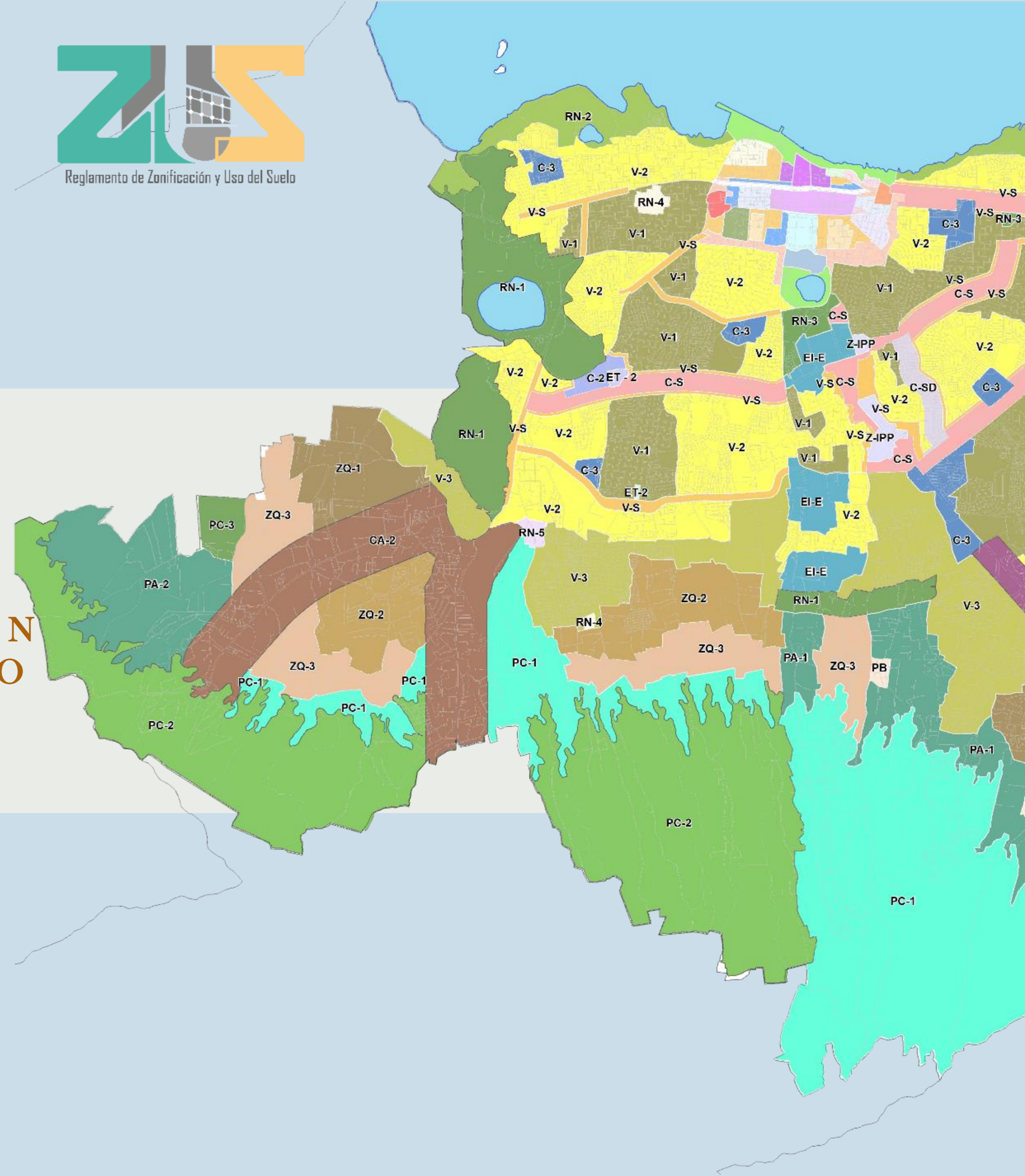




Alcaldía
de Managua



Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo



REGLAMENTO

D E Z O N I F I C A C I Ó N
Y U S O D E S U E L O

Exposición: Arq. Ena Ardón M.
Jueves 09 de junio de 2022

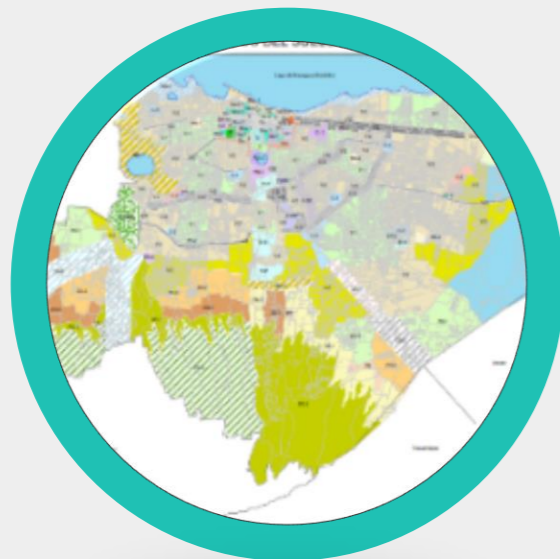
DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

DIRECCIÓN ESPECÍFICA DE URBANISMO

PLANIFICACIÓN URBANA

CRONOLOGÍA

2004



PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO - SÍNTESIS

2013
2028



PLAN DE DESARROLLO INSTITUCIONAL ALMA

2013-2014



PLAN DE ACCIÓN MANAGUA SOSTENIBLE BID

Resume los resultados del diagnóstico (rápido) y las acciones priorizadas como el ordenamiento y uso del suelo. Cuya área de actuación es revisar y ajustar el POT Municipal y su Plan Regulador.

2017



PLAN DE DESARROLLO URBANO DE MANAGUA PDUM - 2040

DE MANAGUA



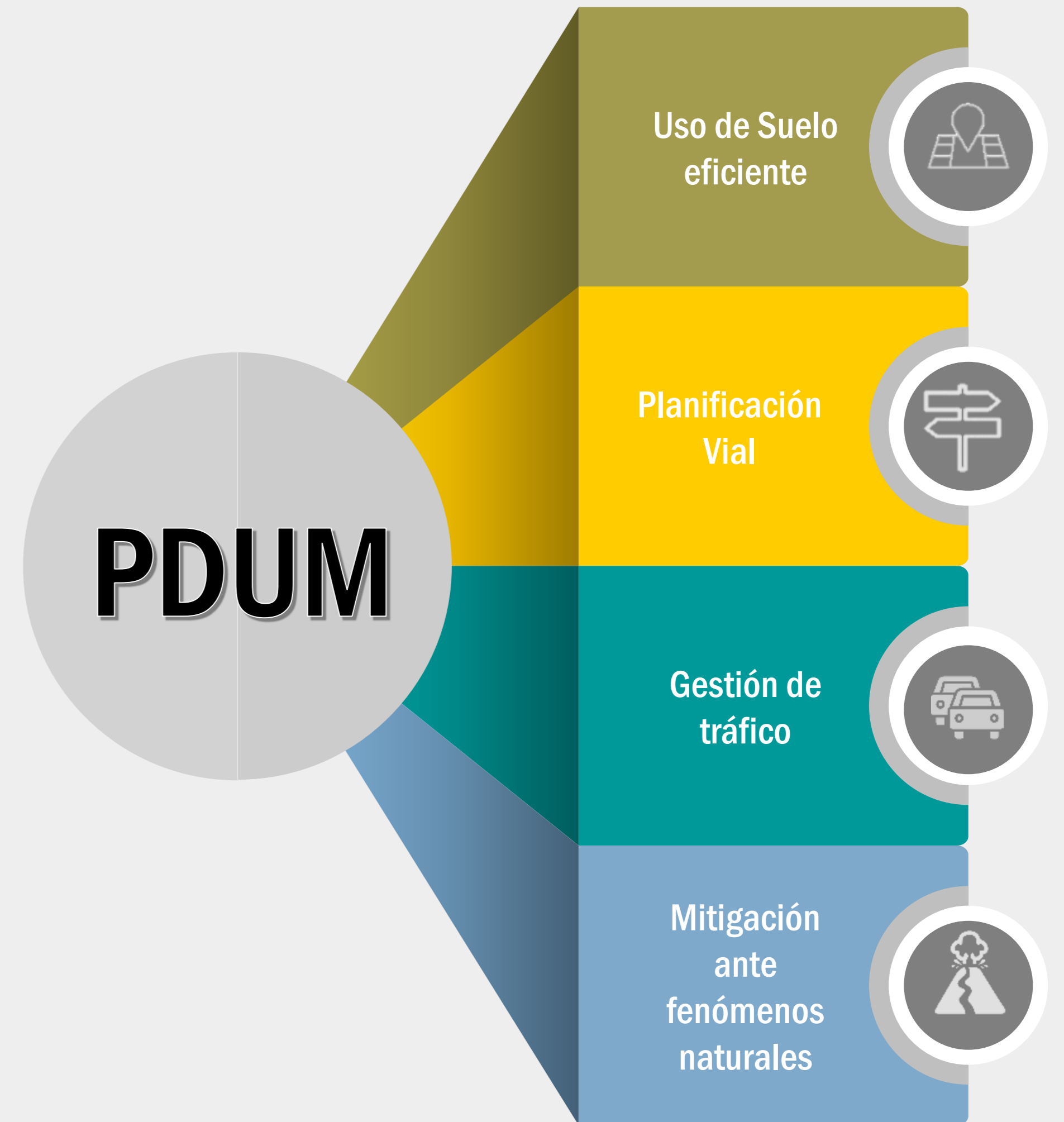
Reunión con ALMA y JICA



Capacitación técnica de Uso de suelo

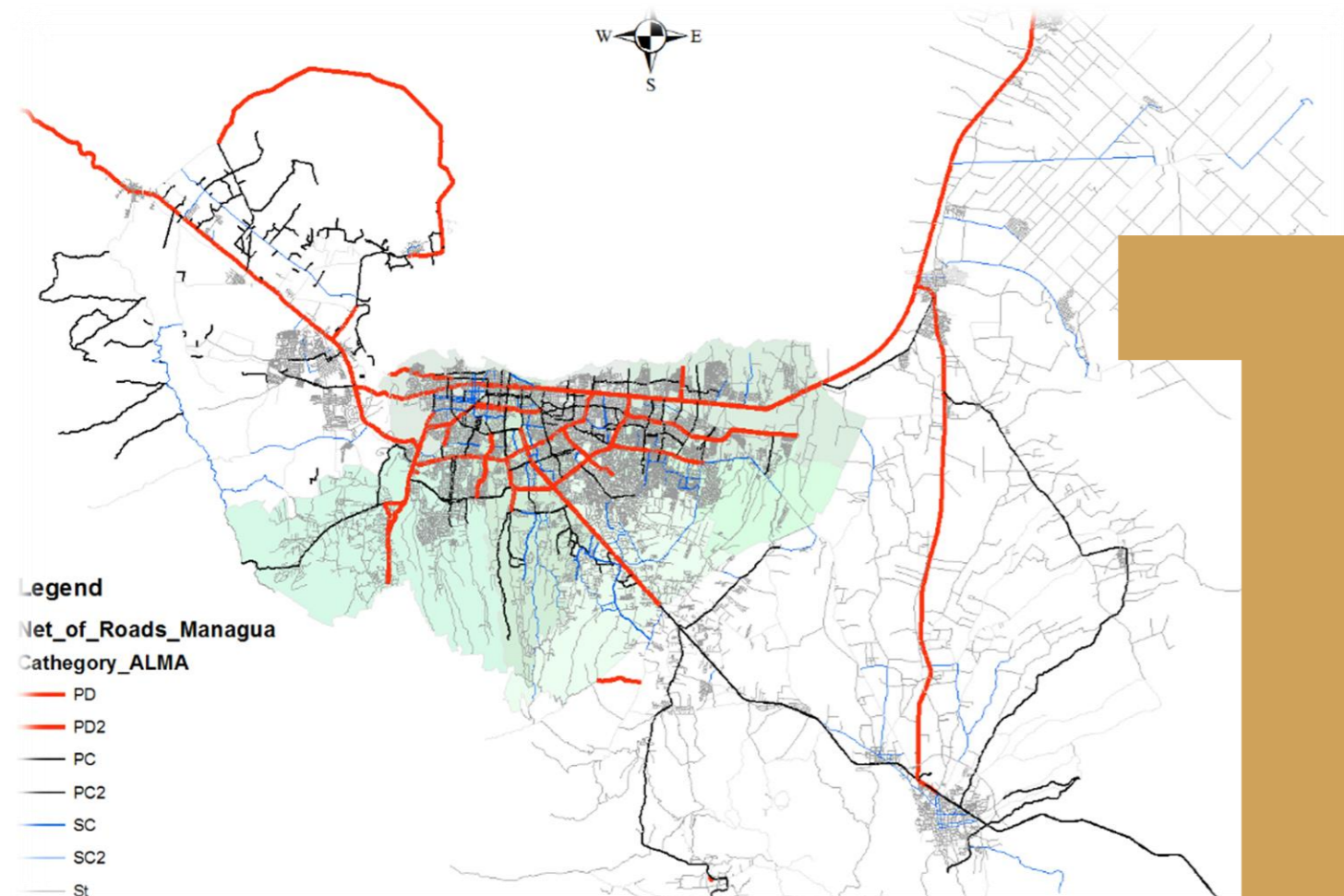


Capacitación técnica de transporte y vialidad



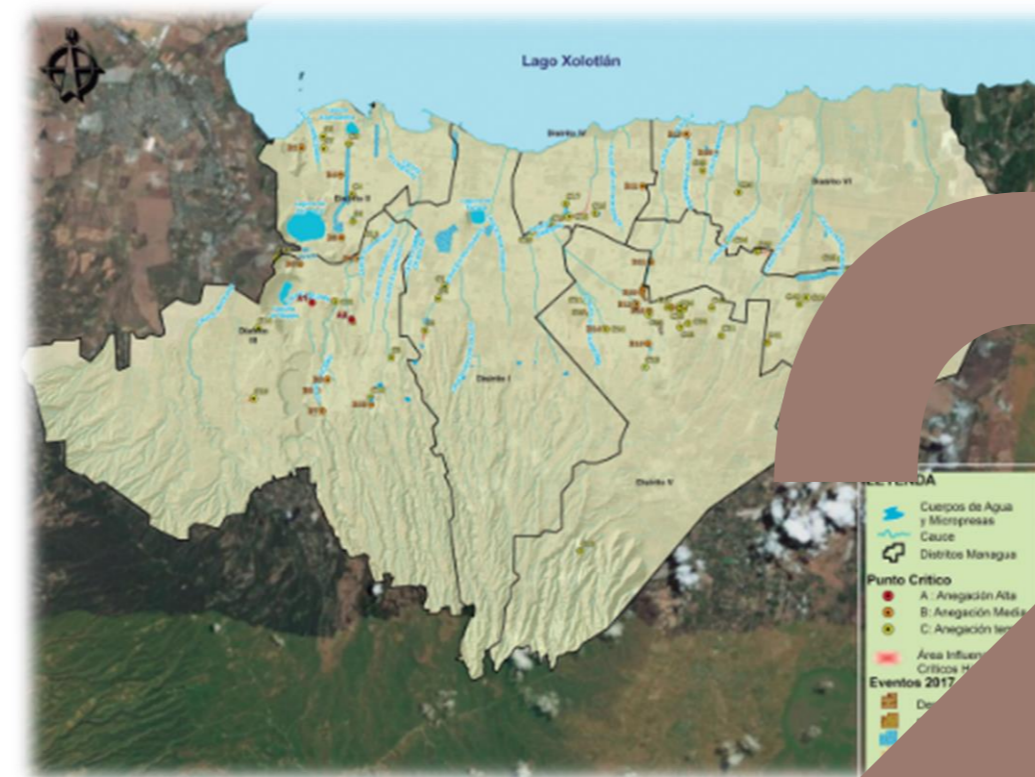
PROPUESTAS PDUM

Dentro de las propuestas del PDUM se elaboraron:



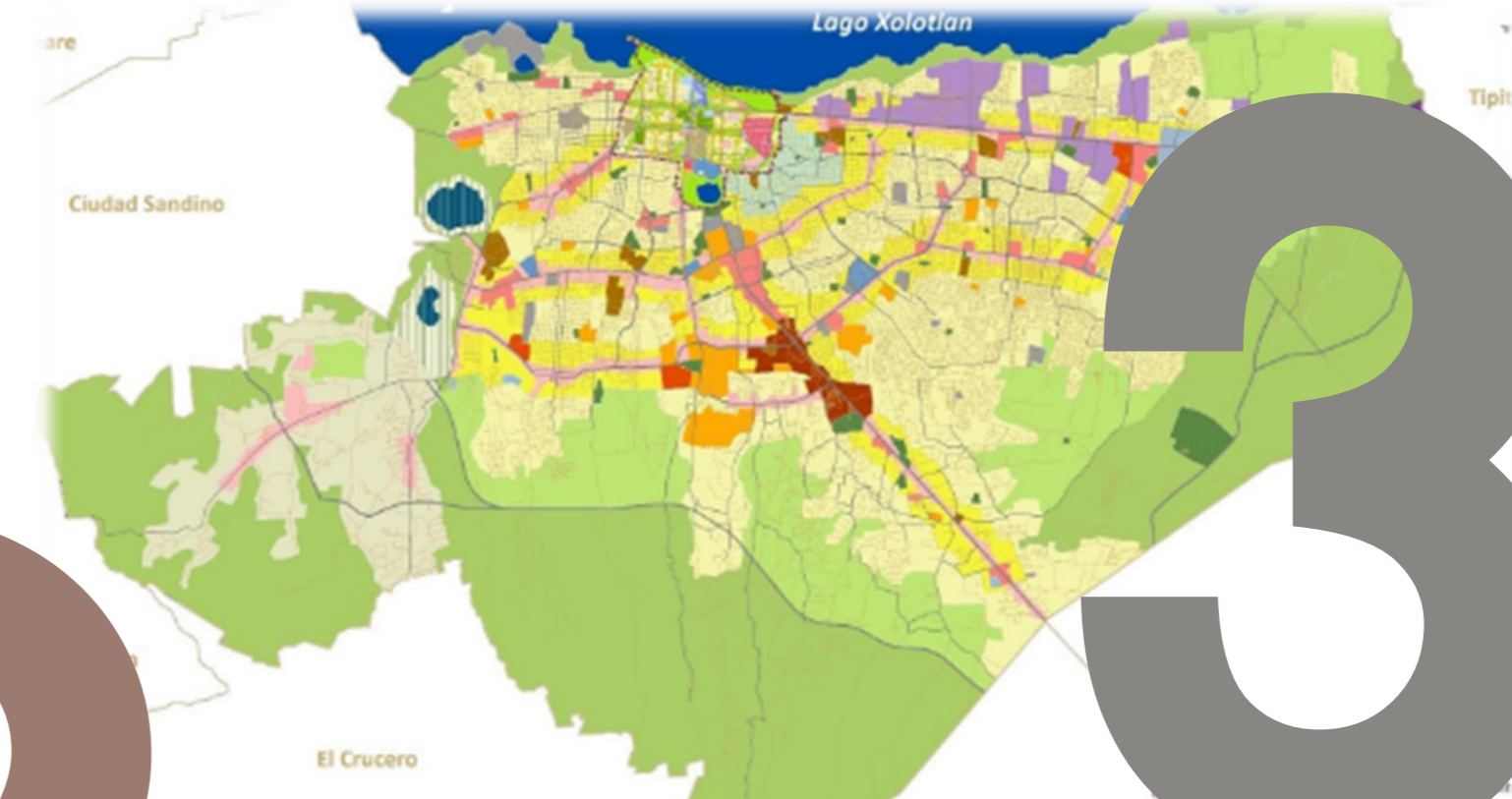
TRANSPORTE

Plan de desarrollo de transporte, infraestructura.



GESTION DE RIESGO

Plan de mitigación de desastre y Gestión de riesgo.

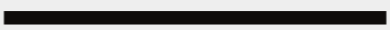


DESARROLLO URBANO

Plan de desarrollo Urbano: El cual presentó una propuesta de Zonificación



CÓMITE EJECUTIVO
MIEMBROS DE ALMA E INETER



EQUIPO TÉCNICO
DIRECCIÓN DE URBANISMO (PRELIMINAR)



MESAS DE TRABAJO



1. A finales de febrero se dio inicio a las reuniones de mesas de trabajo, donde se revisó la delimitación de las zonas urbanas, suburbanas y rural. Así mismo se revisaron las siguientes áreas:



SUBCENTROS



ZONA DE RESERVA NATURAL



ZONA MIXTA Y COMERCIAL



ZONA DE VIVIENDA



ZONA INDUSTRIAL



ZONA DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL



2. Recopilación y actualización de la información y datos de problemática en diferentes instituciones, ministerios y delegaciones distritales de ALMA:



MARENA



ENACAL



COMMEMA



INETER



SINAPRED



EMPRESA PORTUARIA NACIONAL



SINAPRED



DISTRITOS DE MANAGUA (DI AL DVII)



RESULTADOS

3. Problemática encontrada en Managua y planteada por ALMA y sus distritos.

PROBLEMÁTICAS URBANAS EN MANAGUA

Problemáticas Urbanas		Medidas Potenciales
<p>1. Zonificación</p> <ul style="list-style-type: none"> Diferencia en Zonificación. Sobreposición entre múltiples zonas. Expansión de actividades comerciales cerca del Mercado. <p>2. Congestión de tráfico</p> <ul style="list-style-type: none"> Falta de estacionamientos. Estacionamiento en vía (estacionamiento ilegal) <p>3. Bloqueo de acera</p> <ul style="list-style-type: none"> Aumento de la actividad comercial informal 	<p>4. Uso del Suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas no apropiadas. Áreas restringidas. <p>5. Riesgo de incendio</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de alta densidad sin calles de emergencia, en particular Mercado Oriental. <p>6. Otros</p> <ul style="list-style-type: none"> Desechos Asentamientos Informales 	<p>1. Revisión de Zonificación</p> <ul style="list-style-type: none"> Cambiar el uso del suelo en cada Zona. Actualizar el límite de zonificación Crear nuevas zonas. <p>2. Otras medidas</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulación de estacionamiento. Control de estacionamiento en vía Control de uso de la vía. Proyecto de reubicación. Proyecto de Reurbanización. Conocimiento de la Gestión de residuos sólidos.

4. Información catastral: En base a esta información se determinará el tamaño promedio de la parcela, valores FOS y número de pisos de las edificaciones.

POLÍTICA BÁSICA

REGLAMENTO: Se elaborará en base a los reglamentos vigentes, reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del año 1982 y plano de Zonificación y uso del suelo del año 2004, combinándolo con el PDUM año 2017.

Reglamento: Texto Principal



Reglamento: Adjuntos

- Tabla A – F
- Gráficos A – J
- Plano 1 - 14

Reglamento: Texto Principal



Reglamento: Adjuntos

- Tabla A – F (revisado)
- Gráficos A, B, C, G
- 5 Planos

POLÍTICA BÁSICA

CONCEPTOS DE ÁREAS URBANA, SUBURBANA Y RURAL: Se mantendrá el concepto de dichas áreas, sin embargo se cambiará el nombre de área rural por el de área protegida.

ÁREA URBANA	Definición	<ul style="list-style-type: none"> Las zonas que ya han sido urbanizadas Las áreas que deben priorizarse para la urbanización con el fin de formular una ciudad compacta
	Función	<ul style="list-style-type: none"> Variedad de propósitos, incluyendo vivienda, comercio, industria, institucional y Oficina Gubernamental Variedad de actividades que se llevan a cabo, incluyendo económicas, sociales y educativas
ÁREA SUBURBANA	Definición	<ul style="list-style-type: none"> Las áreas donde se encuentra la transición entre las áreas urbanas y rurales Las áreas que han sido parcialmente urbanizadas con baja densidad Las zonas que conectan entre el Centro Urbano y otras ciudades Las áreas que incluyen tierras de importancia ambiental, por ejemplo, acuíferos
	Función	<ul style="list-style-type: none"> Propósitos limitados, incluyendo vivienda, comercio e industria Actividades a pequeña escala que se llevan a cabo, incluyendo económicas, sociales y educativas Proteger el suelo del acuífero de la contaminación por asentamientos humanos
ÁREA PROTEGIDA	Definición	<ul style="list-style-type: none"> Las áreas protegidas de cualquier desarrollo con el fin de asegurar la tierra para el futuro y evitar la expansión urbana Las áreas que incluyen suelo inapropiadas para el desarrollo Las áreas que incluyen suelo de importancia ambiental
	Función	<ul style="list-style-type: none"> Preservar el entorno natural Mantener la sostenibilidad para asegurar la tierra Proteger de la expansión urbana

POLÍTICA BÁSICA

BORRADOR DE ZONAS REVISADAS : En reuniones realizadas con el equipo técnico se elaboró el primer borrador de zonas revisadas basado en las zonas existentes y las zonas propuestas en el PDUM, excepto el área central (Centro histórico). Las 33 zonas existentes se han revisado resultando 22 zonas..

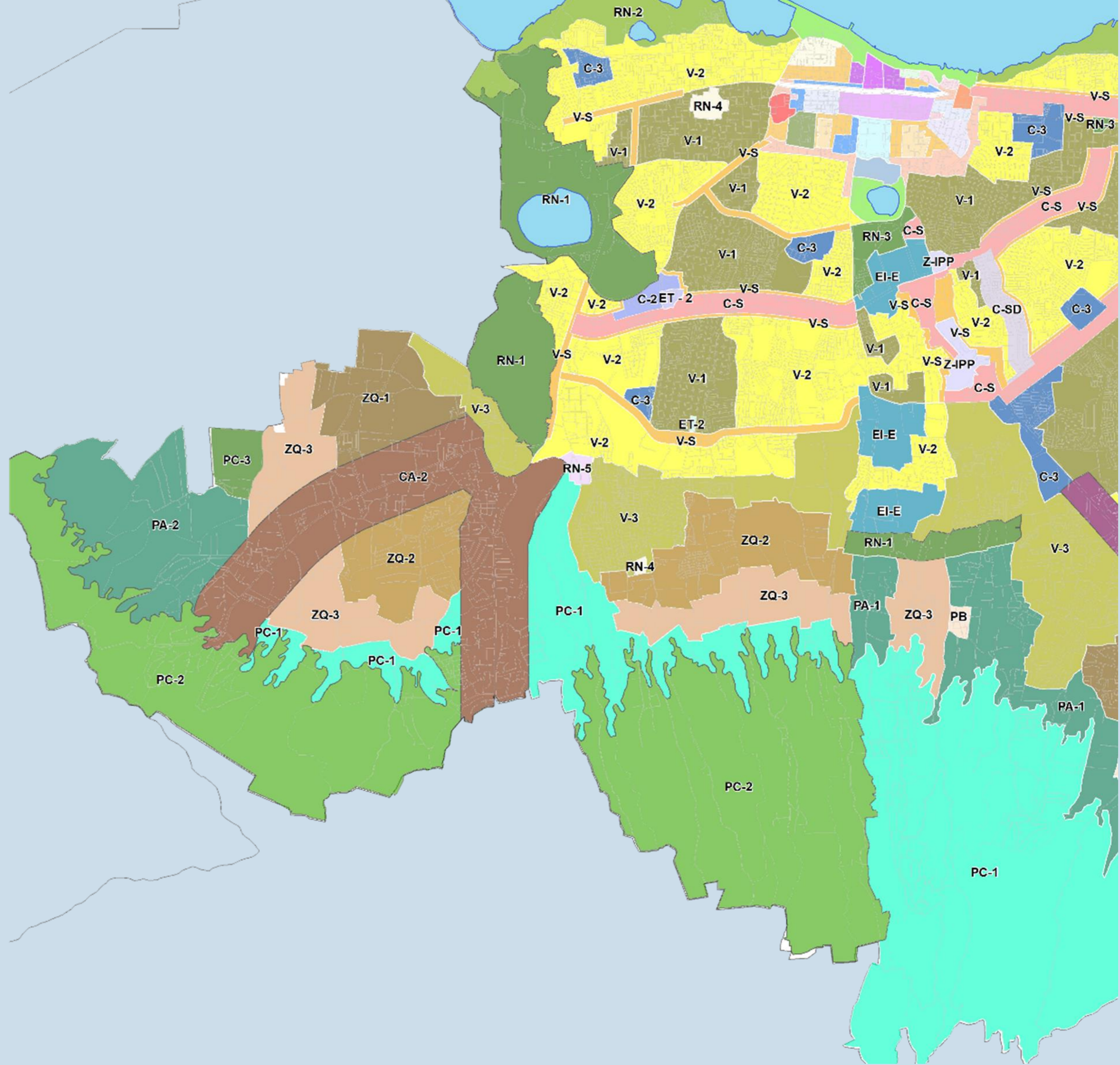
Tipo	Existente		Revisada		Observaciones
	Código	Nombre	Código	Nombre	
Sub Centro	C-1	Centro Histórico	C-1	Centro Tradicional y Patrimonial	
	C-2	Subcentro	C-2-1	Subcentro Urbano Metropolitanas	Idea propuesta en PDUM
			C-2-2	Subcentros Urbanos	
			C-2-3	Subcentro Tecnológico Avanzado	Idea propuesta en PDUM
	C-3	Subcentro distrital	C-3	Subcentro distrital	
		C-4	Subcentro Alternativo	Para el Proyecto Bismarck Martinez (Sabana Grande)	
Área Mixta/Área Comercial	C-S	corredor comercio y servicio	C-S-1	Zona de Comercio Principal	Para el área urban
	C-SD	comercio y servicio a nivel distrial			
	C-CT	corredor de comercio y turismo			
	Z-IPP	inversiones Publica Privada			
	V-S	corredor de vivienda y servicio	C-S-2	Zona de Comercio Secundario	Para el área urban
	CA-1	corredor de acceso del area sub-urbana	C-S-3	Zona de Comercio Terciaria	Para el área suburbana
	CA-2	corredor de acceso en area de produccion agropecuaria sub-urbana			
CA-3	corredor de acceso del area metropolitana				
Área de vivienda	V-1	Vivienda de densidad alta	V-1	Zona de vivienda con alta densidad	
	V-2	Vivienda de densidad media	V-2	Zona de vivienda con densidad media	
	V-3	Vivienda de densidad baja	V-3	Zona de vivienda exclusiva	Para evitar la expansión comerci

		area metropolitana			
Área de vivienda	V-1	Vivienda de densidad alta	V-1	Zona de vivienda con alta densidad	
	V-2	Vivienda de densidad media	V-2	Zona de vivienda con densidad media	
	V-3	Vivienda de densidad baja	V-3	Zona de vivienda exclusiva	Para evitar la expansión comercial (cerca del Mercado Oriental)
	ZQ-1	Quintas de densidad alta	ZQ-1	Zona de vivienda con densidad media	
	ZQ-2	Quintas de densidad media	ZQ-2	Zona de vivienda con baja densidad	Para el Proyecto Bismarck Martinez
	ZQ-3	Quintas de densidad baja			
	PB	Poblados Concentrados	PC	Zona de Protección	
Área Industrial	PI	Producción de Industria Liviana	PI-1	Zona de Producción de Industria Liviana	
			PI-2	Zona Industrial Exclusiva	Industrias pesadas, vertederos y tratamiento de aguas residuales
Equipamiento Industrial	EI-E	Equipamiento Institucional Especializado	EI-1	Zona de Equipamiento Educativo	
			EI-2	Zona Institucional	Teniendo en cuenta el uso del suelo existente
			ET	Zona de Equipamiento de Transporte Aereo	ET-1
ET-2	Equipamiento de Transporte Terrestre				
Área ambiental	PC-1	Proteccion de la Erosion Hidrica	PC	Zona de Protección	El nombre se cambiará (se refiere a suelo, la cuenca, y medio ambiente)
	PC-2	Proteccion y Conservacion de Suelos Escarpados			
	PC-3	Proteccion Forestal del Acuífero			
	PA-1	Produccion Agropecuaria no Intensiva			

PA-2	Produccion Agropecuaria Intensiva				
RN-1	Reserva Natural de Parques Nacionales	RN-1	Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales	Definido por MARENA	
RN-2	Reserva Natural de la Costa del Lago	RN-2	Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago Xolotlán.		
RN-3	Reserva Natural de Parques Urbanos	PC	Zona de Protección		
RN-4	Reserva Natural de Cementerios	RN-3	Zona de Reserva de Cementerios		
RN-5	Zona de Reserva Minas	PI-2	Zona Industrial Exclusiva		

Fuente: ALMA y Asesora de JICA

Categoría de regulaciones: estas se simplificaron mediante la eliminación de índices no utilizados, como la densidad y el FOS y FOT bruto/neto.



MUCHAS GRACIAS