



Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

2^{do} BOLETÍN INFORMATIVO

Del Nuevo Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Managua

Dirección Especifica de Urbanismo
Alcaldía de Managua

Accede a una copia del Boletín del avance del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, escanea el siguiente código:



www.urbanismomanagua.gob.ni/

INTRODUCCIÓN

El nuevo Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo - ZUS, es Instrumento que Regulará las normas de Desarrollo Urbano de la ciudad, evitando el crecimiento desordenado a través de la nueva zonificación y la ordenanza de los usos del suelo que la Dirección Específica de Urbanismo está desarrollando en conjunto con expertas de JICA, como parte de la continuidad al Plan Maestro de Desarrollo Urbano PDUM 2040, con la finalidad de obtener una Managua más sostenible, ordenada, atractiva, resiliente, atractivamente económica y equitativamente social. Este segundo Boletín informativo detalla los avances parciales del nuevo reglamento elaborado en el periodo julio a septiembre de 2022.

Tabla de Zonificación y Uso del Suelo (ZUS)

En el tercer periodo de trabajo el equipo técnico ZUS de Urbanismo, en conjunto con la experta en zonificación de (JICA), realizaron la revisión de la "Tabla "a" de Usos de Suelo" ahora llamada tabla ZUS, con el objetivo de actualizar la lista de Usos con respecto al actual desarrollo urbano del municipio; esta tabla va de la mano con la definición de las zonas, ya que establece los usos permitidos, condicionados y no permitidos.

Gráfico comparativo entre la tabla "a" vigente y la actualización de la tabla ZUS

Tabla "a" vigente de Uso del suelo y de riesgos sísmicos por fallas Geológicas vigente

| NOMENCLATURA ZONIFICACIÓN (11) | ÁREA URBANA | | | | | | | | | | | | | | | | | | ÁREA SUBURBANA | | | ÁREA RURAL | | | Nombre de las Zonas | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---|-----|-------------|----|-----|---------------------|---|---|---|----|----|---------------|------|-----------------|---|-----|--------------------|----------------|----|------------|------------|------------|----------------|---------------------|------------------------------|----|-----------------------|----|----|----|---|---|---|---|---|
| | 01 SUB CENTRO | | | 02 VIVIENDA | | | 03 SERVICIOS MIXTOS | | | | | | 04 PRODUCCIÓN | | 05 EQUIPAMIENTO | | | 06 RESERVA NATURAL | | | 07 ACCESOS | 08 PUEBLOS | 09 QUINTAS | 10 AGRICULTURA | | 11 PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN | | Nomenclatura de zonas | | | | | | | | |
| | C | V | Vac | Mvs | Co | Ce | T | D | C | S | SD | CT | A-1 | Z/PP | PI | I | E/E | Ig | It | Cu | ET | Tt | RN | Rac | | CA | PB | | ZQ | PA | PC | | | | | |
| 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2-1 | 2-2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 |

Actualización y Propuesta de la tabla ZUS

| NOMENCLATURA ZONIFICACIÓN (9) | ÁREA URBANA | | | | | | | | | | | | ÁREA SUBURBANA | | | ÁREA PROTEGIDA | | Nombre de las Zonas | |
|-------------------------------|---------------|-----|-----|---|-------------|-----|-----------------------------------|-----|---------------|------|-----------------|----|--------------------|---|------------|-------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| | 1. Sub Centro | | | | 2- Vivienda | | 3. Zona de corredores de Comercio | | 4. Producción | | 5. Equipamiento | | 6. Reserva Natural | | 7. Accesos | 8. Zona suburbana | 9. Protección y Conservación | | Nomenclatura de zonas |
| | SC | V | c | C | PI | E/E | EI | ETA | RN | C | ZSU | PC | | | | | | | |
| 1 | 2-1 | 2-2 | 2-3 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | C.P. | C.S. | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | CT | 1 | 2 | |

Principales cambios como parte de la actualización de la Tabla ZUS

En la tabla Usos de Suelo definida por la Síntesis de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, se establecían tres grandes áreas: urbana, sub urbana y rural; en la tabla actualizada se elimina el termino área rural y se establece como "área protegida".

En la tabla de uso del suelo la nomenclatura de zonificación anteriormente se dividía en once (11) grandes grupos de zonas que en total comprendían 44 nomenclaturas de zonas; en la actualización inicial de esta tabla se establece la reducción de estos grupos a nueve (9) incluyendo en total 23 nomenclaturas de zonas sin contar con las establecidas en el Área Central (Centro Histórico) las cuales serán revisadas y actualizadas a futuro.

Las 23 nomenclaturas de zonas consideradas en la actualización de la tabla ZUS, además han sido actualizadas con su código.

Además de actualizar la nomenclatura de las zonas se redujeron usos, condensando y reagrupando como es el ejemplo del nuevo grupo “servicios privados” que engloba los usos de estacionamientos financieros y de seguros, servicios prestados a las empresas y talleres.

Ítems de usos Existentes

| | |
|-----------|---|
| 01 | Unidad de Vivienda |
| 02 | Industria Manufacturera |
| 03 | Comercio |
| 04 | Estaciones de Transporte, Infraestructura y Comunicación |
| 05 | Establecimientos Financieros y Servicios a las Empresas |
| 06 | Servicios Comunes, Sociales y Personales |
| 07 | Servicio de Cultura, Diversión y Esparcimiento |
| 08 | Servicios Personales y del hogar |
| 09 | Producción Agropecuaria |

Ítems de usos de suelo Propuestos

| | |
|-----------|---|
| 01 | Unidad de Vivienda |
| 02 | Comercio |
| 03 | Servicios Privados |
| 04 | Servicios comunales, sociales y personales |
| 05 | Servicio de Cultura, Diversión, Recreación y Esparcimiento |
| 06 | Estaciones de Transporte y Equipamiento |
| 07 | Industria Manufacturera |
| 08 | Producción Agropecuaria |
| | |

La tabla de Uso de Suelo anterior presentaba 9 grupos de usos, los cuales se redujeron a 8 como lo indica el gráfico.

Elaboración del primer esbozo de los mapas de zonificación de los Distritos II, IV y VI.

En la elaboración del borrador de los mapas de zonificación que abarca los Distritos II, IV y VI correspondiente a las discusiones del tercer periodo de mayo a septiembre de 2022, se tuvo como línea base la identificación de áreas especiales definidas por MARENA, ALMA e INAC, como restricciones para la definición de una zonificación nueva para nuestro Municipio. Posterior se tomó en cuenta el uso actual de suelo, la red vial, y los datos de análisis de suelo desarrollados en el PDUM para marcar los límites de cada zona propuesta.

05



Sesiones de trabajo - Equipo Técnico y experta de JICA.



Sesiones de trabajo
Equipo Técnico y experta de JICA.



Reunión con Jefe de Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, Distrito II



Reunión con Delegada de Distrito IV



Jefe de Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, Distrito VII



Sesiones de trabajo - Equipo Técnico y experta de JICA

Por otro lado, es importante resaltar que este borrador del nuevo mapa de zonificación considero los planes a futuro en materia de crecimiento urbano y desarrollo de infraestructura en todos los niveles, por lo cual se tuvo reuniones con los Ministerios relevantes y otras instituciones relacionadas a fin de captar datos e información necesaria para la correcta definición de las nuevas zonas y sus usos del suelo.

06

2.1 Preparación previa a la definición de los nuevos mapas ZUS Distritales

Se revisó la siguiente información con la experta de zonificación técnica JICA para tener la base de trabajo de cara a la actualización de los mapas de ZUS Distritales.

Zonas revisadas y uso de suelo

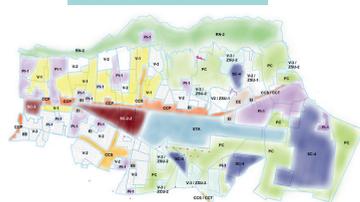
- Mapa de zonificación del uso del suelo en el Distrito 2, Distrito 4 y Distrito 6
- Definición del límite del área urbana



Esbozo Distrito II



Esbozo Distrito IV



Esbozo del Distrito VI



Sesiones de trabajo, Equipo Técnico y Experta de JICA



Visita al Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR)



Visita a la Empresa Municipal para tratamiento integral de desechos sólidos (EMTRIDES)



Visita al Instituto Regulador del Transporte del Municipio de Managua (IRTRAMMA)



Visita al Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR)



Visita al Ministerio de Energía y Minas (MEM)



Visita a la Dirección de Ornato ALMA

2.2 Instituciones y actores claves involucrados en la actualización ZUS - ALMA

A través de las visitas a los ministerios y organizaciones pertinentes se continuo con la recopilación de información relacionada con el Uso del Suelo. En este tercer periodo se visitaron las siguientes instituciones:

Instituto Regulador del Transporte del Municipio de Managua (IRTRAMMA), Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), Ministerio de Energía y Minas (MEM) Empresa Municipal para tratamiento integral de desechos sólidos (EMTRIDES) Dirección General de Proyectos, ALMA (DGP) Dirección de Ornato.

2.3 Proceso de actualización de los nuevos Mapas ZUS

METODOLOGÍA EMPLEADA

FASE 1: Recopilación de datos

- la sección de GIS de urbanismo facilitó la información base para la creación del mapa borrador proyecto nuevo ZUS para los distritos II, IV y VI valorando para cada distrito condiciones naturales, sociales, instalaciones relevantes, usos predominantes de suelo, relación con el PDUM y otros planes institucionales para desarrollos a futuro.

FASE 2: Anteproyecto de mapa de Zonificación

- Analizada la información anterior para cada distrito se formuló un anteproyecto de mapa de zonificación sujeto a discusión con los delegados y personal de la DGP Municipal de cada distrito, para analizar la relación de estos con la información local propia del distrito y los proyectos de infraestructura de la DGP- ALMA.

FASE 3: Mapas Borradores de cada Distrito

- Se preparó el mapa para cada Distrito, según las conclusiones y acuerdos provenientes de cada reunión con los delegados Distritales para ser presentados al comité ejecutivo del proyecto ZUS en una junta en la que participó cada delegado Distrital para la discusión y aprobación parcial de cada mapa.



09

2.4 Desarrollo de capacidades mediante talleres y entrenamientos brindados al Equipo técnico.

En este período, la experta de JICA llevó a cabo dos talleres, uno es "Plan Maestro Urbano en Japón" combinado con "Proyecto de Reurbanización en Japón", y el otro es "Análisis de Construcción y suelo".



Capacitación de la experta al Equipo Técnico sobre el Plan Maestro Urbano de Japón y Análisis de construcción del Suelo.



2.5 Reunión con alcaldesa de Managua para presentación de informe de avance del nuevo Reglamento ZUS.

El 8 de septiembre, la experta de JICA hizo la presentación para compartir nuevamente los avances de los trabajos de revisión de Zonificación para la Alcaldesa de Managua, otros departamentos de ALMA y Delegados de otras Direcciones .

ALMA considera que compartir periódicamente los avances de los trabajos de revisión contribuirá a lograr un consenso entre los actores. En este encuentro se presentó a la alcaldesa los borradores de los mapas de zonificación para los distritos II, IV y VI. Así concluyendo este tercer periodo de trabajo.



Las expertas de Jica y el Equipo Técnico ZUS compartieron los avances de la actualización del Reglamento con la alcaldesa de Managua y el Comité Ejecutivo.

10