



Alcaldía
de Managua

BUENAS Y MALAS PRÁCTICAS URBANAS

DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO
DIRECCIÓN ESPECÍFICA DE URBANISMO
PROGRAMA DE EDUCACIÓN URBANA

 PROGRAMA
EDUCACIÓN
URBANA

 PODER
CIUDADANO,
ALCALDÍA
DE MANAGUA
BUEN GOBIERNO!

 PROGRAMA
**Bismarck
Martínez**
¡Vivienda Social y Segura!

RUTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN



REQUISITOS



Constancia Técnica Catastral y Plano de Ubicación y localización, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal ALMA (Solicitar en VUC).

- Escritura Pública de la Propiedad Inscrita.
- Cédula de Identidad Ciudadana del Propietario.
- Constancia Catastral de la Propiedad Actualizada por INETER.
- Plano Topográfico Aprobado por Catastro Físico- INETER, actualizado.
- Solvencia Municipal de la Propiedad.
- Si la Gestión es realizada por Gestor o Abogado presentar Poder Especial Notariado y Cédula de Identidad.
- Si es Empresa, se requiere No. RUC.

Requisitos Generales

- Carta explicativa de Solicitud especificando el alcance de la obra y el uso previsto.
- En caso de que quien tramite no sea el dueño del proyecto y actúe en nombre de un tercero, sea persona natural o jurídica, debe de presentar Poder especial.
- Presupuesto total desglosado de la obra detallando alcances de la misma (material y mano de obra), firmado por el propietario y/o especialista.
- Estudio Geotécnico, infiltración, avales o aprobación técnica de instituciones según el caso (INAFOR, MARENA, ENACAL, INE, MEM).
- Licencia de Operación emitida por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigente, del diseñador arquitectónico.
- Presentar planos en CD en formato DWG y PDF.
- Pago de impuesto por construcción.

Requisitos Específicos

- Dos (2) juegos de planos de detalles estructurales a escala y en formato A-1 (24x36") que reflejen fundaciones.
- Dos (2) juegos de planos de conjunto a escala y en formato A-1 (24x36") en la totalidad del terreno debidamente.
- Dos (2) juegos de planos de detalles arquitectónicos, secciones, elevaciones y plantas.

TÉRMINOS URBANOS

PARCELA O LOTE DE TERRENO: Es la superficie de terreno destinada para cualquier tipo de edificación.

- **FOS:** es la relación entre el área de ocupación del suelo y el área total del lote de terreno.
- **FOT:** es la relación entre el total de construcción y el área total del lote de terreno.



DIMENSION DEL LOTE: 10 X 13 M = 130 M2



RETIROS

La construcción de vivienda dentro de los lotes de terreno individuales debe respetar los siguientes retiros:

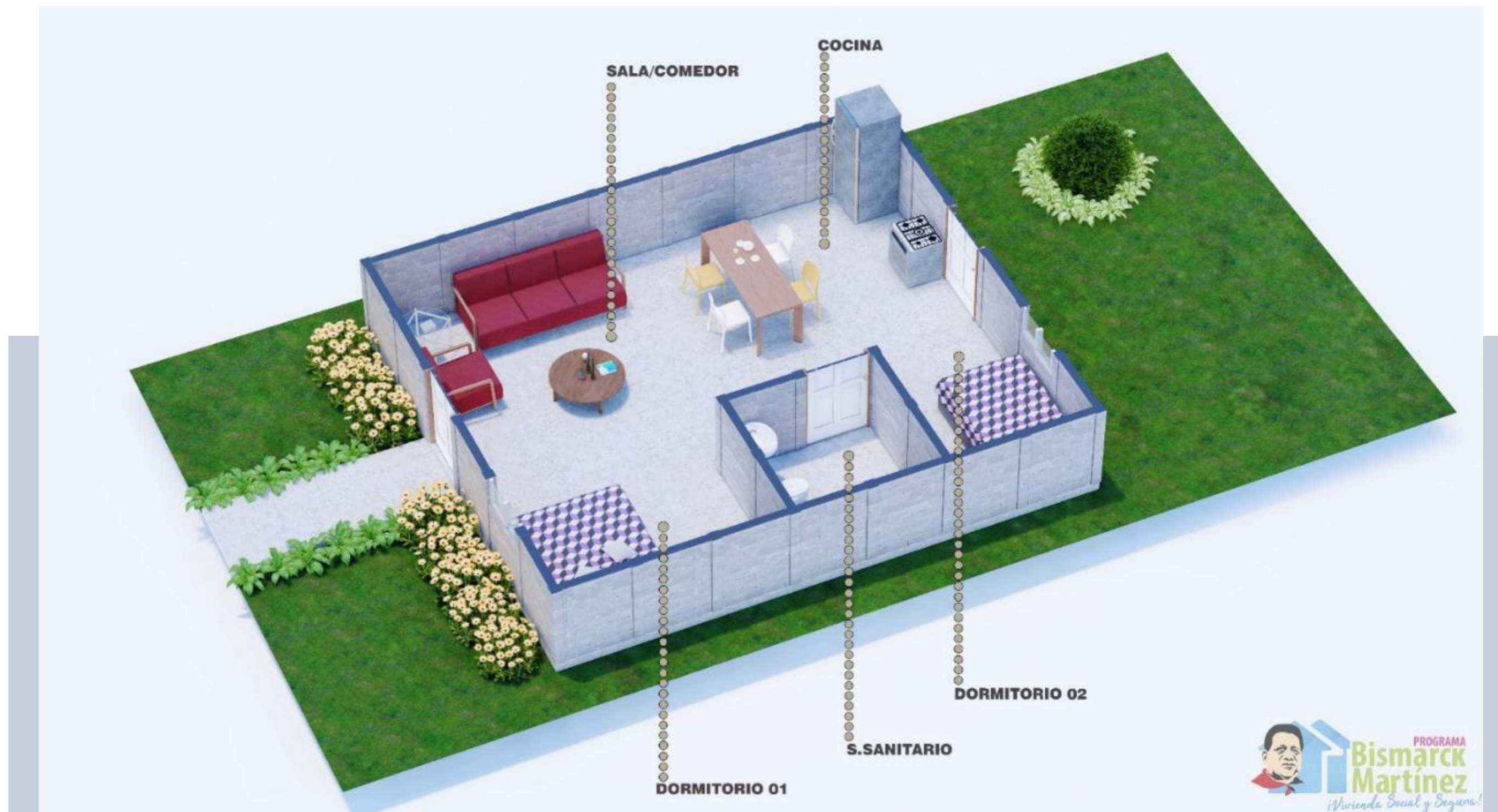
- **Frontales:** 2,00 m mínimo
- **Laterales:** 2,00 m mínimo o conforme lo establecido para este fin en el Reglamento Nacional de Construcción vigente.
- **Fondo:** 3,00 m mínimo o conforme lo establecido para este fin en el Reglamento Nacional de Construcción vigente.

TÉRMINOS URBANOS

VIVIENDA: Espacio de construcción Habitable conformado por áreas interiores y exteriores propias para desarrollar las funciones vitales básicas de un grupo familiar.

TABLA No. 2
DIMENSIONES MINIMAS DE AMBIENTES

AMBIENTES	Ancho Mínimo	Area Mínima
Dormitorio	3,00 m	9,00 m ² (1)
Sala	3,00 m	10,80 m ² (2)
Comedor	3,00 m	10,80 m ² (2)
Cocina	1,80 m	5,40 m ²
Lava y Plancha	1,65 m	4,95 m ²
Unidad Sanitaria con ducha, inodoro y lavamanos	1,20 m	3,00 m ²
Caseta para letrina	0,90 m	1,00 m ²
Cuarto de Servicio	2,30 m	7,245 m ²



1

Todo proyecto de construcción de desarrollo urbano, nace de una idea o propuesta que los dueños desean ejecutar, para esto se inicia organizando las necesidades funcionales con los factores económicos que el propietario presenta.

2

El proyecto se encuentra sujeto a una serie de normas de planificación y control urbano, que le son proporcionadas al solicitante o desarrollador de forma directa a través de los diferentes servicios que presta la Alcaldía de Managua por medio de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) y Consulta en línea a través de la Página Web “www.managua.gob.ni”, por medio del botón “UrbanismoManagua”.



DESARROLLO DE PROYECTO DE VIVIENDA



DERECHO DE VIA

ANDENES Y ÁREA VERDE



...
DERECHO DE VIA

Que es el Derecho de Vía?

Es aquella zona comprendida entre dos líneas definidas de propiedad dedicadas para uso público, ya sean estas pistas, avenidas, calles, caminos o cualquier otro servicio público de paso. Estos derechos de vía son propiedad del gobierno municipal y se componen de los siguientes elementos:

Elementos de el DV.



ANDEN PEATONAL

Es el espacio comprendido entre el área de circulación vehicular y la línea de derecho de vía que marca una propiedad. Su ancho es variable, y según el caso puede estar conformada por el andén, una faja verde y cuneta o bordillo

CALZADA

Componente de la vía destinado a la circulación vehicular y su ancho es variable según la jerarquía de la vía establecida en el Reglamento Vial

FAJA VERDE

Es parte del ancho de la acera que se destina exclusivamente para el ornato de la vía por medio de la siembra de vegetación, infiltra las aguas pluviales y protege la circulación de los peatones del tráfico vehicular.

EL ANDEN ES UNA EXTENSION DE LA VIA, PARA USO EXCLUSIVO DEL PEATON Y ES PROPIEDAD DEL GOBIERNO, POR LO TANTO NO PUEDE SER TOMADO COMO USO PROPIO.

FORMAS DE OBSTRUCCION DE ADENES .

CONSTRUIR EN EL ESPACIO DE LAS ACERAS DIFICULTA LA LIBRE CIRCULACIÓN DE LOS PEATONES Y CON MAYOR ÉNFASIS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

PARQUEO

DERCHO DE VÍA



LOS DUEÑOS DE NEGOCIOS EN SU MAYORIA SE TOMAN EL ESPACIO DE LOS ADENES PARA FINES QUE VENEFICIAN A SU COMERCIO COMO USO PARA PARQUEO.

EXTENSION DE NEGOCIOS Y COMERCIOS INFORMALES

LA INVASION DE ANDENES SE DA TAMBIEN POR LA EXTENCION DE NEGOCIOS Y COMERCIOS INFORMALES QUE OBSTACULIZAN EL PASO AL PEATON OBLIGANDOLOS A TRANSITAR POR LA CALLE .





EXTENSION DE LA PROPIEDAD

OTRO PROBLEMA RECURRENTE ES LA EXTENSION DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE ESPACIOS PUBLICOS, TOMANDOSE COMO PROPIO EL AREA DEL ANDEN.

OTROS

DERCHO DE VÍA

POR CONSTRUCCION DE RAMPAS QUE
SOBRE PASAN EL NIVEL DE ANDEN



POR TRAGANTES PLUVIALES SIN
TAPADERA



POR POSTES DE ROTULOS





CORRECTO USO DE LA FAJA VERDE

CORRECTO

Lo correcto es el uso de arboles pequeño o arbustos para que sus raices no deterioren el aden.



INCRRECTO

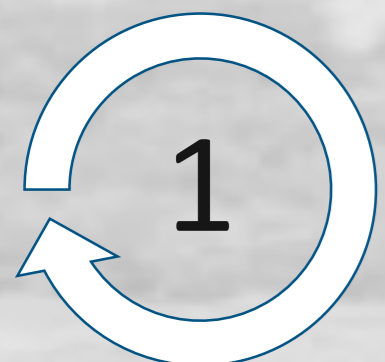
No plantar arboles de gran tamaño, pueden ser riesgosos y sus raices prominentes causan deterioro del ande bordillo y cuneta.





MALAS PRACTICAS URBANAS





Realizar construcciones en áreas de derecho de vía de calles y cauces que ponen en peligro a las familias que se asientan en estos lugares, considerados por la municipalidad como construcciones ilegales y peligrosas



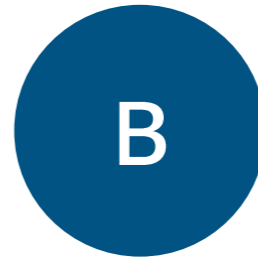
Construir en el espacio de las aceras dificulta la libre circulación de los peatones y con mayor énfasis a personas con discapacidad.



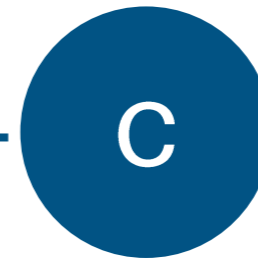
Actitudes urbanas inadecuadas, es decir, el uso incorrecto de los servicios de la ciudad o en la disposición de los proyectos en relación a su entorno urbano, como:



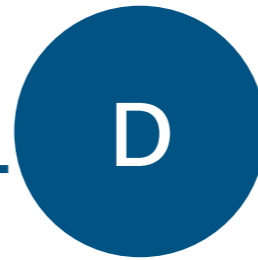
El descargue de las aguas residuales hacia los cauces u otros sitios no autorizados.



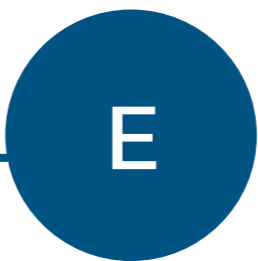
El descargue de las aguas pluviales a terrenos vecinos.



Construir ventanas o puertas con vistas directas a los vecinos.



Utilizar la pared del vecino cuando no existe una pared medianera o compartida.



Irrespeto de los retiros de construcción.

