y áreas verdes.
- ◆ Construcción de Terminales de Transporte Terrestre.

Implementar y Ejecutar Proyectos en:

- ◆ Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1)
- ◆ Zona de Reserva Natural de Costa del Lago (RN-2)

Elaboración y Diseño Urbano de los Corredores del Sector Sur-occidental:

- ◆ Comercio y Servicio (C-S), en la Pista Juan Pablo II.
- ◆ Vivienda y Servicio (V-S), en la Pista Suburbana.

Mejoramiento de Intersecciones:

- ◆ Construcción de tres rotondas en las siguientes intersecciones: Dupla Norte y 5ta. Ave. Este; Pistas Suburbana y Sábanagrande; 35 Av. O. y Paseo Salvador Allende.
- ◆ Construcción de miradores panorámicos que permitan el aprovechamiento del paisaje y componentes naturales como: lagunas, lago, pistas y cerros.
- ◆ Construcción de corredores de transporte público adicionales sobre la Pista Juan Pablo II y Sábanagrande.

5.9 INTERVENCIONES URBANAS A LARGO PLAZO

5.9.1 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales de Asentamientos Humanos Espontáneos

REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Oeste de Batahola Sur	Lomas de Buenos Aires	La Mascota
Costado Sur de Batahola Sur (Pilas de INAA)	Anexo a Loma de Buenos Aires	Área Com. Farabundo Martí
Área Comunal Linda Vista Sur	Omar Torrijos	Área Verde Rpto. Santa Julia
Área Verde Manuel Olivares	Jorge Cassalys	La Morita
Área Comunal El Cortijo		Lomas de la Centroamérica
Norte de U.P. Daniel Chavarría		Aldo Chavarría
Pepe y Pepito		Germán Pomares
Area Comunal 1ro. de Mayo		Fernando Manzanares
		Área Verde Unidad de Propósito
		Villa Japón
		Domingo Matus
		Anexo Proyecto Piloto
		Anexo y Área Verde Villa Bulgaria
		Área Verde Las Alemanias
		Anexo Miguel Gutiérrez (Contiguo a la Col. Miguel G.)
		Área Verde Oswaldo Manzanares
		Área Comunal Anexo Don Bosco
		Anexo Texaco
		El Rodeo
		El Rodeito
		Escuela Quemada

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Dinamarca	La Tomatera	El Roble
Batahola Sur 1 y 2 (EMBUSA)	Arges Sequeira	El Bosque Norte
El Bóer	Este de Villa Roma IV Etapa	Villa Feliz
Bella Vista y Anexo	Los Fonseca	Villa Palestina
La Bolsa #1	Nejapa	Arnoldo Alemán I Etapa
Dermatológico	Casimiro Sotelo	Anexo Waspán
Anexo UP Edgar Lang	Villa Nueva	Norte de Colonia 1ero. de Mayo
Parrales Vallejos (detrás de ENABUS)	Buena Vista	Anexo Cruz del Paraíso
Area Verde UP España	Costado Este del Parque Camilo Ortega	19 de Febrero
Polo Sur William Díaz	Anexo Camilo Ortega (Torres Molina)	Anexo Jardines de Veracruz
Motastepe	Villa Roma IV Etapa	Anexo U.P. Omar Torrijos
		Área Verde Jardines de Veracruz
		Zona 9 (Camilo Chamorro)
		Tramo Pista Anexo Waspán
		Canadá Sur-Este

RENOVACIÓN Y REUBICACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Anexo Juan Emilio Menocal	-----	-----
Detrás del Cine América		

5.9.2 Intervenciones Urbanas en Zonas Habitacionales: Residenciales, Barrios Populares y Urbanizaciones Progresivas

RENOVACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
Nueva Libia	Germán Pomares	Américas N° 4 (Villa Venezuela)
Héroes y Mártires de Batahola	Villa Roma	Bertha Díaz
San José Oriental	Camilo Ortega	Blanca Aráuz (Bariloche)
El Cortijo		Schick N° 1
18 de Mayo		René Polanco (Open N° 1)
Camilo Ortega		Sócrates Sandino (Reparto Guido)
Oscar Robelo 1 y 2		Camilo Chamorro
Reparto España		Cuba Libre
Sélfida Miranda		Eduardo Contreras
Dignidad 4 de Mayo		Eddy Mayorga
Carlos Ulloa		Salomón Moreno (Open N° 2)
1º. de Mayo (U.P.)		9 de Junio (5 de Dic.)
Miraflores		Villa Fraternidad
Edgar Lang		San Jacinto Libre
Paula Corea		José Dolores Estrada
1º de Mayo		Waspán
Venezuela		Proyecto Piloto
		Arlen Siú
		Waspán Norte
		Laureano Mairena
		Jorge Cassaly (Nueva Esperanza)
		Villa Reconciliación
		Concepción de María
		Germán Pomares
		Farabundo Martí

CONSOLIDACIÓN

Sector Nor-Central	Sector Sur-Occidental	Sector Oriental
El Carmen	Belmonte	Jardines de Veracruz
Las Palmas	Frawley	1ero. de Mayo
Martha Quezada	Reisel	Villa Flor
Colonia Mántica		
Linda Vista Sur		
Motastepe		
Santa Ana		
Francisco Morazán		
Juan Emilio Menocal		
Jardines de Managua		
San Antonio		
Reparto Serrano		
Jardines de Santa Clara		
Ciudad Jardín		
Bello Horizonte		

5.9.3 Intervenciones Urbanas. Proyectos y Programas: Construcción, Ampliación y/o Remodelación de Pistas

Sector Nor-Central

- ◆ Ampliación de la 35 Av. O., tramo entre la Calle del Seminario y Pista Salvador Allende.
- ◆ Ampliación de la Diagonal Santo Domingo, tramo entre la Prolongación de la Calle Colón y su intersección con Pista Juan Pablo II.
- ◆ Remodelación del derecho de vía del Paseo Salvador Allende en el tramo entre la 17 Av. O. (Montoya) y Carretera Sur.
- ◆ Ampliación de Pista Sábanagrande tramo comprendido entre Pista Juan Pablo II y Pista Suburbana.
- ◆ Ampliación del derecho de vía de Pista Motastepe tramo comprendido entre Carretera Sur y Carretera Alterna Sur.
- ◆ Prolongación, ampliación y construcción de Pista Camino Solo tramo comprendido entre Pista Juan Pablo II y Pista Suburbana.
- ◆ Ampliación y remodelación derecho de vía de la 35 Avenida Oeste tramo intersección con Calle El Seminario y Calle El Triunfo; Pista Xolotlán tramo entre Carretera Norte y Pista Juan Pablo II.
- ◆ Implementación de Proyecto de Saneamiento del Lago Xolotlán, proyectado a 20 años.

Sector Sur-Occidental

- ◆ Construcción y conclusión de Pista Juan Pablo II, con sus marginales, tramo entre Carretera a Masaya y Carretera Sur.
- ◆ Construcción y conclusión de Pista Vía Cauce Nejapa o Pista Cardenal Obando, tramo entre la Prolongación de Pista Naciones Unidas hasta Carretera a Masaya.
- ◆ Construcción de Carretera Alterna Sur, tramo comprendido entre Pista Suburbana y Diagonal Batahola.
- ◆ Construcción Pista Rural de Circunvalación, tramo entre el empalme de Carretera Sur hasta el límite distrital, al S.O. del sector (Sur-Occidental) y el tramo comprendido desde Carretera Vieja a León hasta el límite con el Municipio de Ciudad Sandino.

Sector Oriental

- ◆ Construcción de Pista Costanera, tramo entre Pista Suburbana y Pista Los Laureles.
- ◆ Construcción Camino Viejo a Tipitapa, entre Pista Suburbana y Pista Los Laureles.
- ◆ Construcción Camino Solo, entre Pista Buenos Aires y Pista Rural de Circunvalación.
- ◆ Construcción Carretera Alterna a Masaya, entre Pista Suburbana y Límite Municipal.
- ◆ Ampliación Camino a Esquipulas, entre Pista Cardenal Obando y Carretera a Masaya.
- ◆ Construcción Pista Los Laureles, entre Pista Costanera y Camino Viejo a Tipitapa.

- ◆ Construcción Pista Rural de Circunvalación, tramo entre Carretera Norte y Pista Sábanagrande.
- ◆ Construcción Pista de Travesía.

Diseño y Construcción del Paseo Peatonal de la Laguna de Nejapa, Considerando la Ubicación de Puentes Peatonales en las Sigüientes Intersecciones:

- ◆ Carretera Vieja a León
- ◆ Carretera Sur

Construcción de Rotondas

- ◆ Intersección de Pista Rural de Circunvalación y Pista Sábanagrande.

Construcción de Pasos a Desnivel:

- ◆ Intersección Carretera Vieja a León y Pista de Travesía
- ◆ Intersección Carretera Sur y Pista de Travesía
- ◆ Intersección Carretera Sur y Pista Suburbana
- ◆ Intersección Pista de Travesía y Carretera Alternativa Sur
- ◆ Intersección Avenida Bolívar y Pista Suburbana
- ◆ Intersección Carretera a Masaya y Pista Suburbana
- ◆ Intersección de la Proyección de la Avenida Bolívar y Pista Rural de Circunvalación
- ◆ Intersección de Pista de Travesía con Carretera Norte
- ◆ Intersección de Pista de Travesía con Carretera Alternativa a Masaya.

Implementar y Ejecutar Proyectos en:

- ◆ Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1).
- ◆ Zona de Reserva Natural de Costa del Lago (RN-2)
- ◆ Zona de Sub Centro (C-2)
- ◆ Zona Sub Centro Distrital (C-3).
- ◆ Zona de Corredor de Comercio y Servicio (C-S)
- ◆ Zona de Vivienda y Servicio (V-S), de las Pistas Juan Pablo II y Suburbana.

CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Implementar esta Síntesis de Planes Parciales de los Sectores, aplicando su contenido a los casos presentados en la Ventanilla Única de la Construcción, o a través de las consultas realizadas al Departamento de Planeamiento Urbano de la Dirección de Urbanismo o por aplicación directa del Comité Interno Técnico-Legal, Urbanístico y del Medio Ambiente del Municipio de Managua (CIT).
2. No permitir el desarrollo de nuevos proyectos en zonas de protección y de reserva que puedan ocasionar problemas de incompatibilidad de usos del suelo, mediante fuertes medidas de control urbano.
3. Detener el desarrollo de nuevos edificios sin permiso de construcción extendido por la Alcaldía de Managua.
4. Incentivar la inversión en los sectores a través de la elaboración de Planes de Desarrollo e Inversión, priorizando los principales problemas de los sectores.
5. Respetar las normas aplicadas, en lo que respecta a los derechos de vía, de cauces, pistas, paseos peatonales, áreas de electroductos, entre otros.
6. Mantener consultas con las áreas técnicas responsables del manejo de los recursos naturales de las zonas.

7. Programar el desarrollo de proyectos que contribuyan a la estabilización de los Caminos - Cauces que se proponen como vías y al mantenimiento de las vías existentes; en primera instancia se debe exigir a los dueños de proyectos realizarlas o acondicionarlas.
8. Elaborar programas de recuperación del Centro Histórico donde se analicen los Asentamientos Humanos Espontáneos ubicados en edificios ruinosos, considerando la restauración de los mismos, incluyendo los no habitados.
9. Proceder de inmediato a la elaboración del Reglamento de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano.

GLOSARIO

Asentamientos Humanos Espontáneos:

Son barrios formados a partir de tomas ilegales de terrenos baldíos, a lo interno de la trama urbana de la ciudad, cuyas características principales son: reducidas dimensiones de la parcela (mínimo de 100,00 m²), reducidas dimensiones de la vivienda (1 ó 2 ambientes mínimos), pésimo estado físico de la vivienda, precariedad de los materiales de construcción utilizados (ripios, zinc, plástico, cartón), en su mayoría poseen los servicios básicos de infraestructura en forma ilegal y temporal.

Barrios Sub-standard:

Son Asentamientos Humanos Espontáneos con niveles de vida precarios o por debajo de los estándares de vida adecuados, con problemas de acondicionamiento físico (apertura de vías, establecimiento de áreas verdes, equipamiento y servicios básicos), con ubicación inadecuada en la trama urbana (fallas, acuífero, cauces, reserva para otros usos) y la falta de legalidad del suelo.

Consolidación Urbana:

Son las acciones que giran en torno a brindar mantenimiento a las áreas habitacionales que se encuentran en regular estado, cuentan con servicios básicos y calles con revestimiento. Generalmente, se consideran las viviendas con tipología residencial, tradicional y popular.

Población Económicamente Activa (PEA): Se consideran a las personas de diez años y más que durante el período del censo realizado por INEC, tienen un trabajo, o lo buscan activamente, o no buscan por estar a la espera de una respuesta por parte de un empleador, o esperan continuar sus labores agrícolas.

Población Económicamente Activa (Ocupada): Comprende a las personas que declararon que trabajan, o las que no trabajan por estar de vacaciones y a las que contando con trabajo, no trabajan por enfermedad.

Población Económicamente Activa (Desocupada): Son las personas que pertenecen a tres grupos de la población: cesantes (personas desocupadas que han trabajado y buscan trabajo activamente), otros activos (personas que esperan continuar labores agrícolas, las que esperan respuesta de un empleador y las que esperan nuevo trabajo) y los que buscan trabajo por primera vez (personas que nunca antes habían trabajado).

Residencial Aislada A: Son viviendas que se encuentran construidas con buenas técnicas de construcción, excelentes acabados arquitectónicos, con un diseño exclusivo, con área construida promedio mayor de 160,00 m², parcelas de 900,00 m² ó más.

Residencial Aislada B: Viviendas espaciales construidas de mampostería y acabados arquitectónicos de buena calidad. Gozan de todos los servicios básicos de infraestructura y excelentes condiciones urbanas, se encuentran ubicadas en zonas de gran actividad comercial y de servicio.

Residencial en Serie: Son viviendas con diseño moderno, construidas con mampostería o concreto reforzado, en conjuntos homogéneos. Poseen todos los servicios básicos de infraestructura, buen estado físico y buenas condiciones urbanas.

Renovación Urbana:

Es la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, reconstruir o mejorar una obra de desarrollo urbano existente.

Reubicación Urbana:

Es la acción de trasladar de un sitio determinado, las viviendas que se encuentran en zonas de riesgo por encontrarse en fallas geológicas activas, áreas de tendido eléctrico de alta tensión, derechos de cauces y calles, restricción aérea, área de protección del manto acuífero; merecen su total reubicación hacia zonas más seguras, facilitando de esa manera la protección de sus ciudadanos. Mayoritariamente le corresponden las zonas de vivienda de carácter espontáneo.

Saneamiento Físico:

Consiste en adecuar y renovar las urbanizaciones existentes de acuerdo a la legislación aplicable, con parcelas uniformes, vías y circulación definidas, reserva de áreas para equipamiento y demás.

Saneamiento Legal:

Comprende la legalización del terreno donde se asienta la urbanización, así como su desmembración en parcelas individuales y la adjudicación e inscripción en los registros públicos.

Servicios Incidentales:

Son aquellos cuya demanda se pone de manifiesto por la naturaleza y forma de funcionamiento del uso predominante o secundario, teniendo por finalidad optimizar el desempeño de las funciones principales de la zona.

Uso Predominante:

Es aquel cuya presencia en la zona denota el carácter y función principal de la misma.

Uso Secundario:

Es aquel que por su afinidad con el uso predominante, contribuye a reforzar el carácter y función principal.

Uso Complementario:

Es aquel que completa la demanda de actividades urbanas en un tercer orden de prioridad en la zona.

Vivienda Tradicional: Son las viviendas que sobrevivieron al terremoto de 1972, conservan el estilo tradicional de una planta, de los años 50's y 60's, fachada continua vinculada a la acera, patio interno, cocina al fondo, con un área de parcela entre los 250,00 m² a 300,00 m². Estas viviendas están construidas con bloque, madera, piedra, con todos los servicios básicos de infraestructura; aunque muchas de ellas se encuentran en buen estado, han llegando al final de su vida útil.

Vivienda Popular Aislada: Son aquellas de diseño individual y heterogéneas, construidas por gestión del propietario con materiales de construcción como madera, mampostería, losetas prefabricadas, en parcelas de 250,00 m², aproximadamente. En su mayoría, cuentan con los servicios básicos de infraestructura, aunque existen algunos barrios que no cuentan con calles pavimentadas.

Vivienda Popular en Serie A: Construidas en serie, de dimensiones estándar, sistema constructivo de mampostería y concreto. Parcelas de 120,00 m² y 200,00 m², buenas condiciones físicas y urbanas, posee los servicios básicos de infraestructura.

Vivienda Popular en Serie B: Son viviendas de diseño simple, parcelas entre los 100,00 m² y los 120,00 m², son construidas como unidades mínimas o núcleos básicos para ser ampliadas por el propietario, sus materiales pueden ser de madera y/o bloque (en minifalda), la mayoría tienen estado físico regular. Poseen todos los servicios básicos de infraestructura.

Viviendas Progresivas: Son todas aquellas viviendas producto de un programa habitacional en los años 80's con dos variantes: Asentamientos Humanos Espontáneos, que pasan a ser legalizados por las autoridades después de un reordenamiento, o urbanizaciones planificadas que contrarrestan las acciones ilegales. Poseen un diseño urbano acorde con los requerimientos urbanísticos mínimos, de 100,00 m² a 200,00 m² por parcela, poseen servicios básicos de infraestructura.

Zonas Homogéneas:

Son sectores habitacionales similares en su problemática urbana; características de circulación, trazado y comportamiento urbano, necesidad de consolidación parecida, independientemente de su situación legal.

El **PLAN MAESTRO DEL ÁREA CENTRAL DE MANAGUA (PMAC)**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante el Acuerdo Municipal N° 3, en sesión realizada el 16 de diciembre del año 1 992.

El **REGLAMENTO DEL ÁREA CENTRAL DE MANAGUA**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante el Acuerdo Municipal N° 03/95, en sesión realizada el 21 de abril del año 1 995.

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO SECTOR 1: PISTA JEAN PAUL GENIE-CARRETERA A MASAYA**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante la Resolución Municipal N° 09-98, en sesión realizada el 22 de julio del año 1 998.

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO SECTOR SUB-CENTRO URBANO RUBÉN DARÍO**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante la Resolución N° 8, en sesión realizada el 13 de febrero del año 1 999.

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO SECTOR SUR-OCCIDENTAL**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante el Acuerdo Municipal N° 02-2 000, en sesión realizada el 22 de diciembre del año 2 000.

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO SECTOR ORIENTAL**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante el Acuerdo Municipal N° 03-2 000, en sesión realizada el 22 de diciembre del año 2 000.

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO SECTOR NOR-CENTRAL**, fue aprobado por el Honorable Concejo de Managua, mediante el Acuerdo Municipal N° 04-2 000, en sesión realizada el 22 de diciembre del año 2 000.