



4 to
Boletín
Informativo

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO



Alcaldía de Managua
Dirección Específica de Urbanismo





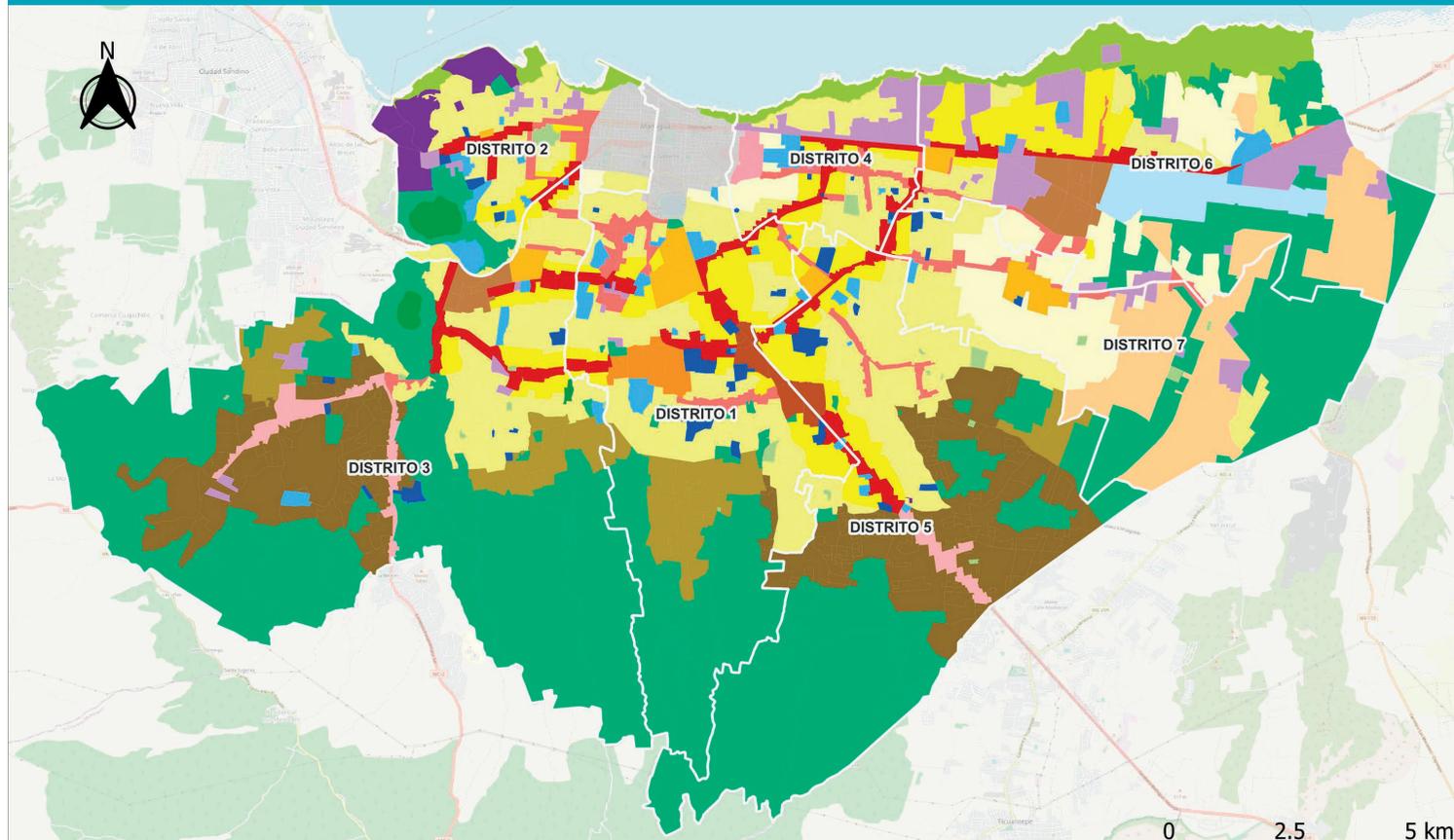
INTRODUCCIÓN

En seguimiento a las actividades del período anterior, la experta JICA en conjunto con el Equipo Técnico continuaron construyendo el borrador del mapa de Zonificación para los distritos **I, III, V y VII**; la definición de los límites de las zonas y ubicación de subcentros se logró a través de mesas de trabajo secuenciales sostenidas con el Equipo técnico de la Dirección de Urbanismo y los delegados de cada distrito mencionado; en estas reuniones se abordaron las ideas principales, sugerencias, observaciones e inquietudes a cerca de la nueva propuesta de zonificación de cada uno de los distritos antes mencionados.

En la propuesta de zonificación de los distritos **I, III, V y VII**, se continuó con la misma línea de trabajo considerando como referencia los planes de desarrollo urbano a futuro y las pautas marcadas por las instituciones relacionadas al desarrollo urbano del municipio (dichas instituciones fueron visitadas en períodos anteriores).

Periodo de trabajo comprendido del 26 de enero al 21 de abril de 2023.

Mapa Preliminar de la Nueva Zonificación del Municipio de Managua



CTP	Centro Tradicional y Patrimonial	V-1	Zona de Vivienda con Densidad Alta	PI-2	Zona de Producción Industria Exclusiva (pesada)	RC	Zona de Reserva para Cementerios
SC-1-1	Subcentro Urbano Metropolitano	V-2	Zona de Vivienda con Densidad Media	EE	Zona Equipamiento Educativo	C-CT	Zona de Corredor Comercio Terciario
SC-1-2	Subcentro Urbanos Oriental y Occidental	V-3	Zona de Vivienda Exclusiva	EI	Zona de Equipamiento Institucional	ZVSU-1	Zona de Vivienda Sub Urbana Densidad Media
SC-1-3	Subcentro Tecnológico Avanzado	C-CP	Zona de Corredor Comercio Principal	ETA	Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo	ZVSU-2	Zona de Vivienda Sub Urbana Densidad Baja
SC-2	Subcentro Distrital	C-CS	Zona de Corredor Comercio Secundario	RN-1	Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales	PC	Zona de Protección y Conservación
SC-3	Subcentro Alternativo Bismark Martínez	PI-1	Zona de Producción Industria Liviana	RN-2	Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago Xolotlán	TEMP	Mercado Oriental

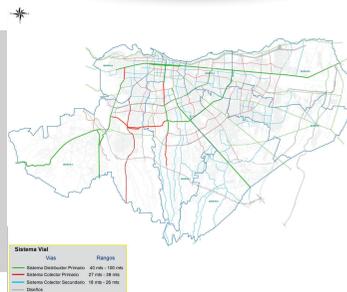
INSUMOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS MAPAS DEL REGLAMENTO ZUS DISTRITALES



La experta en Zonificación tomó como línea base para la actualización de los mapas de ZUS de los distritos antes mencionados, la siguiente información:



1 Mapa de Zonificación y Uso del Suelo actual de los distritos I, III, V y VII.



2 Desarrollos viales reglamentados, existentes y proyectados.



3 Edificaciones relevantes.

4 Definición del límite del área urbana.

ELABORACIÓN DEL PRIMER BORRADOR DE LOS MAPAS DE ZONIFICACIÓN PARA LOS DISTRITOS I, III, V Y VII.

Tomando como línea base los insumos antes mencionados, así como los Planes de Desarrollo Urbano vigentes la experta definió a través de mesas de trabajo con el equipo técnico la delimitación de cada zona; en estas sesiones de trabajo la experta JICA presentó el primero borrador de las nuevas zonas, brindando al Equipo Técnico la oportunidad de expresar inquietudes y sugerencias, así como llegar a acuerdos que permitan definir zonas adaptadas a la realidad y necesidades del municipio.





METODOLOGÍA EMPLEADA

FASE 1: Recopilación de datos

Se procedió a recopilar los datos remitidos por la Sección de Sistemas de Información Geográfica (SIG) de la Dirección de Urbanismo, para identificar los rasgos y particularidades de cada uno de los distritos antes mencionados, analizando características tales como: condiciones naturales, datos poblacionales y sociales, edificios relevantes, uso de suelo actual, PDUM, nuevos desarrollos viales y otros planes a futuro.



FASE 2: Anteproyecto de mapa de Zonificación

Del análisis de la información antes mencionada, así como las características urbanas de cada distrito se formuló un anteproyecto de mapa de zonificación, estos mapas se trazaron en reuniones con el equipo técnico y los delegados de urbanismo de cada distrito; además, estos mapas fueron presentados al equipo técnico del Proyecto de Estudio de movilidad y demanda de transporte público para dar conocer el impacto que la zonificación propuesta puede tener en los nuevos proyectos de vialidad.



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.

PRESENTACIÓN DE LOS MAPAS PRELIMINARES DE LA NUEVA ZONIFICACIÓN A LOS DELEGADOS DE URBANISMO DE CADA DISTRITO

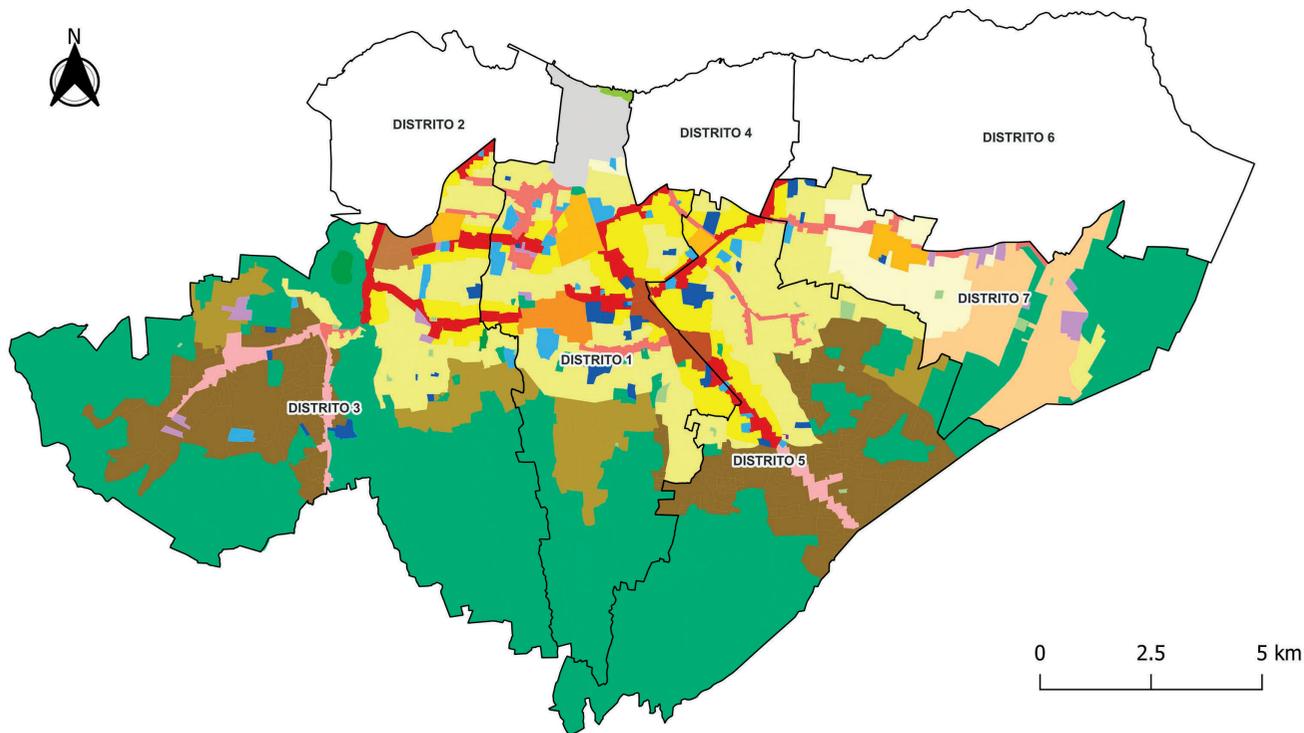
se realizaron mesas de trabajo para presentar la nueva propuesta de zonificación que previamente elaboro la experta JICA en conjunto con el Equipo Técnico; para explicar a detalle los cambios propuestos en cada reunión, la experta inició con una presentación para exponer las características del distrito, ubicación de nuevos sub-centros y la delimitación de las nuevas zonas.

En estas reuniones lo Delegados expresaron sus sugerencias, entre las más importantes:

- Ubicación de nuevos desarrollos viales
- Áreas de restricción de micro presas y aliviaderos hidráulicos.
- Extender el área de algunos subcentros
- Construcción de nuevo equipamiento urbano (hospital)
- Permisos de construcción emitidos en la Pista Juan Pablo II.
- Ubicación de lotificaciones ilegales.
- Emplazamiento de nuevos cementerios.



Zonificación Preliminar de los Distritos I, III, V y VII



SIMBOLOGÍA DE ZONIFICACIÓN

CTP	Centro Tradicional y Patrimonial	V-1	Zona de Vivienda con Densidad Alta	PI-2	Zona de Producción Industria Exclusiva (pesada)	RC	Zona de Reserva para Cementerios
SC-1-1	Subcentro Urbano Metropolitano	V-2	Zona de Vivienda con Densidad Media	EE	Zona Equipamiento Educativo	C-CT	Zona de Corredor Comercio Terciario
SC-1-2	Subcentro Urbanos Oriental y Occidental	V-3	Zona de Vivienda Exclusiva	EI	Zona de Equipamiento Institucional	ZVSU-1	Zona de Vivienda Sub Urbana Densidad Media
SC-1-3	Subcentro Tecnológico Avanzado	C-CP	Zona de Corredor Comercio Principal	ETA	Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo	ZVSU-2	Zona de Vivienda Sub Urbana Densidad Baja
SC-2	Subcentro Distrital	C-CS	Zona de Corredor Comercio Secundario	RN-1	Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales	PC	Zona de Protección y Conservación
SC-3	Subcentro Alternativo Bismark Martinez	PI-1	Zona de Producción Industria Liviana	RN-2	Zona de Reserva Natural de la Costa del Lago Xolotlán	TEMP	Mercado Oriental



DESARROLLO DE CAPACIDADES MEDIANTE TALLERES

El desarrollo de capacidades para la revisión de la zonificación se ha llevado a cabo de manera continua al personal del equipo técnico de Urbanismo, realizando por parte de la experta JICA presentaciones y/o talleres abordando los siguientes temas:

- Revisión de la Tabla B, en lo que respecta a las normas de construcción por zona, tamaño de parcela mínima, retiros, FOS y FOT, piso máximo por zona.
- Cálculo del FOS para los edificios con sótano.
- Diferentes Zonas de vivienda en Japón.





REUNIÓN CON DELEGADOS DE DISTRITO Y COMITÉ EJECUTIVO

El 13 de abril de 2023 se realizó la presentación al Comité Ejecutivo y Delegados de los distritos I, III, V, VII para presentar los avances del Nuevo Reglamento de Zonificación; además en esta ocasión se contó con la presencia del representante de JICA en Nicaragua.

Estas reuniones para presentar los avances de los mapas de zonificación al Comité Ejecutivo se realizan al final de cada periodo, ya que es de vital importancia para el Equipo Técnico conocer la opinión de los miembros del comité ejecutivo, así como obtener el visto bueno por parte del mismo.



Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo



**Alcaldía
de Managua**