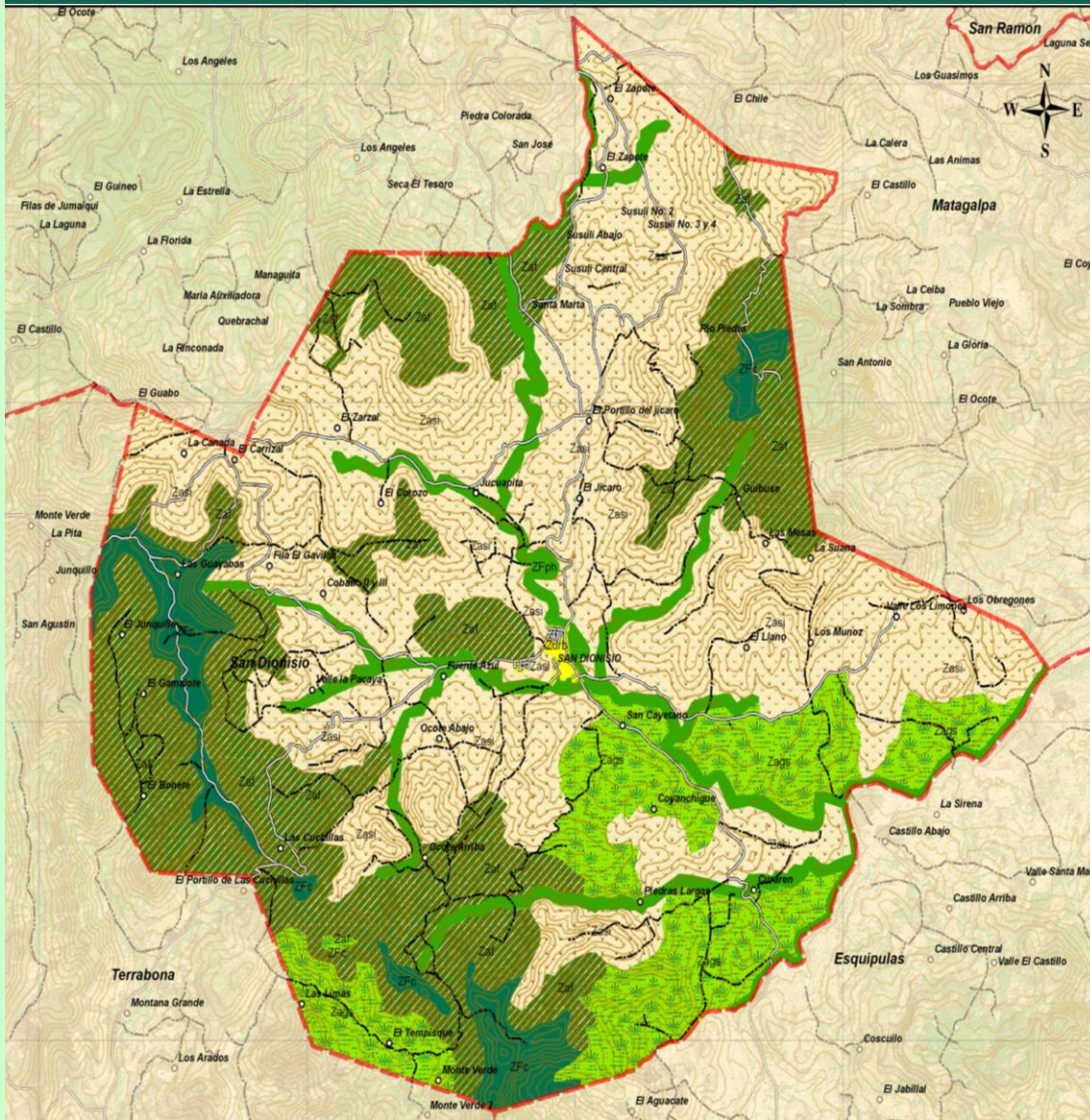


Ordenanza Numero Tres



2010

La Zonificación y Regulación del suelo permiten asegurar el equilibrio de las diferentes actividades, mitigar los conflictos entre usos y garantizar que los espacios de equipamiento e infraestructura sean suficientes y equitativamente distribuidos asegurando la cobertura de los servicios básicos, la eficiencia de las inversiones y el aprovechamiento de manera óptima de los recursos locales.

El Alcalde Municipal de San Dionisio



Hace saber a sus habitantes que el (58 arto)

Concejo Municipal

En uso de sus facultades, ha aprobado la siguiente:

ORDENANZA

Nº3

**PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SAN DIONISIO**

CONSIDERANDO:

I

Que nuestra Constitución Política de Nicaragua y la Ley de Municipios concluyen; que el Municipio es la unidad base de la División Política Administrativa del país. Se organiza y funciona con la participación ciudadana, siendo elementos esenciales del Municipio: el Territorio, la Población y su Gobierno. Además señalan que la autonomía es el derecho y la capacidad efectiva de las Municipalidades para regular y administrar, bajo su propia responsabilidad y en provecho de sus pobladores los asuntos públicos que la constitución y las leyes le señalen.

II

Los Gobiernos Municipales tienen competencia en todas las materias que incidan en el desarrollo socio-económico y en la conservación del ambiente y los recursos naturales de su circunscripción territorial. Tienen el deber y el derecho de resolver, bajo su responsabilidad por si o asociados, la prestación y gestión de todos los asuntos de la comunidad local, dentro del marco de la Constitución Política y demás Leyes de la Nación.

III

Que es competencia del Gobierno Municipal planificar, normar y controlar el uso del suelo, desarrollo urbano, suburbano y rural, debiendo elaborar y ejecutar los planes y esquemas de desarrollo demunicipio, delimitando el área urbana y rural, aplicando de una mejor forma las normas de construcción en general.

IV

Que es competencia del Gobierno Municipal desarrollar, conservar y controlar el uso racional del medio ambiente y los recursos naturales como base del desarrollo sostenible del municipio y del país, fomentando iniciativas locales en estas áreas y contribuyendo a su monitoreo, vigilancia y control, en coordinación con los entes nacionales correspondientes.

POR TANTO

En uso de sus facultades que confieren los Artos. 60, 175 y 176 Cn. Y 1, 2, 6, 7 numeral 5 y subsiguientes, Arto. 28 numeral 4 y Arto. 34 numeral 8 y 21 de la ley 40 y 261, Ley de Municipios, Artos. 12, 25, 46, 47, 51, 52, 53, 82,83, 95,96, 97, 98, 99, 100, 101, 128,129 y 130 de la ley 217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, Arto 27, de la Ley 462, Ley de Conservación, Fomento, y Desarrollo Sostenible del sector Forestal y demás leyes y reglamentos que lo relacionan esta materia , el Concejo del Gobierno Municipal del Municipio de San Dionisio en uso de sus facultades, aprueba la Ordenanza No: 3, relativa al:

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SAN DIONISIO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Arto.1. La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las disposiciones normativas para la aplicación del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Municipal de San Dionisio. El que estipulará regulaciones de conservación, protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente y los Recursos Naturales, permitiendo armonizar la presente ordenanza con un reglamento que se anexará a la misma, el que guarda los procedimientos técnicos jurídicos de carácter administrativos para mejorar la gestión municipal de la planificación, normación y control del uso del suelo para su desarrollo urbano, suburbano y rural, así como observar las normas de equipamiento e infraestructura, infracciones y sanciones.

Arto.2. Se aprueba la zonificación territorial para el desarrollo municipal de San Dionisio, establecidas en los Arto. 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 y 21 del presente reglamento y delimitados en el anexo #1 que contiene: planos "A" y "B plano de Zonificación, plano "C" Y "D" Sistema Vial y plano "E" Sistema Hídrico. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza comprende un área de 165.50 Km².

Arto.3. La presente Ordenanza es de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, en especial las que poseen o tienen vínculo jurídico de bienes inmuebles dentro del área urbana, suburbana y rural del Municipio de San Dionisio.

Arto.4. Para los efectos de la zonificación territorial, es obligación de los funcionarios autorizados de la Alcaldía Municipal de San Dionisio y del usuario al recibir el servicio la aplicación de los formatos, constancias, Planos y Reglamento establecidos y autorizados en esta norma, por lo que aprueban los siguientes instrumentos públicos de aplicabilidad:

1. Plano "A"	Plano de Zonificación Rural	Escala 1: 70,000
2. Plano "B"	Plano de Zonificación Urbana	Escala 1: 5,500
3. Plano "C"	Sistema Vial Rural	Escala 1: 70,000
4. Plano "D"	Sistema Vial Urbano	Escala 1: 5,500
5. Plano "E"	Sistema hídrico	Escala 1: 70,000

Los originales de los Planos enumerados en este artículo se conservan en la Alcaldía Municipal de San Dionisio con el sello y firma del Alcalde, los que tienen carácter oficial.

CAPITULO II

DEFINICIONES

Arto.5. En la presente ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

1. Ambiente o Medio Ambiente: Es el sistema de elementos bióticos (vivos), abióticos (no vivos), que interactúan entre sí.
2. Aprovechamiento: Conjunto de actividades destinadas al uso o explotación de recursos naturales y ambientales de forma eficiente de acuerdo a su productividad y a las normas técnicas obligatorias.
3. Biodiversidad: Parámetro que mide la diversidad de las especies vivas de un ecosistema.
4. Conservación: La aplicación de las medidas necesarias para preservar, mejorar, mantener, rehabilitar y restaurar las poblaciones, y los ecosistemas, sin afectar su aprovechamiento.
5. Degradación Ambiental: Deterioro o perjuicio que se ocasione al ambiente o a uno o más de sus componentes.
6. Desarrollo Urbano: Acción de desarrollar o consolidar los equipamientos e infraestructura para el debido crecimiento físico de la ciudad. Incluye fraccionamiento de lote, lotificación y urbanización.
7. Documento de Impacto Ambiental: Documento sintético que refleja los resultados y conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental, traducido a un lenguaje sencillo y de fácil comprensión.
8. Estudio de Impacto Ambiental: Informe técnico formado por el conjunto de procedimientos estudios, sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de una determinada obra, actividad o proyecto puedan causar sobre el ambiente.
9. Gestión Ambiental: Conjunto de actividades y mecanismos que permiten el uso y aprovechamiento de los recursos ambientales con fines de conservación, restauración y mejoramiento de la calidad del ambiente, haciendo uso de diferentes instrumentos que se aplican de manera multidisciplinaria, teniendo en cuenta la cultura, las experiencias nacionales y la participación ciudadana.

10. Impacto Ambiental: Es cualquier alteración, positiva o negativa, de uno o más de los componentes del ambiente, provocada por la acción humana y/o acontecimientos de la naturaleza en un área de influencia definida.
11. Lote: Es la unidad catastral debidamente delimitada por las líneas de propiedad. El lote debe tener acceso a una vía pública o a una servidumbre de paso.
12. Lotificación: Acción de desmembrar un terreno con el fin de instituir nuevos lotes.
13. Recursos Naturales: Elementos naturales que dispone el hombre para satisfacer sus necesidades económicas, sociales y culturales. (Elementos naturales susceptibles para ser aprovechados por el hombre).
14. Uso del Suelo: Es el modo de utilización que se hace o que se debe hacer de un terreno de acuerdo con las distintas actividades o funciones urbanas, suburbanas y rurales.
15. Ordenamiento y Desarrollo Territorial: Consiste en un proceso normativo y de gestión política administrativa del Estado, que incide sobre las actuaciones públicas y privadas en materia de uso y ocupación integral del territorio, tomando en cuenta las necesidades e intereses de la población, las potencialidades del territorio y la armonía con el medio ambiente, para lograr un cambio socio-económico de forma progresiva, que permite en forma sostenible el desarrollo humano.
16. Zonificación: Comprende la subdivisión, funcional y normativa del territorio establecida por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, de acuerdo al análisis del medio biofísico, social, económico y organizativo-institucional, considerando los potenciales, limitantes, problemas y niveles de desarrollo, estableciendo zonas de desarrollo forestal, agrícola, pecuario, de recuperación, protección, conservación y de centros poblados; así como zonas críticas por amenazas para la población y la infraestructura, que permita la aplicación de estrategias territoriales en forma diferenciada y basada en normas de uso, según sus características propias.

TÍTULO II

REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Arto.6. El área de incidencia del Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de San Dionisio es el territorio, el que se clasifica en las siguientes zonificación:

1. Zonificación de Suelo Urbano (S.U.)
2. Zonificación de Suelo Suburbano.(SbU)
3. Zonificación de Suelo Rural (S.R.)

Los suelos así clasificados figuran en el Plano "A Y B" *Plano de Zonificación*.

CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Arto.7. La Zonificación de Suelo Urbano (S.U) lo constituye: el área territorial de población y vivienda concentrada y articulada por calles, avenidas, caminos y andenes. Con niveles de infraestructura básica de servicios, dotada del nivel básico de equipamiento social, educativo, sanitario y recreativo. Conteniendo unidades económicas, productivas que permiten actividades diarias de intercambio beneficiando a la población residente y visitante. La zonificación del suelo urbano, incluye aquellas condiciones que regulan las diferentes actividades y usos, atendiendo a su función urbanística o su función específica de la actividad a desarrollar, esta zonificación figura en el Plano “B” *Plano de Zonificación* y contempla las diez (10) siguientes Zonas:

1. Zona Habitacional densidad Baja (ZHd20)
2. Zona Habitacional densidad Media (ZHd40)
3. Zona Habitacional densidad Alta (ZHd60)
4. Zona Recreativa (ZR)
5. Zona Industrial Liviana (ZI)
6. Zona de Construcción especial (ZCesp)
7. Zona Comercio Menor (ZCm)
8. Zona de Equipamiento (ZEq)
9. Zona de Crecimiento (Zcrec)
10. Zona de Reserva (Zres)

CAPÍTULO III

ZONIFICACIÓN DEL SUELO SUBURBANO

Arto.8. La Zonificación de Suelo Sub Urbano (S.b.U) lo constituye: las áreas ubicadas dentro del área rural, en las que se mezclan los usos de la tierra y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Arto.9. Zona de desarrollo suburbano: Son aquellas áreas destinadas exclusivamente a los polos de desarrollo planificado. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano “A” *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (ZDsu).

1. No se permite ningún tipo de construcción fuera de un proyecto de urbanización debidamente aprobado el cual debe responder a los siguientes requisitos.
 - a. Densidades: La densidad debe ser comprendida entre 30-60 viviendas por Ha (equivalente entre 180-360 hab/Ha.)
 - b. Reserva: Se debe garantizar entre 25%-30% por hectárea para vialidad y entre el 5%-15% por hectárea para equipamiento de acuerdo con los requerimientos de la futura población.
2. Uso del suelo: Todo cambio de uso del suelo debe respetar los lineamientos de zonificación establecidos por la Alcaldía Municipal con el objeto de no comprometer el desarrollo futuro.
3. Actualización: A medida que un proyecto de urbanización esta aprobado debe incorporarse al Plano “A” *Plano de Zonificación*, incluyendo su zonas, red vial, y equipamiento.

4. Fraccionamiento: El fraccionamiento de lotes requiere autorización previa de la Alcaldía Municipal de San Dionisio y debe respetar las orientaciones y dimensiones establecidas.

Arto.10. Zona de Reserva Suburbana: Son aquellas áreas de reserva destinada a convertirse en área de desarrollo suburbano. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "A" *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (ZRu).

1. Construcción: No se permite nueva construcción o uso del suelo que comprometa el futuro desarrollo suburbano.
2. Actualización: A medida que se requiera, esta zona o parte de ella se transformará en zona de desarrollo y deberá incorporarse como tal al Plano "A" *Plano de Zonificación*.
3. Fraccionamiento: El fraccionamiento de lotes requiere autorización previa de la Alcaldía Municipal de San Dionisio y debe respetar las orientaciones y dimensiones establecidas.

Arto.11. Zona de Reserva de Infraestructura: Son aquellas áreas especialmente reservadas a instalación de infraestructura. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "A" *Plano de Zonificación*, se señala con la sigla (ZRIInf).

Debe cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones rectoras y la Alcaldía Municipal e integrar áreas de protección sanitaria con el fin de mitigar los impactos sobre la salud y el ambiente, reducir los perjuicios de olores y ruidos para los habitantes, establecidos en la cercanía de estas instalaciones.

1. Construcción: Se prohíbe cualquier nueva construcción;
2. Fraccionamiento: Se prohíbe el fraccionamiento de lotes;
3. Declaratoria de utilidad pública: Los terrenos en zona de reserva de infraestructura son sujetos a declaración de utilidad pública de acuerdo al Arto. 7, numeral 5, inciso g de la Ley de Municipios.
4. Venta: La Alcaldía Municipal de San Dionisio dispone de la primera opción de compra sobre los terrenos en zona de reserva de infraestructura.

CAPITULO IV

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Arto.12. La Zonificación de Suelo Rural (S.R) lo conforman aquellos suelos no urbanos, caracterizados por población dispersa o concentrada donde habitan las comunidades y por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas, ecológicas, ganaderas merecen un tratamiento especial para la preservación del futuro y desarrollo del municipio. Esta zonificación figura en el Plano "A" *Plano de Zonificación* y contempla las siete (7) siguientes Zonas:

1. Zona Forestal de Protección Hídrica (ZFph)
2. Zona Forestal de Conservación (ZFc)
3. Zona Agroforestal (Zaf)
4. Zona Agrícola Semi Intensiva (Zasi)
5. Zona Agrosilvopastoril (Zags)

Arto.13. Las regulaciones de técnicas y procedimientos estipulados en el Arto. 7 y 12 estarán especificadas en el *Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.*

CAPITULO V

RED VIAL URBANA, SUB URBANA Y RURAL

Arto.14. La red vial Urbana, Sub Urbana y Rural, representa la interrelación o conexiones de funcionalidad vial entre lo Urbano, sub. Urbano y Rural, la que estará sujeta su procedimiento conforme lo indique el Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.

Arto.15. Continuidad Vial: Se deberá dar continuidad a la red vial urbana, sub urbana y rural existente considerando la orientación y localización de calles y avenidas de tal modo que faciliten la disposición de los bloques de vivienda.

Arto.16. Categoría vial: El Sistema Vial es el elemento estructurante de funcionalidad e interrelación urbana, sub urbana y rural que se detalla en el Plano "C" y "D" *Sistema Vial*, el que se sujetara conforme el Arto.22 del Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio y anexos de la presente ordenanza.

CAPITULO VI

REGULACIÓN URBANÍSTICA

Arto.17. Las relaciones urbanísticas se aplican de manera general en todo el suelo urbano y sub urbano del Plan Municipal, sin obviar las prohibiciones explícitas en lo rural, por lo que esta actividad se regula de la siguiente forma:

Arto.18. Terrazas: Para la construcción en terrenos con una pendiente entre 10 y 34% se deberán realizar terrazas de al menos 3 m de ancho cada una, en la que la edificación podrá realizarse escalonadamente.

Arto.19. Taludes: Los taludes que se crean con el terraceo de un lote deben tener como máximo una pendiente del 60% y deberán ser estabilizados, con muros de contención o con elementos verdes apropiados. El retiro de una edificación o cualquiera de una de sus paredes con un talud construido superior a 2.00 m será proporcional a la altura del talud, a fin de garantizar un margen de seguridad en caso de deslave del mismo.

Arto.20. Servidumbre: Se permite servidumbre de paso, de agua potable, agua pluvial, aguas negras y otra red de instalación técnica siempre y cuando las partes estén de mutuo acuerdo, lo cual debe ser debidamente descrita en escritura pública según el Arto. 1686 del Código Civil.

Arto.21. Servidumbre de vista: Las servidumbres de vista deben cumplir con lo regulado en los Arto.1671, 1672 y 1673 del Código Civil de la Republica de Nicaragua.

Arto.22. Techos: Para la construcción de techos, azoteas y losas se debe respetar las condiciones y consideraciones estipuladas en el Arto. 41 del reglamento de la presente ordenanza.

Arto.23. Pared medianera: Se permite la construcción de paredes medianera siempre y cuando las partes estén de mutuo acuerdo, el cual debe ser debidamente descrito en escritura pública y según lo consignado en el Arto. 1639 del Código Civil. El material a utilizar en la construcción de esta pared debe ser aislante del fuego y no se permite ningún tipo de abertura.

Arto.24. Cerramiento: Se permiten muros, cercas y verjas de cierre en límite de propiedad de acuerdo con las condiciones y consideraciones estipuladas en el Arto. 42 del reglamento de la presente ordenanza.

Arto.25. Rótulos y Anuncios: Los rótulos y anuncios de publicidad de cualquier carácter perpendicular o adosado a la fachada frontal deben de cumplir las condiciones y consideraciones estipuladas en el Arto.45 del reglamento de la presente ordenanza.

Arto.26. Instalaciones especiales: Para los retiros, alturas y otros aspectos a regular de los proyectos especiales como antenas, mega rótulos, y otro tipo de edificación o infraestructura no contemplada en este Reglamento se aplicarán normas especiales según criterio de la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Arto.27. Desagüe y drenaje pluvial:

1. Las aguas pluviales deben evacuarse in situ mediante cámara de infiltración u otro sistema siempre y cuando las características del suelo lo permitan.
2. Los lotes deben de mantener una superficie mínima de 20% de terrenos permeables.
3. El desagüe de lotes deben cumplir con lo señalado en los Artos. 1676, 1677 y 1678 del Código Civil de la Republica de Nicaragua.
4. Se prohíbe el desagüe pluvial en el sistema de alcantarillado sanitario.

Arto.28. Letrinas: Para la construcción de letrinas y otras instalaciones sanitarias de obra menor, deben cumplir las condiciones y consideraciones estipuladas en el Arto. 46 del reglamento de la presente ordenanza.

Arto.29. Se permiten los proyectos de urbanización en suelo suburbano, sujetándose a esta norma y detalle en el Plano "A" Plano de Zonificación señalado con la sigla (ZDsu). Además se debe observar las siguientes condiciones:

1. El aprovechamiento del suelo urbanizable es como mínimo del 60% de la superficie de cada sector, después de haber deducido toda la superficie destinada a infraestructuras vial según las previsiones de la Planificación. El porcentaje restante de terrenos son destinados necesariamente a equipamientos colectivos y servicios públicos, es de cesión obligatoria a favor de la municipalidad.
2. En proyectos de urbanización y en función de las necesidades de equipamientos colectivos, servicios y espacios recreativos, la Alcaldía Municipal de San Dionisio establece en el presente Reglamento que los porcentajes de terrenos para este fin deben respetar una proporción mínima de 15m² por unidad habitacional que no pueden ser inferiores al 5% por Ha. de terreno a urbanizar. Además debe considerarse para los derechos de vía un rango del 20 al 30 % por Ha del área bruta del proyecto.
3. Todo desarrollo urbano y obra de construcción a realizarse deben tener incorporados los espacios de estacionamiento como establece el reglamento de la presente ordenanza.
4. El Permiso de Construcción para una urbanización esta sujeto a la donación ante notario nombrado de las áreas de equipamiento, derechos vial y derecho de ribera de la urbanización, tal como se menciona en el inciso 2.
5. Los propietarios de terrenos a urbanizar sufragarán todos los gastos de urbanización incluyendo como mínimo:
 - a. Revestimiento de calle.

- b. Cunetas y obra de drenaje.
- c. Sistema sanitario.
- d. Instalación de la red eléctrica y agua potable.

Una vez realizadas estas obras, se debe proceder a donarlas a la Alcaldía Municipal de San Dionisio, ante notario nombrado por ésta, previa recepción y aceptación de dichas obras a entera satisfacción de la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Se exceptúan de las condiciones antes señaladas las urbanizaciones o lotificaciones progresivas o de interés social ejecutadas por organismos sin fines de lucro, lo que se sujetara conforme los convenios o condiciones especiales.

- 6. Todo proyecto de urbanización, debe ofrecer una garantía bancaria equivalente al valor estimado de las obras que deben trasladarse al dominio público estipuladas en el inciso 5, a excepción de las ejecutadas por aquellas personas naturales o jurídicas sin fines de lucro.

La garantía bancaria es liberada por avance de obra o cuando las obras correspondientes son recibidas y aceptadas a entera satisfacción por la Alcaldía Municipal de San Dionisio. La garantía bancaria puede también ser liberada cuando el urbanizador renuncie por escrito al permiso de desarrollo urbano.

Si en un plazo de dos años contados a partir del otorgamiento del permiso de desarrollo urbano, el urbanizador no ha renunciado a este y no han sido ejecutadas las obras de vialidad e infraestructura estipuladas en el inciso 5, la Alcaldía se reserva el derecho de disponer de la garantía bancaria para la construcción de dichas obras.

- 7. Todo proyecto de desarrollo urbano debe efectuar las señalizaciones viales de acuerdo a lo establecido en la Ley 40 y 261, Ley de Municipios, Ley 202, "Ley de Prevención, Rehabilitación y Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad", Ley 431, Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, que dispone incluir facilidades para la circulación de personas en sillas de ruedas o con otras discapacidades, en todas las vías y áreas públicas.

Arto.30. Medidas de Seguridad en la Obra: Es responsabilidad del propietario garantizar que su construcción cumpla con todas las normas debidas , que en ningún caso represente un peligro para las personas, la propiedad y comunidad, además deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- 1. Los proyectos de construcción siempre deben mantenerse cerrado al público, mediante una valla física con una altura mínima de 2 m, hasta la terminación de la obra.
- 2. Las construcciones no terminadas o en abandono deben como mínimo asegurar la estabilidad estructural.
- 3. La Alcaldía Municipal de San Dionisio se reserva el derecho de demoler, a costas del dueño, toda construcción o parte de ella que no cumpla con las normas mínimas de construcción y que por consiguiente representan un riesgo para la seguridad civil.

CAPITULO VII

REGULACIÓN AMBIENTAL

Arto.31. Requisitos de Ubicación Ambiental: Sin perjuicio de las normas nacionales en materias de medio ambiente, la ubicación de los proyectos y/o actividades relacionada se debe considerar además los procesos municipales de la constancia y permisos municipales respectivos y por otro lado observar para la Gestión Ambiental la lista detallada que a continuación se relaciona

Lista Taxativa:

- a. Escuelas, Institutos, Centros de Desarrollo Infantil, Comedores y otro equipamiento educativo;
- b. Centros deportivos;
- c. Hospitales, centros de salud, puestos de salud, Asilos y clínicas;
- d. Infraestructura vial urbana, caminos rurales y puentes;
- e. Pozos, Sistema de acueductos, Almacenes de agua y Plantas de tratamiento;
- f. Mercados Municipales, Supermercados, Centros Comerciales y Casas Comerciales;
- g. Letrinas, fosas sépticas, sistemas de infiltración de aguas negras, alcantarillado sanitario y lagunas de estabilización;
- h. Rastros y mataderos de animales;
- i. Espacios públicos, parques y área recreativa;
- j. Cementerios;
- k. Gasolineras;
- l. Infraestructuras de Transporte, Terminal de buses;
- m. Talleres de Mecánica automotriz, Talleres de desarme, Talleres de mantenimiento y autolavado;
- n. Urbanización y lotificación;

Arto.32. Conservación de suelos y agua: Es responsabilidad de los propietarios de terrenos dentro de la zona no urbanizable agregar en su sistema productivo prácticas de conservación de suelos y agua.

Arto.33. Especies en extinción: Se vela por la protección y conservación de toda la flora y fauna que se encuentren registrados tanto a nivel nacional e internacional.

Arto.34. Uso de Agroquímicos: Es responsabilidad de los propietarios de los sistemas productivos que manipulan agroquímicos, sujetarse a las normas básicas para la regulación y control de plaguicidas, sustancias tóxicas y otras similares de acuerdo a la ley 274 y su Reglamento, Decreto 49-98.

Arto.35. Uso y Manejo del suelo: En zona rural debe tomar en cuenta lo definido en el Arto. 95 numeral 1 y 2 de la Ley 217 Ley General del Medio Ambiente y los Recursos naturales y se prohíbe el uso de actividades agrícolas que degraden, contaminen y disminuyen la cantidad de los Recursos Naturales como la quema, labranza a favor de la pendiente y otras.

Arto.36. Contaminación: De la contaminación por emisiones de gases, vertidos de aguas residuales, Quemadas Agrícolas, y otras; y sus posibles medidas están normados según lo especifica la Ley 217 en el Arto. 121,122,123,124,125,127.

TITULO III
COMPETENCIA, COORDINACIONES Y OBLIGACIONES
CAPÍTULO I
COMPETENCIA Y COORDINACION

Arto.37. De la competencia. Para la ejecución de la presente ordenanza Municipal es competente el Alcalde o el que él delegue. Para la mayor efectividad de la presente ordenanza el Alcalde podrá auxiliarse de un equipo técnico especializado, el que podrá estar constituido por la oficina de Control Urbano, el catastro, la Unidad Ambiental y/o servicios municipales, funciones que estarán establecidas en el Arto. 2 al 5 del Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio

Arto.38. De la Coordinación. Con el objeto de mejorar la aplicabilidad y efectividad de la presente ordenanza se establecerán canales de coordinación para garantizar los procesos planificación, control, monitoreo, aprovechamiento, uso y permiso de los suelos, por lo que el Alcalde podrá disponer de canales de coordinación: Publico-Publico; Público-Privado; Privado—Privado con participación ciudadana directa o representativa con el Objeto que éstos emitan sus criterios o aportes Técnicos, Jurídicos o profesionales que faciliten los procesos para la simplificación de los trámites.

CAPÍTULO II
OBLIGACIONES ESPECIALES

Arto.39. Sin perjuicio de las Obligaciones explícitas e implícitas que encierra la presente ordenanza, tanto las autoridades y funcionarios respectivos que prestan los servicios municipales conforme esta ordenanza como las personas naturales o jurídicas, están obligados a cumplir con la presente norma reglamentaria de carácter local junto con su Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.

Arto.40. Sin perjuicio de los requisitos básicos necesarios que todo profesional o técnico prestador de servicio debe cumplir en el diseño o construcción de una obra deberá presentar su licencia de operaciones de Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), así mismo deberá estar inscrito en el registro de la Alcaldía Municipal conforme la ley de contrataciones Municipales o bien estar registrado como prestador de servicios profesionales ante el registro nacional.

Arto.41. Para la ejecución de cualquier construcción, lotificación, urbanización o cambio de uso del suelo, se deberá constar con la constancia y permiso de uso de suelo de la Alcaldía de San Dionisio, procedimiento que estará establecido en el Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.

Arto.42. Para la ejecución de la(s) obra(s) respectiva(s) dentro del territorio de San Dionisio, el propietario o encargado de la obra, además de los requisitos básicos preestablecidos de previo a la ejecución de la obra se deberá acompañar o adjuntar los DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS que se relacionan en el Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.

TITULO IV

SOLICITUDES DE PERMISOS

Arto.43. Para ejecutar toda construcción, lotificación, urbanización o cambio de uso del suelo a realizarse en el municipio debe contar previamente con el correspondiente permiso extendido por la dependencia administrativa de la Alcaldía municipal.

Arto.44. El interesado en obtener un Permiso de Construcción debe proceder a presentar solicitud ante la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descrito en el reglamento de la presente ordenanza.

TITULO V

INFRACCIONES

Arto.45. Sin perjuicio de las atribuciones que le corresponden al Alcalde municipal por disposición de la constitución política y demás leyes, es competente para aplicar las sanciones al violentarse las disposiciones establecidas en esta ordenanza, ante la inobservancia de las mismas, las siguientes infracciones:

1. Construcción sin autorización: Realizar o empezar una obra de construcción sin contar con el Permiso correspondiente.
2. Alteración al permiso de construcción: Incumplir las condiciones bajo las cuales se ha otorgado un Permiso o Suministrar información falsa o errónea.
3. Uso indebido del suelo: cuando se cambia la naturaleza emitida en la Constancia de Uso del Suelo.
4. Violentar la regulación urbanística y vial: Cualquier contravención o incumplimiento a la regulación urbanística y vial del presente Reglamento.
5. Violentar la regulación ambiental: Cualquier contravención o incumplimiento a la regulación ambiental del presente Reglamento.
6. Falta a la Seguridad Civil: Cuando se pone en riesgo a transeúntes, vecinos y comunidad por los propietarios de la obra.
7. Invasión a los espacios públicos: Cuando se lesiona el derecho de vía, derecho de cauce, área pública, reserva naturales, tierras ejidales y tierras de la comunidad indígena.
8. Obstaculización del control urbano: Impedir el ejercicio del personal competente de la alcaldía en el desarrollo de sus funciones tales como la inspección y supervisión de campo.

Arto.46. Los procedimientos administrativos sancionadores establecidos por infracciones a la presente ordenanza serán estipulados en su reglamento.

Arto.47. Recepción de notificación: En caso que el dueño o responsable de la obra se niegue a recibir una notificación u orden de suspensión o no se encuentra (el mismo) en el sitio, esta será exhibida tanto en lugar visible de la construcción o inmueble y por medio de la tabla de avisos de la Alcaldía Municipal, en ambos casos se da por notificado de conformidad a como lo establece el reglamento de esta ordenanza.

Arto.48. En el caso que no se respeta una sanción impuesta como lo establece el reglamento, la Alcaldía tiene la facultad de recurrir al cobro por la vía judicial y de hacer cumplir de manera forzosa las presentes disposiciones con auxilio de la fuerza pública, de acuerdo con el Arto. 34 numerales 8, 21 y 26 de la Ley de Municipio, Ley 40 y 261 vigente.

Arto.49. En el caso de que el infractor no pague su multa establecida en el reglamento, en un término de quince (15) días se aplica una mora diaria que consiste en el uno por ciento (1%) del monto aplicado, a partir de la fecha de vencimiento.

Arto.50. Toda persona privada natural o jurídica, o pública, que no esté conforme con resolución dictada por el Responsable de la oficina de Control Urbano, catastro, la Unidad Ambiental y/o servicios municipales, puede solicitar apelación ante el Alcalde, dentro de un término de siete (7) días hábiles a partir de la notificación de la resolución, quien proveerá sobre la procedencia o improcedencia del recurso interpuesto.

Al admitir el recurso, el Alcalde, creara una comisión técnica y mandará oír a las partes para que dentro del término de (7) días hábiles expongan lo que tengan a bien. El Alcalde, después de oír a las partes o concluido el término al que se refiere el párrafo que antecede, debe resolver en el término de quince (15) días hábiles. Este recurso agota la vía administrativa.

Arto.51. El procedimiento administrativo sancionador es sin perjuicio de recurrir a la vía civil o penal.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Arto.52. Período de Divulgación y Gracia: Durante los primeros seis meses al entrar en vigencia el presente Reglamento, si se comprueba una infracción, la Alcaldía procederá con las respectivas sanciones sin aplicar multa.

Arto.53. Excepción: No se aplica sanción a las construcciones existentes o en proceso de ejecución al entrar en vigencia la presente ordenanza, exceptuando:

1. Todas aquellas construcciones que representan un riesgo para las personas y las actividades comerciales que manejan plaguicidas, sustancias tóxicas, peligrosas y otras similares tal como se contempla en la Ley 274 "Ley básica para la regulación y control de plaguicidas, sustancias tóxicas, peligrosas y otras similares," Decreto 49-88.
2. Los usos de suelo no conforme.
3. Las reconstrucciones, ampliaciones y anexos.

Arto.54. La presente Ordenanza podrá ser modificada, ampliada y/o actualizada por el Concejo Municipal contando para ello con la mayoría absoluta de los votos y cuando éste lo estime conveniente.

TÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES

Arto.55. Se aprueba como medio de procedimiento técnico jurídico que acompaña la presente ordenanza municipal el Reglamento Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial Del Municipio San Dionisio.

Arto.56. Se armoniza la presente ordenanza con cualquier otra disposición que tenga estrecha relación y en lo sustancial se deroga cualquier otra disposición municipal que se le oponga.

Arto.57. Interpretación: La interpretación oficial de la presente Ordenanza, Reglamento y de las normas complementarias, que conforman este cuerpo de ley, es facultad exclusiva del Concejo Municipal.

Arto.58. La presente ORDENANZA MUNICIPAL es estricto cumplimiento y entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio escrito o hablado ya sea a nivel nacional o local, sin perjuicio de su publicación en la Tabla de Avisos y en la Gaceta Diario Oficial de la República de Nicaragua.

Dado en San Dionisio en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal a los **Cuatro** días del mes de **Marzo** del año dos mil **Diez**

Firman:

Cro: **Carlos Manuel Dormuz Escobar.**
Secretario del Concejo Municipal

Cro: **Trinidad de Jesús Álvarez J**
Alcalde San Dionisio