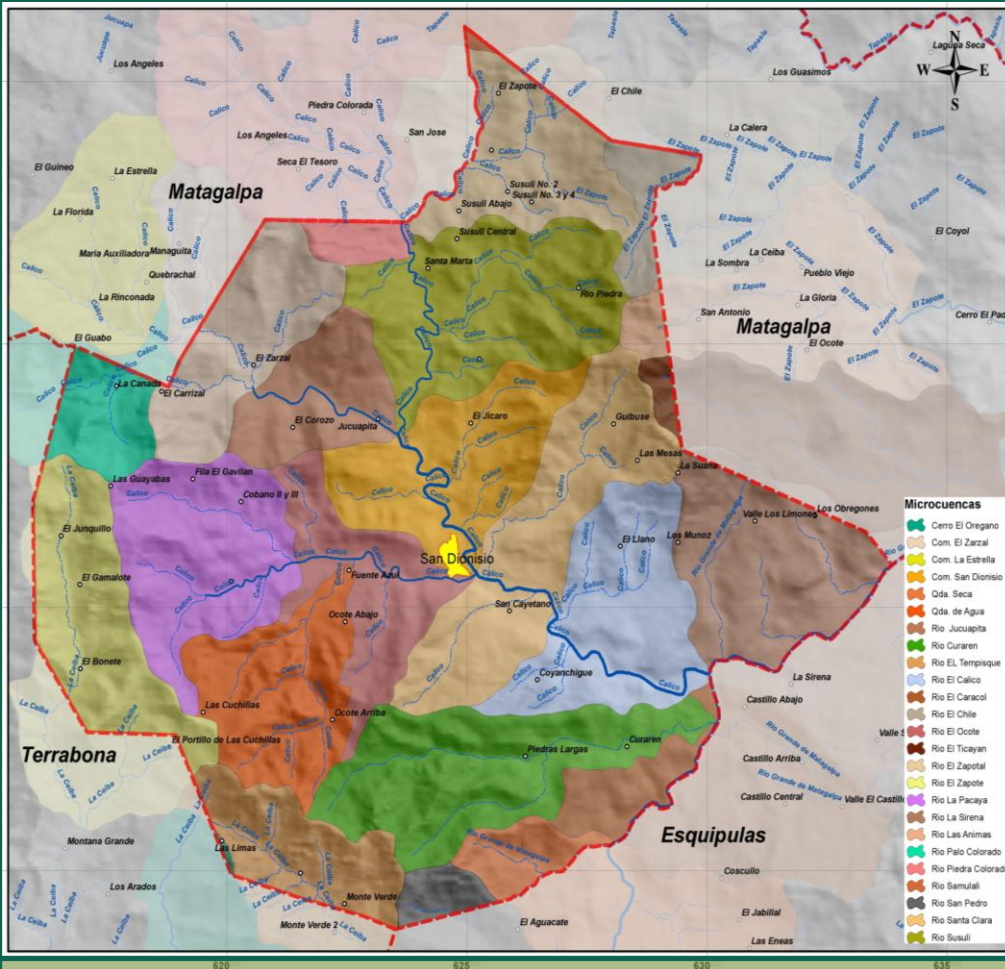


REGLAMENTO DEL PLAN MUNICIPAL SAN DIONISIO

Reglamento



2010

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN DIONISIO
OFICINA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

La zonificación y sus reglamentos contribuyen a garantizar que el municipio se desarrolle y cambie de forma gestionada y predecible a fin de proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público en general

REGLAMENTO
PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO SAN DIONISIO

TITULO I
CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

El presente Reglamento tiene por objeto establecer la normación, planificación y control del uso del suelo para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Municipio, en el marco del uso sostenible de la tierra, preservación, defensa y recuperación del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres naturales y la distribución espacial de los asentamientos humanos.

CAPITULO II
DEFINICIONES

1. Acera: Es el espacio comprendido entre la calle o avenida y la línea de derecho de vía destinado a la circulación peatonal; está integrada según el caso, por el andén, caja de árbol o faja verde y el bordillo.
2. Agroforestal: Son sistemas de uso múltiple de la tierra que permite elevar la productividad del suelo y garantizar la producción continua.
3. Alineación de la edificación: Es la línea en el frente de propiedad donde se debe situar la edificación, coincidiendo o no con la alineación de calle o vial.
4. Altura edificable: Es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, desde el nivel de terreno terminado en el centro de la fachada hasta el nivel superior de acabado de la viga corona.
5. Andén: Es el elemento de la acera destinado para la circulación segura y cómoda de peatones.
6. 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.
7. Área Bruta: Es la superficie total conformada por lotes, derechos de vía y de ribera.
8. Área Neta: es la superficie total en la cual se excluyen los derechos de vía y de ribera.
9. Área de Ocupación del Suelo: Es la superficie de la proyección horizontal de los edificios existentes o a construirse en un lote de terreno, expresada en metros cuadrados (m²). Para efectos de cálculo la superficie se mide desde las caras externas de las paredes y se incluyen áreas techadas tales como, porches corredores y terrazas; Se excluyen: las terrazas sin techo, pérgolas y similares.
10. Área Total de Construcción: Es la cantidad total de metros cuadrados de uno o más edificios, existente y/o a construirse, dentro de una parcela o lote de terreno, incluyendo sótanos, balcones y áreas techadas tales como, porches corredores y terrazas.
11. Avenidas: Áreas de circulación destinadas básicamente al tránsito vehicular, constituyen los principales enlaces entre los Barrios y los equipamientos principales de la ciudad. Generalmente se caracteriza por la presencia de edificios y comercio.
12. Balcón: Prolongación exterior a la línea de fachada del entresuelo de un edificio, protegido por barandilla y accesible desde su interior.

13. Bodegas y almacenes: Locales destinados al depósito de mercaderías o venta de productos al por mayor: garajes. Se establecen dos categorías:
 - a. Bodegas menores y almacenes entre 20-100 m² de área total de construcción.
 - b. Bodegas mayores y almacenes superiores a 100 m² de área total de construcción.
14. Bordillo: Pieza de piedra, concreto y otro material, continuo que en forma de escalón, sirve de borde lateral de la acera en su encuentro con la avenida, calle, jardín u otro espacio urbano diferenciado.
15. Calle: Es el elemento de la vía destinado a la circulación de vehículos. Dentro de la jerarquía vial son las vías destinadas principalmente a la distribución interna de los barrios, con origen y/o destino a las avenidas
16. Callejón: Áreas de circulación vehicular o peatonal destinadas exclusivamente a la distribución de las propiedades con origen y/o destino en las calles.
17. Carretera: Área de circulación vehicular destinada a la interconexión entre ciudades y centros poblados.
18. Cerca o Cerramiento: Construcción de obra de alambre u otro material destinado al cerramiento perimetral de un terreno
19. Cementerio: Corresponden a las áreas destinadas a parques fúnebres.
20. Comercio: Unidad cuya actividad principal es la venta y compra de productos.
 - a. Comercio menor: Tiendas de ropa, alimentación, calzado, muebles, artesanía, juguetes, artículos del hogar, librerías, farmacias, misceláneas y cualquier local abierto al público, con un área total de construcción menor o igual de 100 m², destinado a la venta de productos al por menor.
 - b. Comercio mayor: Ferreterías, Supermercados, mercados y cualquier local abierto al público, con un área total de construcción mayor de 100 m², destinado a la venta de productos al por mayor.
21. Conservación: La aplicación de las medidas necesarias para preservar, mejorar, mantener, rehabilitar y restaurar las poblaciones, y los ecosistemas, sin afectar su aprovechamiento.
22. Construcción o Edificación: Es el efecto obtenido por la acción de construir o edificar cualquier bien inmueble; abarca la totalidad de la acción de construir o un aspecto parcial de la misma, tal es el caso de reparación, anexo, ampliación, reforzamiento, cambio de estructura, remodelación y demolición.
23. Constructor: Es la persona, natural o jurídica, contratada para dirigir y ejecutar una obra de construcción.
24. Contaminación: La presencia y/o introducción al ambiente de elementos nocivos a la vida, la flora o la fauna, o que degrade la calidad de la atmósfera, del agua, del suelo o de los bienes y recursos naturales en general.
25. Contaminante: Toda materia, elementos, compuestos, sustancias, derivados químicos o biológicos, energía, radiación, vibración, ruido o una combinación de ellos en cualquiera de sus estados físicos que al incorporarse o actuar en la atmósfera, agua, suelo, Flora, Fauna o cualquier otro elemento del ambiente, altere o modifique su composición natural y degrade su calidad, poniendo en riesgo la salud de las personas y la conservación del Ambiente.
26. Cultivos anuales: Son todos aquellos cultivos cuyo periodo o ciclo de vida y de productividad están comprendidos dentro de un año. Ejemplo: Frijoles, Maíz, Sorgo, Hortalizas.
27. Cultivos perennes: Cultivos cuyo periodo de vida y productividad va más allá de los dos años. Ejemplo Frutales y cultivos industriales.
28. Cultivos Semi-perenne: Cultivos cuyo periodo de productividad está comprendido en un periodo mayor a un año pero menor a dos años: Ejemplo las Musáceas, calala o maracuyá, papaya, repollo y papa para extracción de semilla.
29. Degradación Ambiental: Deterioro o perjuicio que se ocasione al ambiente o a uno o más de sus componentes.
30. Demolición: Derribo o destrucción total o parcial de una construcción producto de una actividad humana.
31. Densidad Poblacional: Es la relación entre el número de habitantes y el área bruta que ocupan, expresada en habitantes por hectárea.
32. Densidad Habitacional: Corresponde al número de personas por vivienda, expresada en habitantes por vivienda.

33. Densidad de vivienda: Es la relación entre el número de vivienda y el área bruta que ocupan, expresada en vivienda por hectárea.
34. Derecho de Vía: Es el espacio de dominio público comprendido entre dos líneas definidas de propiedad, destinadas para uso público de tránsito peatonal y vehicular ya sea éste, carreteras, avenidas, calles, callejones, caminos o cualquier otro servicio público de paso.
35. Derecho de Ribera: Es el espacio necesario a la protección biológica y física de las riberas de un cuerpo de agua, de acuerdo al tipo de corriente, medido a partir del lecho del río.
36. Deportivo: Canchas cerradas, piscinas públicas, estadios, y demás instalaciones deportivas cerradas y de carácter municipal.
37. 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.
38. 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.
39. Equipamiento: Contempla aquellas áreas con instalaciones de salud, educación, cultura y recreación, establecido según los requerimientos poblacionales.
40. Estructura: Es el sistema de elementos de una obra de construcción cuya función es la de resistir las cargas a que está sometida la obra durante su vida útil.
41. 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.
42. Fraccionamiento Urbano: Es un desarrollo urbano que consta como máximo de diez (10) lotes con acceso a una vía de dominio público. Cuando el desarrollo urbano tenga más de diez lotes se le considera como una urbanización.
43. 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.
44. Hectárea: Unidad de medida, abreviada Ha, que equivale a 1.423 manzanas y/o 10'000 m².
45. 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.
46. Industria liviana: Comprende aquellas actividades productivas de tipo familiar y artesanal, con 10 operarios o menos y motores que no sobrepasen ninguno de ellos los 2 kilowatios de potencia, que no produzcan efectos insalubres, nocivos y peligrosos.
47. Industria Pesada: Comprende aquellas actividades productivas con más de 10 operarios y o motores que sobrepasen los 2 kilowatios de potencia, que por sus características especiales producen perjuicios y efectos insalubres, nocivos y peligrosos.
48. Infraestructura: Es el conjunto de redes destinadas al abastecimiento de agua, drenajes, transmisión y distribución de electricidad, telecomunicaciones y vías de comunicación.
49. Labranza cero: Es una forma de preparación del suelo productivo que consiste en el menor movimiento de suelo, sin uso de maquinaria pesada ni tracción animal. Ejemplo sembrado a bordón.
50. Línea de Propiedad: Es la línea definida por sus rumbos topográficos que delimita una propiedad
51. Lindero: Descripción de los límites adyacentes a un lote referente.
 - a. Lindero frontal: límite de propiedad que colinde con el derecho de vía
 - b. Lindero posterior: límite de propiedad opuesto al lindero frontal.
 - c. Lindero lateral: límite de propiedad adyacente a uno o varios lotes, diferente del lindero posterior.
52. 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.

53. Lotificación: Acción de desmembrar un terreno con el fin de instituir nuevos lotes.
54. Manejo agroforestal: Son actividades que garantizan y controlan los sistemas productivos a través de la diversificación equilibrada de la producción.
55. Manejo pastoril: Son todas aquellas acciones técnicas dirigidas al aumento de la productividad de los pastos que permita alcanzar mejores rendimientos pecuarios.
56. Mobiliario Urbano: Son los elementos fijos dentro de los derechos de vía, plazas y/o parques, pueden ser: kioscos, señalizaciones viales o nomenclatura urbana, postes, teléfonos públicos, casetas de autobuses, recipientes para desechos sólidos, barandas, macetas decorativas, fuentes y similares.
57. Obra Especial: Toda obra que por su condición funcional requiere el procedimiento especial de permiso de construcción tal como se estipula en la normativa técnica.
58. Obra Mayor: Se considera obra mayor toda construcción que requiere el procedimiento mayor de permiso de construcción tal como se estipula en la normativa técnica.
59. Obra Menor: Es toda construcción que requiere el procedimiento menor de permiso de construcción tal como se estipula en la normativa técnica.
60. Parcela: Es la unidad que representa una porción de terreno que constituye una completa unidad física y cuyo plano está delimitado por una línea continua que regresa a su punto de origen.
61. Paso Peatonal: Elemento constructivo o señalización que garantiza la seguridad de los peatones en el paso de las vías de circulación vehicular.
62. Permiso Ambiental: Documento otorgado por la autoridad competente que certifica que desde el punto de vista de protección ambiental la actividad se puede ejecutar bajo el condicionamiento de cumplir las medidas establecidas.
63. Preservación: Mantenimiento de condiciones ecológicas en un área determinada, que permite la evolución natural de los recursos forestales.
64. 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).
65. Residuos Peligrosos: Se entiende por residuos peligrosos aquellos que, en cualquier estado físico, contengan cantidades significativas de sustancias que pueden presentar peligro para la vida o salud de los organismos vivos cuando se liberan al ambiente o si se manipulan incorrectamente debido a su magnitud o modalidad de sus características corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas, explosivas, inflamables, biológicamente perniciosas, infecciosas, irritantes o de cualquier otra característica que representen un peligro para la salud humana, la calidad de la vida, los recursos ambientales o el equilibrio ecológico.
66. Unidad animal: Una unidad animal equivale a un peso de 400 kilogramos.
67. Unidad habitacional: Espacio construido con acceso independiente cuya función es el alojamiento.
68. Unidad de Medida: La unidad de medida a utilizarse es el metro, abreviado por m.
69. Unidad Productiva: Son todas aquellas áreas mayores a $\frac{1}{4}$ de Ha. delimitadas por los linderos en cada propiedad donde se realizan todas aquellas actividades dirigidas a la producción agropecuaria y protección natural.
70. 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.
71. Uso de suelo agrícola: Es el uso del suelo donde se permite el empleo de cultivos anuales y semi-perenne
72. Uso de suelo Asistencial: consultorios, veterinarias, asilos y cualquier otra actividad menor relacionada con la salud.
73. Uso de suelo Cultural: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros de cultura.
74. Uso de suelo Educativo: Institutos, escuelas, universidad, instituto técnico o de investigación.
75. Uso de suelo Hotelero: Hoteles y moteles.
76. Uso de suelo Militar: Comprende las áreas destinadas exclusivamente a bases e instalaciones militares.

77. Uso de suelo Público-Administrativo: Bancos, oficinas institucionales, sindicatos, partidos políticos, delegaciones ministeriales, policía, bomberos, cruz roja, complejo judicial y cualquier otra empresa que presta un servicio público.
78. Uso de suelo peligroso: Distribuidores y almacenadores de productos de carácter tóxico, nocivo, explosivo o inflamables (más de 250 lb.), generadores de humo o vapor irritante y toda actividad definida en el diagnóstico de riesgo por el Cuerpo de Bomberos.
79. Uso de suelo Recreativo: Parques, jardines, corredores verdes, plazas, canchas, campos y demás instalaciones deportivas abiertas.
80. Uso de suelo Recreativo nocturno: Clubes nocturnos, billares, casinos, bares, discotecas y toda actividad que se desarrolla después de las 10 de la noche.
81. Uso de suelo Religioso: Iglesias, capillas y cualquier centro de carácter religioso o dedicado al culto, así como los anexos a esas instalaciones (casas curales, centros parroquiales)
82. Uso de suelo Salud: Hospital, clínicas, clínicas hospitalares, centros y puestos de salud y todo equipamiento médico de carácter municipal o regional.
83. Uso de suelo Servicio: Oficinas, consultorías o despachos profesionales, empresas de seguros, establecimientos financieros, alquileres, restaurante, comiderías, cafeterías, ciber-café, pensiones, barbería, salones de belleza, gimnasios, aula de enseñanza, servicios prestados a empresas (seguridad, mantenimiento de computación entre otros) y demás actividades que presten un servicio a la población.
 - a. Servicio menor: con un área de servicio inferior a 60 m².
 - b. Servicio mayor: con un área de servicio superior a 60 m².
84. Uso Complementario: Corresponde una función permitida con la condición que más del 50% del área total de construcción sea afecta a un uso predominante.
85. Uso Forestal: Es el uso del suelo con fines forestales para la rehabilitación y consolidación de los bosques.
86. Uso Incompatible: Corresponde a la función prohibida de una área o lote determinado.
87. Uso Predominante: Corresponde a la función permitida de una área o lote determinado.
88. Uso Restringido: Corresponde a una función condicionada a restricciones específicas.
89. Uso silvícola: Son todas aquellas actividades dirigidas al manejo de las especies perennes y forestales que permita ser aprovechados sustentablemente.
90. Uso Sostenible: Utilización de los componentes de la diversidad biológica y/o de los recursos naturales de un modo y a un ritmo que no ocasione la disminución a largo plazo de esos recursos, con lo cual se mantienen las posibilidades de satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones actuales y futuras.
91. Urbanización: Es la lotificación de un terreno y la construcción de infraestructuras, equipamientos y otras edificaciones, con fines de traslación de dominio.
92. Urbanizador: Es todo propietario o inversionista, persona natural o jurídica, que realiza una urbanización, fraccionamiento, lotificación o desarrollo urbano.
93. Vivienda: Edificación independiente cuyo objeto es el alojamiento.
 - a. Viviendas unifamiliares: Edificación de una unidad habitacional destinada al alojamiento de una sola familia,
 - b. Viviendas multifamiliares: Edificación de varias unidades habitacionales destinada al alojamiento de más de una familia.
94. 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.

TITULO II

ATRIBUCIONES

Arto.1. Oficina de Control Urbano Sin perjuicio de las atribuciones que le corresponden al alcalde, se le atribuye al responsable de control urbano, la dirección, aplicación, control y monitoreo de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, quien además:

1. Verifica que los planos y documentos presentados con las solicitudes de permiso, cumplan con los procedimientos establecidos para cada caso que establezca reglamentos, códigos y normas vigentes.
2. Otorga las constancias y permisos de uso de suelo.
3. Otorga los permisos de construcción.
4. Lleva los registros y archivos correspondientes que vinculan esta norma.

Paralelamente, esta oficina llevará un registro de diseñador, constructor y supervisor de obra, incluyendo arquitectos, ingenieros, técnicos en ingeniería civil, topógrafos, constructores, maestros de obra y albañiles con sus diferentes especialidades y calificaciones, independiente del Registro de Proveedores del Estado al que tiene acceso la municipalidad.

Así mismo, coordinará con el Departamento de Catastro para obtener información de localización de inmueble y los códigos catastrales de las propiedades.

Arto.2. El Departamento de Planificación y Proyecto es la dependencia administrativa del municipio responsable de avalar toda solicitud de proyecto de obra mayor y especial, desarrollo urbano, cambio de uso del suelo o mobiliario urbano.

Analiza en coordinación con el área ambiental la ubicación de los proyectos de acuerdo a los requisitos básicos ambientales con el fin de emitir la constancia de emplazamiento.

Propone al Concejo Municipal modificaciones en los planos del presente reglamento.

Arto.3. La Oficina Ambiental es la dependencia administrativa del municipio responsable de avalar toda solicitud de proyecto o de cambio de uso del suelo en el área rural y toda solicitud de proyecto que requiere un análisis ambiental, emitir la constancia de aprovechamiento ambiental y analizar en coordinación con el Departamento de Planificación y Proyecto, la ubicación de los proyectos de acuerdo a los requisitos básicos ambientales con el fin de emitir la constancia de emplazamiento.

La oficina Ambiental revisa en coordinación con el MARENA los estudios de impacto ambiental, revisa los análisis ambientales y decide la compatibilidad de un proyecto con su ambiente, las eventuales medidas de mitigación sujetas al otorgamiento del permiso de construcción especial.

Paralelamente a su actividad, el personal de dicha oficina controla la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento e informa a la Oficina de Control Urbano de cualquier infracción.

Arto.4. Registro de contribuyente: Los inspectores del registro de contribuyente controlan la correspondencia entre el uso de suelo registrado y la actividad comercial e informa a la Oficina de Control Urbano de cualquier infracción.

TÍTULO III
REGULACIÓN DE USO DEL SUELO
CAPÍTULO I

ZONIFICACION DEL TERRITORIO URBANO

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 nueve (9) siguientes Zonas:

Arto.5. Zona Habitacional densidad Baja: Corresponde a las áreas habitacionales aisladas existentes, no adosadas a ninguna otra edificación, construidas en terrenos accidentados o en zonas de riesgo. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "B" *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (ZHd20).

1. Densidades: La densidad debe ser inferior a 20 viviendas por Ha (equivalente a 150 hab/Ha.).
2. Reserva: Se debe garantizar entre 20%-25% hectárea para vialidad.
3. Tipología: Solo se permite vivienda unifamiliar aislada.
4. Ocupación del suelo: El factor de ocupación del suelo es de 0.30; es decir se puede edificar el 30% de la superficie bruta del lote.
5. Construcción: No se permite construcción nueva a excepción de obras de protección o de mejora estructural y ampliación siempre y cuando se mantenga dentro del factor de ocupación del suelo.
6. Retiros de la edificación a Linderos: Los retiros de edificación a linderos del lote en esta zona deben ser los siguiente:
 - a. En el lindero frontal: El retiro es nulo o sea sobre el derecho de vía.
 - b. En los linderos laterales: El retiro debe ser como mínimo de 1.00 m.
 - c. En el lindero posterior: El retiro debe ser como mínimo de 4.00 m.
7. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 3.00 m pudiéndose edificar solo una planta.
8. Fraccionamiento: Solo se permite fraccionamiento cuando la superficie de cada lote resultante no es menor de 100 m²
9. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por la siguiente tabla, de acuerdo al Arto.6 de la presente ordenanza.

Art.6, Inciso:	3a	3b	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Usos Predominantes																							
Usos Complementarios																							
Usos Restringidos																							
Usos Incompatibles																							

10. Restricción: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Comercio Menor: Solo se permite un local con acceso directo a la vía dentro de un radio de 100 m.
 - b. Servicio Menor: Solo se permite un local con acceso directo a la vía dentro de un radio de 200 m.

- c. Educación: Debe cumplir con normas de construcción y de seguridad óptimas, la topografía debe presentar pendiente inferior al 15% y solo se permite un equipamiento preescolar dentro de un radio de 500 m, primaria dentro de un radio de 700 m, secundaria dentro de un radio de 1.3 km.

Arto.6. Zona Habitacional densidad Media: Corresponde a las áreas de lotificaciones semi-intensivas para viviendas adosadas, es decir sin espacios laterales. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano “B” Plano de Zonificación, se señala con la sigla (ZHd40).

1. Densidades: La densidad debe ser entre 30-40 viviendas por Ha (equivalente entre 180- 240 hab/Ha.)
2. Reserva: Se debe garantizar entre 25%-30% por hectárea para vialidad y entre el 5%-10% por hectárea para equipamiento.
3. Tipología: Se permiten viviendas unifamiliares y multifamiliares adosadas con un máximo de dos unidades habitacionales
4. Ocupación del suelo: El factor de ocupación del suelo es de 0.60; es decir se puede edificar el 70% de la superficie bruta del lote.
5. Edificabilidad: El factor de Ocupación total máxima es 1.2; es decir, se puede construir en las distintas plantas 1.20 m² de edificación por cada m² de superficie de lote.
6. Dimensiones de lote: La dimensión del lote es comprendida entre 140 m² y 200 m².
7. Retiros de la edificación a Linderos: El retiro posterior deben ser como mínimo de 4.00 m. exceptuando en lote esquinero, lo cual no cuenta con retiro posterior, el retiro frontal es nulo, los retiros laterales deben ser de 5 cm. exceptuando las paredes medianeras.
8. Continuidad: En el caso de construcción retirada del lindero frontal se debe de construir elemento de cierre frontal, no mayor 2,50 m de altura, para garantizar la alineación del conjunto habitacional.
9. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 7.00 m., pudiéndose edificar 2 plantas.
10. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por la siguiente tabla, de acuerdo al Arto.6 de la presente ordenanza.

Art.6, Inciso:	3a	3b	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Usos Predominantes	■	■													■									
Usos Complementarios				■									■											
Usos Restringidos			■										■					■		■				
Usos Incompatibles					■	■	■	■	■	■				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

11. Restricción: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Hotelero: Solo se permite si la tipología armoniza con el conjunto urbano y cumple con las normas establecidas para estacionamiento que aparecen en Arto 35
 - b. Educación: Solo se permite un equipamiento preescolar dentro de un radio de 500 m, primaria dentro de un radio de 700 m, secundaria dentro de un radio de 1.3 km.
 - c. Religioso: Se permite en edificio aislado únicamente dedicado a este uso, siempre y cuando no cause perjuicio a tercero.

d. Industria liviana: Se permite siempre y cuando respete las disposiciones sanitarias y ambientales vigentes y no causan perjuicio a tercero.

Arto.7. Zona Habitacional densidad Alta: Corresponde a las áreas de lotificaciones intensivas para viviendas adosadas, es decir sin espacios laterales, con topografía relativamente plana y capacidad de densificación que sea en áreas existentes o en áreas de desarrollo. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano “B” *Plano de Zonificación*, se señala con la sigla (ZHd60)

1. Densidades: La densidad permitida debe ser entre 40-60 viviendas por Ha (equivalente entre 240-360 hab/Ha.)
2. Reserva: Se debe garantizar entre 25%-30% por hectárea para vialidad y entre el 10%-15% por hectárea para equipamiento.
3. Tipología: Se permiten edificios adosadas
4. Ocupación del suelo: El factor de ocupación del suelo es de 0.70; es decir se puede edificar el 70% de la superficie bruta del lote.
5. Edificabilidad: El factor de Ocupación total máxima es 2.1; es decir, se puede construir en las distintas plantas 2.10 m² de edificación por cada m² de superficie de lote.
6. Dimensiones de lote: La dimensión del lote es comprendida entre 120 m² y 150 m².
7. Retiros de la edificación a Linderos: El retiro posterior deben ser como mínimo de 6.00 m. exceptuando en lote esquinero, lo cual no cuenta con retiro posterior, el retiro frontal es nulo, los retiros laterales deben ser de 5 cm. exceptuando las paredes medianeras.
8. Continuidad: En el caso de construcción retirada del lindero frontal se debe de construir elemento de cierre frontal, no mayor de 2,50 m de altura, para garantizar la alineación del conjunto habitacional.
9. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 10.50 m., pudiéndose edificar 3 plantas.
10. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por la siguiente tabla, de acuerdo al Arto.6 de la presente ordenanza.

Art.6, Inciso:	3a	3b	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Usos Predominantes	■	■														■								
Usos Complementarios				■								■												
Usos Restringidos			■										■					■		■				
Usos Incompatibles					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

11. Restricción: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Hotelero: Solo se permite si la tipología armoniza con el conjunto urbano y cumple con las normas establecidas para estacionamiento que aparecen en Arto 35.
 - b. Educación: Solo se permite un equipamiento preescolar dentro de un radio de 500 m, primaria dentro de un radio de 700 m, secundaria dentro de un radio de 1.3 km.
 - c. Religioso: Se permite en edificio aislado únicamente dedicado a este uso siempre y cuando no cause perjuicio a tercero.

d. Industria liviana: Se permite siempre y cuando respeta las disposiciones sanitarias y ambientales vigentes y no cause perjuicio a tercero.

Arto.8. Zona Comercio Menor: Corresponde a las áreas destinadas al desarrollo de la actividad comercial menor. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano “B” *Plano de Zonificación*, se señala con la sigla (ZCm).

1. Reserva: Se debe garantizar entre 30%-35% por hectárea para vialidad y entre el 3%-5% por hectárea para equipamiento.
2. Tipología: Solo se permiten edificios adosados.
3. Ocupación del suelo: El factor de ocupación del suelo es de 0.80; es decir se puede edificar el 80% de la superficie bruta del lote.
4. Edificabilidad: El factor de Ocupación total máxima es 2.4; es decir, se puede construir en las distintas plantas 2.40 m² de edificación por cada m² de superficie de lote.
5. Dimensiones de lote: La dimensión mínima es de 200 m².
6. Retiros de la edificación a Linderos: Los retiros de edificación a linderos del lote deben ser los siguientes:
 - a. En el lindero frontal y lateral los retiros son nulo
 - b. En el lindero posterior: El retiro debe ser como mínimo de 6.00 m, exceptuando en lote esquinero, lo cual cuenta con un retiro posterior nulo.
7. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 7.00 m., pudiéndose edificar 2 plantas.
8. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por la siguiente tabla, de acuerdo al Arto.6 de la presente ordenanza.

Art.6, Inciso:	3a	3b	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
	Viviendas Unifamiliares	Viviendas Multifamiliares	Hotelero	Comercio Menor	Comercio Mayor	Bodegas menores	Bodegas mayores	Servicio Menor	Servicio Mayor	Público-Administrativo	Salud	Asistencial	Educativo	Cultural	Recreativo	Recreativo nocturno	Deportivo	Religioso	Cementerio	Industria liviana	Industria Pesada	Militar	Uso peligroso	
Usos Predominantes																								
Usos Complementarios																								
Usos Restringidos																								
Usos Incompatibles																								

9. Restricción: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Multifamiliar: Se permite un máximo de dos unidades habitacionales por edificio.
 - b. Recreación nocturna: Se permite edificio cerrado que cuente con material aislante del ruido y que no se encuentren en un sector donde predomina el uso habitacional.
 - c. Religioso: Se permite siempre y cuando no causen perjuicio a tercero.
 - d. Industria liviana: Se permite siempre y cuando cumplen los requisitos sanitarios y no causan perjuicio a tercero.
 - e. Uso Peligroso: Se permite siempre y cuando cumplen con requisitos de seguridad.

Arto.9. Zona Industrial Liviana: Corresponde a las áreas destinadas a la industria de reducidas dimensiones y mínimas perjuicios así como de requerimientos bajos de infraestructura. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano “B” *Plano de Zonificación*, se señala con la sigla (ZI).

1. Reserva: Se debe garantizar entre 30%-35% por hectárea para vialidad y entre el 3%-5% por hectárea para equipamiento
2. Tipología: Solo se permiten edificios adosados
3. Ocupación del suelo: El factor de ocupación del suelo es de 0.60; es decir se puede edificar el 60% de la superficie bruta del lote.
4. Edificabilidad: El factor de Ocupación total máxima es 1.8; es decir, se puede construir en las distintas plantas 1.80 m² de edificación por cada m² de superficie de lote.
5. Dimensiones de lote: La dimensión mínima es de 200 m².
6. Retiros de la edificación a Linderos: Los retiros de edificación a linderos del lote deben ser los siguientes:
 - a. En el lindero frontal y lateral los retiros son nulos
 - b. En el lindero posterior: El retiro debe ser como mínimo de 4.00 m, exceptuando en lote esquinero, lo cual cuenta con un retiro posterior nulo.
7. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 7.00 m., pudiéndose edificar 2 plantas.
8. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por la siguiente tabla, de acuerdo al Arto.6 de la presente ordenanza.

Art.6, Inciso:	3a	3b	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
	Viviendas Unifamiliares	Viviendas Multifamiliares	Hotelero	Comercio Menor	Comercio Mayor	Bodegas menores	Bodegas mayores	Servicio Menor	Servicio Mayor	Público-Administrativo	Salud	Asistencial	Educativo	Cultural	Recreativo	Recreativo nocturno	Deportivo	Religioso	Cermenterio	Industria Liviana	Industria Pesada	Militar	Uso peligroso	
Usos Predominantes																								
Usos Complementarios																								
Usos Restringidos																								
Usos Incompatibles																								

9. Restricción: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Industria Pesada: Se permite siempre y cuando no produzcan efectos insalubres, nocivos y peligrosos.
 - b. Uso Peligroso: Se permite siempre y cuando cumplan con requisitos de seguridad.

8. **Restricción:** Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - a. Uso de Cementerios: Debe de cumplir con las normas de sanidad dictadas por el MINSA y quedar perfectamente cerrados con muros, mallas o verjas.
 - b. Uso Militar: Debe quedar perfectamente cerrados con muros, mallas o verjas y respetar las condiciones mínima de seguridad.

Arto.12. Zona de Crecimiento: Son aquellas áreas destinadas exclusivamente al desarrollo planificado de la ciudad. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "B" *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (Zcre).

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. En las construcciones existentes se pueden autorizar obras de consolidación y reformas de acuerdo al Arto.71 de la presente ordenanza.
3. **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.
4. **Actualización:** A medida que un proyecto de urbanización esta aprobado debe incorporarse al Plano "B" *Plano de Zonificación*, incluyendo su zonas, red vial, y equipamiento.
5. **Fraccionamiento:** El fraccionamiento de lotes requiere autorización previa de la Alcaldía Municipal de Matagalpa y debe respetar las orientaciones y dimensiones establecidos

Arto.13. Zona de Reserva: Son aquellas áreas de reserva destinada a convertirse en área de desarrollo urbano. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "B" *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (Zres).

1. **Construcción:** No se permite nueva construcción o uso del suelo que comprometa el futuro desarrollo urbano.
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 "B" *Plano de Zonificación*.
3. **Fraccionamiento:** El fraccionamiento de lotes requiere autorización previa de la Alcaldía Municipal de Matagalpa y debe respetar las orientaciones y dimensiones establecidas.

Arto.14. Zona de Construcción Especial: Son aquellos sectores del área urbana que por su característica topográfica y/o su condición geodinámico generan un riesgo natural y por lo consiguiente requieren construcciones de carácter superior. Estas zonas están delimitadas en detalle en el Plano "A" *Plano de Zonificación*, y se señala con la sigla (ZCesp). Toda construcción en esta zona es considerada obra mayor.

CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Arto.15. Zona Forestal de Conservación: Son las áreas que por las características biofísicas e interés biológicos para la conservación de ecosistemas, fauna exótica y flora endémica debe ser sometido a planes de conservación y garantizar la sostenibilidad del recurso bosque. Esta zonificación figura en el Plano "A" *Plano de Zonificación* y se señala con la sigla (ZFc).

1. Dominio: Al propietario del suelo le corresponde el dominio del suelo forestal existente y sus beneficios derivados, siendo responsable de la creación de un plan de manejo, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 462, Ley de Conservación, Fomento y de Desarrollo Sostenible del Sector Forestal en el Arto.2
2. Aprovechamiento: Se limita únicamente el aprovechamiento forestal no comercial de árboles secos, caídos, plagados o que pongan en riesgo la vida y será autorizado únicamente por las instancias rectoras bajo las normas técnicas obligatorias establecidas para tal fin
3. Densidades de cobertura vegetal: En esta zona se debe mantener una cobertura vegetal mayor al 60% de bosques por unidad productiva.
4. Planes o programas: debe de respetarse los programas y planes elaborados por las instancias rectoras, para la prevención de incendios forestales y ataque de plagas y debe ser responsabilidad del propietario de su preservación.
5. Construcciones: Se permiten:
 - a. Edificaciones turísticas cuya estructura y material de construcción que este acorde con la naturaleza y condición in situ.
 - b. Edificaciones operacionales necesarias para la actividad forestal, incluyendo habitaciones colectivas para aquellas personas asociadas con tales actividades, propietarios y trabajadores fijos o migratorios.
 - c. Viviendas aisladas y dispersas
6. Uso predominante: el uso predominante debe ser el uso forestal, tomando en cuenta lo siguiente:
 - a. La compatibilidad con la vocación natural de los mismos, cuidando de mantener las características físicas/químicas y su capacidad productiva.
 - b. Introducción de especies de acuerdo a un estudio previo agroecológico y geomorfoclimático que garanticen su sostenibilidad.
 - c. El Manejo técnico obedecerá al marco del Plan de Manejo Forestal elaborado por instancias rectoras o por el propietario de la unidad productiva.
7. Uso Restringido: Se permiten los siguientes cultivos: los Cultivos semiperennes, cultivos Perennes y Forestal; pero con las siguientes restricciones:
 - a. Evitar prácticas agronómicas que provoquen erosión, degradación o modificación de las características topográficas y geomorfológicas con efectos negativos.
 - b. En terrenos con pendientes iguales o superiores a 30%, los propietarios, tenedores o usuarios deberán mantener la cobertura vegetal del suelo e introducir tecnologías de Conservación de Suelos y agua, aptas para prevenir o corregir la degradación del mismo.
 - c. Los cultivos deben estar bajo sistemas productivos diversificados a excepción de los bosques.
8. Uso Incompatible: No se permite cualquier otro uso que no este contemplado en el presente Artículo.

Arto.16. Zona de protección hídrica: son las áreas que corresponden a la protección de las riberas naturales de los cuerpos de agua, que por su susceptibilidad ambiental requieren medidas particulares. Esta zonificación figura en el Plano “E” *Plano de Zonificación* y se señala con la sigla (ZFph).

Clase de Río	Nombre	Tipo de Corriente	Derecho de Ribera (m)
I		Permanente Ancho	50
II		Inconstante Sencillo	30
II		Inconstante Ancho	30
II		Permanente Sencillo	30
II		Permanente Sencillo	30
II		Permanente Sencillo	30
III		Inconstante Sencillo	15
III		Inconstante Sencillo	15
IV		Inconstante Sencillo	10
IV		Inconstante Sencillo	10
IV		Inconstante Sencillo	10
IV		Inconstante Sencillo	10

Son derechos de riberas respectivamente de acuerdo al tributario hídrico, los siguientes:

1. **Aprovechamiento:** Se prohíbe el aprovechamiento y el corte de árboles exceptuando lo requerido por un programa de manejo de bosque.
2. **Construcción:** Solo se permite todas aquellas alternativas técnicas y obras de infraestructura dirigidas al control de inundaciones, mejoramiento de drenaje como drenaje superficial y subterráneo, diques de protección, gaviones, embalses y muros de contenciones.
3. **Densidades de cobertura vegetal:** En esta zona se debe mantener una cobertura vegetal mayor al 70% de bosques por unidad productiva.
4. **Planes o programas:** debe de respetarse los programas y planes elaborados por las instancias rectoras.
5. **Uso predominante:** el uso predominante debe ser el uso forestal.
6. **Uso restringido:** Se pueden emplear algunos sistemas productivos agroforestales en los suelos de las riberas con las siguientes restricciones:
 - a. El uso racional y mínimo de agroquímicos, uso de bioinsumos.
 - b. Que implementen alternativas de control de torrentes y defensas de riberas adecuadas que están asociados a la reforestación, estabilización de taludes, diques de contención, gaviones, muros, protección de cauces y combinaciones con medidas estructurales y prácticas adecuadas de conservación de suelos y agua.
 - c. Aplicación de Labranza cero.
8. **Uso Incompatible:** no se permite:
 - a. Viviendas o cualquier edificación hechas para cualquier función;
 - b. Extracción de materiales;
 - c. Actividades agrícolas intensivas que aumenten las pérdidas de suelos productivos y contaminación de las aguas.

Arto.17. Zona Agroforestal: Son aquellas áreas con suelos aptos para el desarrollo de actividades productivas, mediante el mejoramiento de la administración, manejo y conservación de las áreas naturales protegidas y los bosques nativos remanentes, apoyando a la generación y comunicación de los métodos agronómicos más adecuados y aprovechamiento sostenible de todos los recursos naturales. Esta zonificación figura en el Plano “A” *Plano de Zonificación* y se señala con la sigla (Zaf).

1. Densidades de cobertura vegetal: Los propietarios de fincas en estas zonas deben mantener una cobertura vegetal mayor del 60% de bosques o sistemas agroforestales como cultivos perennes más bosque por unidad productiva.
2. Planes: Se exigirá un plan de manejo aprobado por las instituciones rectoras para efecto de aprovechamiento forestal. Todas las actividades de aprovechamiento forestal, deben cumplir con las normas técnicas obligatorias de manejo forestal del país, incluyendo las que se aprobarán para las áreas protegidas.
3. Construcción: Se permiten:
 - a. Viviendas aisladas dispersas;
 - b. Edificaciones operacionales necesarias para el logro de las actividades turísticas y productivas.
 - c. Edificios con fines turísticos cuya estructura y material de construcción esté acorde con la naturaleza in situ.
4. Vialidad: Solamente se permite senderos.

Uso predominante: Se permiten los siguientes Sistemas agroforestales: Cultivos semiperennes y Perenne más bosque Forestal; Cultivos Perennes más bosque; y solamente forestal y todas aquellas prácticas apropiadas de conservación de suelos y agua.
5. Uso Restringido: Cultivos anuales no mecanizados se permite siempre y cuando cumpla con las densidades de cubierta forestal.
6. Uso no permitido: No se permiten:
 - a. Cultivos anuales mecanizados;
 - b. Prácticas agronómicas que aumenten los riesgos de pérdidas de la calidad de los suelos y contaminación de los cuerpos de agua;
 - c. Otro uso que no esté mencionado.

Arto.18. Zona agrosilvopastoril: Son las áreas que por sus condiciones se pueden realizar prácticas de sistemas de producción, combinando actividades dirigidas al manejo pecuario y agroforestal. Esta zonificación figura en el Plano "A" Plano de Zonificación y se señala con la sigla (Zags).

1. Densidades de cobertura vegetal: Los propietarios de fincas en estas zonas deben mantener una cobertura vegetal mayor del 35% de bosques o combinación de cultivos perennes más bosque por unidad productiva.
2. Construcción: Se permiten:
 - a. Edificaciones que permitan las operaciones necesarias agropecuarias, incluyendo habitaciones colectivas para aquellas personas asociadas con tales actividades, como propietarios y trabajadores fijos o migratorios.
 - b. Viviendas aisladas dispersas.
 - c. Obras de infraestructura menor necesarias para las operaciones de las instituciones que prestan servicios públicos
 - d. Áreas recreativas.
 - e. Edificios con fines turísticos cuya estructura y material de construcción esté acorde con la naturaleza in situ
3. Reserva: Se debe garantizar el porcentaje necesario para la vialidad y equipamiento.
4. Aprovechamiento: Todas las actividades de aprovechamiento forestal, deben cumplir con las normas técnicas obligatorias de manejo forestal del país, la Unidad de gestión ambiental lo aprobará siempre y cuando presente un Certificado Forestal aprobado por el INAFOR
5. Uso predominante: Se permiten los siguientes cultivos y sus combinaciones o sistemas múltiples productivos:
 - a. Cultivos anuales no mecanizados.
 - b. Cultivos semiperenne.
 - c. Cultivos Perennes.
 - d. Forestal.

6. Uso Restringido: El Monocultivo extensivo y el manejo de pasto con las siguientes restricciones:
 - a. Tengan un 10% de su superficie de trabajo con prácticas físicas de conservación de suelos y agua.
 - b. En el Manejo de pastos deben incluirse la definición de Potreros y su debida rotación bajo un sistema extensivo.
 - c. En las áreas para Pasto deben establecerse un sistema silvopastoril.

Uso no permitido: No se permiten:

- a. Cultivos anuales mecanizados;
- b. Prácticas agronómicas que aumenten los riesgos de pérdidas de la calidad de los suelos y contaminación de los cuerpos de agua; Otro uso que no esté mencionado

Arto.19. Zona Agrícola Semi intensiva: Son aquellas áreas con suelos aptos para la producción agrícola (Cultivos anuales, hortalizas y granos básicos) de manera semi-tecnificada con prácticas de conservación de suelo y Agua, intervención de mecanización agrícola limitada a las partes bajas y las técnicas mejoradas de cultivo en ladera media. Esta zonificación figura en el Plano "A" Plano de Zonificación y se señala con la sigla (Zai).

1. Densidades de cobertura vegetal: Los propietarios de fincas en estas zonas deben mantener al menos el 30 % de la cobertura vegetal en combinación con los cultivos anuales, perennes o semi-perennes.
2. Construcción: Se permiten:
 - a. Edificaciones básicas que permitan las operaciones agrícolas, incluyendo habitaciones colectivas para aquellas personas asociadas con tales actividades, como propietarios y trabajadores fijos o migratorios.
 - b. Viviendas aisladas dispersas.
3. Reserva: Se debe garantizar el porcentaje necesario para la vialidad y equipamiento.
4. Aprovechamiento: Deben obedecer al Marco General del Manejo integral de la Cuenca a la que pertenezca la unidad productiva, implementándose prácticas de Conservación de Suelos y Agua como las siguientes:
 - a. Labranza mínima
 - b. Labranza en fajas
 - c. Reciclaje de residuos de cosechas
 - d. Siembra de cultivos en asocio
 - e. Siembra de cultivos en rotación
 - f. Establecimiento de cercas vivas
 - g. Evacuación de aguas de caminos
 - h. Diseño y protección de taludes
 - i. Control de inundaciones
 - j. Control de cárcavas
5. Uso predominante: Se permiten los siguientes cultivos y sus combinaciones o sistemas múltiples productivos:
 - a. Cultivos anuales semi-mecanizados.
 - b. Cultivos semiperenne.
 - c. Cultivos Perennes.
 - d. Forestal.
6. Uso no permitido: Se prohíben prácticas agronómicas que aumenten los riesgos de pérdidas de la calidad de los suelos y contaminación de los cuerpos de agua como:
 - a. Mecanización agrícola
 - b. El uso intensivo e indiscriminado de agroquímicos.
 - c. Trazado de surcos a favor de la pendiente.
 - d. Deforestación
 - e. Monocultivo

Arto.20. Área de Asentamientos Humanos Rurales: Corresponde a las áreas de asentamientos humanos rurales compuestas de viviendas dispersas que cuentan con los servicios básicos mínimos, independiente de la zona de suelo no urbanizable en la cual se encuentran emplazadas.

1. Densidades: La densidad máxima debe ser de 10- 15 viviendas por Ha. (equivalente a 60-90 hab/Ha.).
2. Tipología: Edificios aislados dispersos.
3. Retiros de edificación: Los retiros de edificación deben de ser de mínimo 10 m entre edificación.
4. Altura Edificable: La altura máxima edificable es de 7.00 m., pudiéndose edificar 2 plantas, exceptuando instalaciones especiales como silo, torres de iglesias, monumentos, o tanque de agua.
5. Uso del suelo: Los usos de suelos son regidos por lo siguiente :
 - a) Usos Predominantes: Viviendas unifamiliares y recreativos
 - b) Usos Complementarios; Comercio menor bodegas menores, bodegas mayores servicio menor, asistencial.
 - c) Usos Restringidos: Los usos a continuación son admisibles siempre y cuando respeten las siguientes restricciones:
 - Multifamiliar: Se permite un máximo de dos unidades habitacionales por edificio.
 - Educación: Solo se permite equipamiento educativo dedicado a la misma comunidad y a las aldeañas.
 - Religioso: Se permite en edificio aislado únicamente dedicado a este uso y a las comunidades aldeañas siempre y cuando no causen perjuicio a tercero.
 - Deportivo: Solo se permite equipamiento deportivo dedicado a las comunidades aldeañas.
 - Uso de Cementerios: Se permite un cementerio destinado de manera exclusiva a la población de las comunidades aldeañas. Debe de cumplir con las normas de sanidad dictadas por el MINSA y quedar perfectamente cerrados con muros, mallas o verjas.
 - Industria liviana: Se permite siempre y cuando cumplan los requisitos sanitarios y no causan perjuicio a tercero.

CAPITULO III

RED VIAL URBANA, SUB URBANA Y RURAL

Arto.21. Categoría Vial: Esta comprende las travesías, colectoras, calles locales y peatonales, cuyas dimensiones se definen en la siguiente tabla:

Categorías	Travesía		Colectora				Calle Local		Peatonal
	Regional	Primaria	Primaria		Secundaria		Servicio		
Zona		ZU	ZU	ZR	ZU	ZR	ZU	ZR	
Sigla	RV50	RV12	RV10	RV18	RV8	RV14	RV7	RV9	RV4
Gráfico en anexos	-	N°1	N°2	N°5	N°3	N°6	N°4	N°7	-
Derecho de Vía (m)	50	10 - 12	9 - 12	18	8 - 10	14	7 - 8	9	4
Ancho de Acera (m)	2	>1.6	>1.6	2	>1.2	1.6	>1.2	1.6	
Sentido Vial	2 Vías	2 Vías	1 Vía	2 Vías	-	2 Vías	-	1 Vía	
Faja Verde (m)	1	-	opcional	2.2	-	0.6	-	-	
Pendiente máxima	15%	15%	20%	15%	30%	15%	40%	20%	
Estacionamiento	No	No	Lateral 1 lado	Lateral 2 lados	No	Lateral 2 lados	No	Lateral 1 lado	No

Arto.22. Dominio de Derecho de Vía: El derecho de vía y sus componentes (andén, acera, faja verde, estacionamiento y calle) son propiedad pública. Por lo tanto el derecho de vía es inalienable, inembargable e imprescriptible.

Arto.23. Superficie de las Calles y avenidas: Las calles y avenidas deben estar conformadas y revestidas con materiales continuos, como: macadam, asfalto, adoquín o embaldosados, respetando las pendientes laterales necesarias para conducir correctamente las aguas pluviales.

Arto.24. Aceras: La Construcción de acera, es obligatoria en todas las zonas de suelo urbano.

1. El ancho de acera debe respetar las medidas estipuladas en el Arto. 21
2. En caso que los propietarios quieran un ancho de acera superior a las medidas estipuladas en el Arto.21 se puede emplear la acera dentro de los límites de propiedad con la condición de respetar una alineación para el conjunto habitacional a través de una delimitación física: arbusto, barrera, malla o paredes.
3. La acera debe siempre mantenerse en buen estado y no presentar peligro para el peatón.
4. Las aceras deben ser planas y con material duro, resistente al roce y antideslizante debiéndose mantener la homogeneidad a lo largo de los distintos tramos de vía.
5. Las aceras deberán ser construidas a nivel del bordillo, la altura entre acera y calle no debe ser mayor de 0.20 m debiendo quedar el borde de la acera perfectamente definida con piedra, concreto u otro material continuo de cierre.

Arto.25. Andén: Los andenes deben diseñarse de modo que sirvan de acceso a un máximo de 30 viviendas y que la distancia máxima de una vivienda a la vía vehicular próxima, no exceda 100.00 m. Se establece que los andenes deberán tener un ancho que permita el acceso de vehículos de emergencia, mínimo 4.00 m cuando el andén es en línea recta. El ancho de todo andén que en su trayectoria tenga cambios de dirección deberá ser previamente autorizado por la Alcaldía Municipal de San Dionisio, tomando en cuenta las normas mínimas de dimensionamiento de desarrollo habitacionales del MTI.

Arto.26. Instalaciones de infraestructura en derecho de vía: Las instalaciones de infraestructura en derecho de vía, deben ser autorizadas por la Alcaldía Municipal. Los trabajos de reposición corren por cuenta del interesado hasta dejar la calle en perfecto estado.

Arto.27. Accesos vehiculares: Los accesos vehiculares a los garajes de las edificaciones se deben hacer a través de rampas metálicas plegables ó móviles sobre las aceras, para no obstruir el paso de los peatones y vehículos. Se admite la discontinuidad de la faja verde hasta una longitud máxima equivalente al 1/3 del lindero frontal. Se prohíbe acceso vehicular, espacio de estacionamiento y/o garaje a una distancia inferior a 6.00 m desde el punto de intersección conformado por la prolongación de los bordillos. *(ver gráfico 8, en anexo)*

Arto.28. Rampas: Las rampas para acceso vehicular se harán en el bordillo de la acera y dentro de la propiedad si lo amerita. *(ver gráfico 9, en anexo)*

Arto.29. Paso Peatonal: En las travesías regionales (Carretera panamericana Managua-San Dionisio-La Trinidad) y delante de cada centro educativo se asegurará dentro del casco urbano la seguridad peatonal mediante:

1. La señalización de pasos peatonales con un mínimo de 2.00 m de ancho ubicado entre o sobre policías acostados.
2. La construcción de pasarelas o pasos a desnivel.
3. La construcción de pasos subterráneos.

La ubicación de los pasos peatonales, serán coordinados por la Oficina de Control Urbano, debiendo corresponder a las necesidades y no exceder más de 500.00 m de distancia uno del otro.

Arto.30. Plantación en acera: En las aceras los espacios para árboles ornamentales, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. dejando un paso peatonal libre de 1.20 m, debiendo quedar perfectamente delimitado dicho espacio con piezas de piedra, concreto u otro material continuo. *(ver gráfico 10, en anexo)*. En aceras igual o menores de 2.00 m. de ancho, no se permiten jardineras.

1. Solo se permite tipo de árboles perennifolios no frutales y de raíz semi profunda y profunda. (ver anexo Especies arbóreas)
2. Se permite arbustos cuya ramificación no sobresale de la jardinera.
3. No se permite plantación a una distancia menor de 10 m de las esquinas y nunca se debe obstruir la señalización vial.
4. Siempre se debe de mantener un retiro mínimo de 2 m con respecto a las línea de voltaje y de 3 m con respecto a la tuberías de agua;
5. La copa debe siempre garantizar una altura libre de 4 m sobre las vías de circulación vehicular y peatonal.

Arto.31. Obstáculos fijos en aceras y demás espacios públicos: Se prohíbe cualquier obstáculo fijo no arbóreo en las aceras y demás espacios públicos, exceptuando postes, señalizaciones viales o mobiliario urbano que debe dejar siempre un espacio libre para peatones igual o mayor a 1.20 m, siempre que la anchura de la acera lo permita. La altura de la señales fijadas en el suelo o aéreos en los espacios públicos debe ser como mínimo de 2.50 m. en su punto más bajo.

Arto.32. Obstáculos temporales en aceras y demás espacios públicos: Se prohíbe la puesta de andamios, escaleras, materiales y desechos de construcción o cualquier objeto móvil sobre el derecho de vía sin previa autorización de la Alcaldía Municipal. En todo tiempo se debe de garantizar la seguridad y libre circulación de los peatones y vehículos.

Arto.33. Puertas y Ventanas: Las puertas y ventanas de una edificación adyacente al derecho de vía no pueden abrirse hacia afuera, de manera que no obstruyan la libre circulación. Se exceptúan los edificios públicos que por cuestión de seguridad deben de abrir sus salidas de emergencia hacia afuera y no pueden hacerlo dentro de la alineación oficial.

En el caso que no se pueda implementar lo anterior, se recomienda puertas tipos plegables o abatibles con el fin que al abrirse, no obstruyan más de la mitad de la acera.

Arto.34. Rampas para discapacitados: En los extremos de aceras de más de 2.50 m. de ancho se deben construir rampa antiderrapante de pendiente no superior al 15%, permitiendo el acceso de las sillas de ruedas para discapacitados.

Las rampas deben estar alineadas con la construcción y tener una anchura mínima de 1.20 m no estrechando la acera en menos de 1.20 m (*ver gráfico 11, en anexo*)

Arto.35. Estacionamiento: La demanda de espacios para estacionamiento se calcula en base a la siguiente tabla:

Uso del Suelo	Requerimiento mínimo de Estacionamiento
Vivienda	1 espacio por unidad habitacional
Hotelero	1 espacio por cada habitación
Comercial	1 espacio por cada 50 m ² de construcción
Servicio	1 espacio por cada 70 m ² de construcción
Público-Administrativa	1 espacio por cada 40 m ² de construcción
Salud	1 espacio por cada 7 camas
Asistencial	1 espacio por cada 70 m ² de construcción
Educativo	1 espacio por aula
Cultural	1 espacio por cada 20 asientos
Recreativo	1 espacio por cada 50 m ² de terreno
Recreativo Nocturno	1 espacio por cada 20 m ² de construcción
Deportivo	1 espacio por cada 20 asientos
Religioso	1 espacio por cada 50 m ² de construcción
Industrial	1 espacio por cada 100 m ² de construcción

Arto.36. Reserva de estacionamiento sobre la vía pública: En caso que no se pueda contemplar dentro de los límites de propiedad los espacios de estacionamiento estipulado en el Arto. 35 del presente reglamento se podrá solicitar una reserva de estacionamiento en la vía pública previa autorización por la oficina de Control Urbano y aval de la Policía de Transito. Los beneficiarios pagarán una tasa anual por cada m² reservado.

Arto.37. Espacio de Estacionamiento Mínimo: Cada espacio de estacionamiento debe contar con un área mínima de 10 m², un ancho mínimo de 2,25 m y una longitud mínima de 4.50 m.

Arto.38. Espacio de Carga y Descarga: Las Bodegas y Comercios mayores deben contar con un espacio de carga y descarga en su límite de propiedad. Se prohíbe la carga o descarga de camión sobre el dominio público sin autorización previa de la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

REGULACIÓN URBANÍSTICA

Arto.39. Altura edificable: La altura reguladora de edificación está definida por zona en los Artos. 7,8, 9, 11, del presente Reglamento.

En caso especial como para las torres de iglesias, monumentos, tanque de agua, silos, chimeneas, o cualquier otro tipo de estructura o instalación no habitable, la altura máxima de dicho elemento es definida por la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Arto.40. Techos: Los tejados deben construirse dentro del diedro formado por los planos a 25° que parten de las fachadas en sus puntos de alturas máxima edificable. *(ver gráfico 12, en anexo)*

1. Es obligación la construcción de sistema de recolección y evacuación de aguas pluviales como canales revestidos o suspendidos, bajantes u otros, que impidan las caídas libres de agua directamente desde el techo a los lotes vecinos, aceras y andenes.
2. En fachada sobre el derecho de vía, se permite alero máximo que no supere el 50% del ancho de la acera.
3. Se permite elementos aditivos en techos como antenas, pararrayos, cámaras de aire, chimenea, escape de humo, condensador de aire y otros siempre que estén dentro del diedro formado por los planos a 45° que parten de las fachadas en sus puntos de alturas máximas edificable. *(ver gráfico 13, en anexo)*

Arto.41. Cerramiento: En los Linderos Frontales y el tramo de los laterales entre la línea de construcción y el lindero frontal, se permiten muros sólidos hasta una altura máxima de 1.00 m. (medido desde el interior del lote), pudiendo llegarse hasta una altura total de 3.50 m. con verjas, barandas o cualquier otra separación. En los linderos laterales a partir de la línea de construcción frontal y en el lindero de fondo del lote se permiten ver muros sólidos hasta una altura máxima de 3.50 m. *(ver gráfico 14, en anexo)*

1. En zonas industriales de equipamiento especializados y deportivas esta altura puede alcanzar los 4.50 m.

Quedan exceptuados de las anteriores normas aquellos edificios que por razones de seguridad pueden necesitar protección especial de acuerdo al criterio de la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Los propietarios colindantes no pueden servirse de los muros, cercas o verjas para ningún objeto a no ser que haya adquirido este derecho por título.

Arto.42. Chaflán: Las edificaciones esquineras con frente a dos calles, se deben cortar, en el primer piso o en la totalidad de la fachada, por una línea diagonal no menor de 3 m de longitud, cuyos extremos deben estar equidistantes de la esquina. El chaflán puede ser de cualquier forma, recta o curva, cóncavo o convexo, con la condición que se respete la línea diagonal establecida.

Arto.43. Salientes: Los elementos salientes perpendiculares a las fachadas como voladizos, balcones, parasoles y elementos decorativos deben respetar las siguientes condiciones: *(ver gráfico 15, en anexo)*

1. Salientes sobre el derecho de vía:
 - a. En los primeros 2.50 m de altura desde la acera no se permiten elementos salientes de ningún tipo que sobresalgan más de 0.10 m desde la fachada.
 - b. Desde una altura superior a 2.50 m desde la acera, los elementos salientes pueden proyectarse hasta la mitad del ancho de acera.

2. Salientes en derecho de propiedad:

En los linderos laterales y posteriores se permite elementos salientes proyectados hasta la mitad del retiro de construcción desde la fachada.

Arto.44. Rótulos y Anuncios: Los rótulos y anuncios de publicidad de cualquier carácter perpendicular o adosados a la fachada frontal deben de cumplir con las siguientes condiciones: *(ver gráfico 16, en anexo)*

1. Altura: La altura mínima de los rótulos que sobresalen sobre el derecho de vía es de 2.50 m desde la acera en su punto más bajo a partir de su estructura de fijación y nunca puede ser superior a la altura edificable de la zona.
2. Ancho: En la zona comercial y de servicio, los rótulos que sobresalen sobre el derecho de vía pueden proyectarse al máximo hasta el bordillo. En las zonas habitacionales, los rótulos que sobresalen sobre el derecho de vía pueden proyectarse al máximo hasta la mitad de la acera.
3. Superficie: Los rótulos o anuncios adosados a la fachada frontal no pueden cubrir más del 15% de la superficie de dicha fachada. Los rótulos en derecho de propiedad con estructura independiente del edificio no deben ser superior a 10 m².
4. Distancia entre Rótulos: Se debe de respetar una distancia mínima de 5.00 m entre cualquier tipo de rótulos perpendiculares a la fachada y no se permiten rótulos que obstruyan el ornato de la ciudad o la señalización vial.
5. Rótulos en travesía regional: Se prohíbe la instalación de rótulos en el derecho de vía en los tramos de las travesías regionales (carretera a panamericana y carretera hacia león) fuera del casco urbano.
6. Fijación: Los rótulos deben colocarse de forma aérea y fijarse firmemente a la pared de edificación por medio de anclaje metálico, pernos o tornillo de expansión excluyendo los clavados sobre listón de madera incrustado en la superficie.
7. Mantenimiento: No se permite rótulos que se encuentran en estado de abandono o en espera de ser utilizado, que constituyen un peligro para las personas y para la estabilidad y estructura de la construcción en que se encuentra instalado. La Alcaldía se reserva el derecho de desmontar los rótulos que constituyen un peligro, a costas del dueño.

Arto.45. Letrinas: Para la construcción de letrinas y otras instalaciones sanitarias de obra menor, deben cumplir las siguientes condiciones:

1. La conexión al sistema de alcantarillado no es técnicamente factible;
2. Se respete una distancia mínima de 5 m desde el derecho de construcción de los lotes adyacentes y un retiro mínimo desde los linderos de 2 m; *(ver gráfico 17, en anexo)*
3. En caso que no se puedan respetar esta condición se debe dar prioridad respecto a los vecinos con una distancia mínima de 5 m desde sus viviendas siempre y cuando las partes estén de mutuo acuerdo ante la Alcaldía Municipal;
4. Deben cumplir con sistema técnico de evacuación de olores;

5. No deben ubicarse dentro del derecho de ribera del río establecido en el Arto.16;
6. Deben construirse a más de 3 m de una tubería de agua potable, 20 m de un pozo excavado, 300 m de un pozo perforado y 200 m de un cuerpo de agua dedicado al aprovechamiento o de un área de recuperación hídrica.
7. La distancia vertical mínima entre el fondo de la fosa y el nivel freático se establece en 3 m. En el caso que el nivel freático se encuentra a una distancia inferior a 3 m se deben construir letrinas elevadas que garanticen la altura establecida.

Arto.46. Mobiliario Urbano: La instalación de mobiliario urbano, en los espacios públicos de la ciudad de San Dionisio, deben ser autorizados por la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Cualquier otra entidad o particular que desee contribuir a la dotación de los espacios públicos de la ciudad de San Dionisio con algún elemento de mobiliario urbano, debe hacerlo bajo la dirección de la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Arto.47. Árboles: Las plantaciones de árboles y arbustos en derecho de propiedad deben respetar las siguientes restricciones:

1. Retiro mínimo de 2 m desde los linderos para cualquier tipo de árbol frutal; ver anexo
2. Retiro mínimo de 2 m desde los linderos para cualquier tipo de árbol de raíz semi profunda y superficial; ver anexo
3. Retiro mínimo de 1 m desde los linderos para cualquier tipo de árbol no frutal de raíz profunda; ver anexo
4. Retiro mínimo de 2 m respecto a la línea de voltaje para cualquier tipo de árboles;
5. Retiro mínimo de 3 m respecto a la tubería de agua para cualquier tipo de árboles;
6. Se prohíbe la plantación de especies tóxicas y urticantes; ver anexo
7. Se permiten arbustos en límite de propiedad siempre y cuando la copa no invada la propiedad vecina.
8. La copa debe siempre garantizar una altura libre de 4 m sobre las vías de circulación peatonal.
9. Se permite el corte de árboles con la autorización de la Alcaldía Municipal de San Dionisio, con la condición de tomar medidas de compensación mediante la siembra de un número de plántulas equivalentes a la tala y garantizar su crecimiento.
10. Los propietarios de terreno son responsables de los daños causados a terceros por sus árboles.

PERMISOS, CONSTANCIAS Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

PERMISOS

Arto.48. Para realizar cualquier construcción, lotificación, urbanización o cambio de uso del suelo, toda persona natural o jurídica deberá obtener el respectivo permiso ante la Alcaldía Municipal de San Dionisio.

Arto.49. Permiso de construcción: Es de carácter obligatorio para cualquier construcción, anexo, ampliación, reforzamiento, cambio de estructura, remodelación, mejora y demolición dentro del área de incidencia del Plan Municipal.

1. Instancia Rectora: Los permisos de construcción son otorgados por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal, el que debe estar firmado y sellado por el responsable de la Oficina y el visto bueno del responsable del departamento.
2. Vigencia: La vigencia del permiso de construcción es de 6 meses a partir de la fecha de emisión, pudiéndose renovar de conformidad al Arto. 81).

Arto.50. Permiso de desarrollo urbano: Es de carácter obligatorio para cualquier urbanización, lotificación o fraccionamiento dentro del área de incidencia del Plan Municipal.

1. Instancia Rectora: Los permisos de desarrollo urbano son otorgados por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal, el que debe estar firmado y sellado por el responsable de dicha Oficina.
2. Vigencia: La vigencia del permiso de desarrollo urbano es de 1 año a partir de la fecha de emisión.

Arto.51. Permiso de cambio de uso: Es de carácter obligatorio para cualquier cambio de uso de suelo o actividades a desarrollar dentro del área de incidencia del Plan Municipal relacionado con los Artos 6 y 7 de la ordenanza del presente reglamento.

1. Instancia Rectora: Los permisos de cambio de uso son otorgados por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal, el que debe estar firmado y sellado por el responsable de dicha Oficina.
2. Vigencia: La vigencia del permiso de cambio de uso es de 3 meses a partir de la fecha de emisión.

Arto.52. Permiso de intervención en dominio público: Es de carácter obligatorio para cualquier intervención o construcción dentro del derecho de vía y demás espacios de dominio público.

1. Lista Taxativa: Están sujetos a permiso de intervención en dominio público:
 - a. Rompimiento o ruptura de calle;
 - b. Toda obra de construcción en acera incluyendo la misma;
 - c. Instalación de Rótulos o mantas de todo tipo sean temporal o fija;
 - d. Plantación y construcción de jardinera en acera o faja verde;
 - e. Construcción en cementerio;
 - f. Instalación de Mobiliario urbano en espacios públicos;
 - g. Instalación de red infraestructural (luz, teléfono, agua potable, alcantarillado, drenaje)
 - h. Deposito de material de construcción u otros obstáculos temporales en aceras y demás espacios públicos;
 - i. Ocupación temporal de la vía pública o demás espacios públicos por actividad social;
 - j. Reserva de estacionamiento en la vía pública.
2. Instancia Rectora: Los permisos de intervención en dominio público son otorgados por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal, el que debe estar firmado y sellado por el responsable de dicha Oficina.
3. Vigencia: La vigencia del permiso de intervención en dominio público es de 1 mes a partir de la fecha de emisión.

Arto.53. Permiso de infraestructura vial: Es de carácter obligatorio para cualquier apertura, construcción, ampliación o modificación de vialidad de competencia municipal o de uno de sus componentes (puentes, paso a desnivel, muros de contención u otra construcción auxiliar a excepción de las aceras) dentro del área de incidencia del Plan Municipal.

1. Instancia Rectora: Los permisos de infraestructura vial son otorgados por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal, el que debe estar firmado y sellado por el responsable de dicha Oficina.
2. Vigencia: La vigencia del permiso de infraestructura vial es de 1 año a partir de la fecha de emisión.

Arto.54. Permiso ambiental: De acuerdo al Decreto 45-94, Reglamento de Permiso y Evaluación de Impacto Ambiental, el permiso ambiental tiene carácter obligatorio para cualquier proyecto contemplado en el Arto. 25, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales. El permiso ambiental es emitido por el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA) en consulta con el area Ambiental de la Alcaldía Municipal y debe obtenerse previo a la solicitud de permiso de construcción, urbanización u otro permiso otorgado por la Alcaldía de San Dionisio.

1. Lista Taxativa: Están sujetos a permiso ambiental los siguientes proyectos:
 - a. Exploración y explotación de oro, zinc, cobre, hierro, plata, hidrocarburos y recursos geotérmicos;
 - b. Exploración y explotación de otros minerales cuando los yacimientos estén ubicados en áreas ecológicamente frágiles o protegidas por legislación;
 - c. Granjas camaroneras semi intensivas o intensivas y acuicultura de nivel semi intensivo e intensivo de otras especies
 - d. Cambio en el uso de tierras forestales, planes de manejo forestal en áreas mayores de 5,000 Ha., aprovechamiento forestal en pendientes iguales o mayores de 35% o que prevean apertura de caminos forestales de todo tiempo;
 - e. Plantas de generación de energía de cualquier fuente arriba de 5 MW de potencia, líneas de transmisión de energía con un voltaje mayor de 69 KVA;
 - f. Puertos, aeropuertos, aeródromos de fumigación, terminales de minería e hidrocarburos y sus derivados;
 - g. Ferrovías y carreteras troncales nuevas;
 - h. Oleoductos, gasoductos y minero ductos;
 - i. Sistemas y obras de macro drenaje, estaciones de depuración, sistemas de alcantarillado, y emisoras de aguas servidas, presas, micro presas y reservorios;
 - j. Obras de dragado y variación del curso de cuerpos de agua superficiales;
 - k. Incineradores de uso industrial y de sustancias químicas, otras formas de manejo de sustancias tóxicas, rellenos sanitarios controlados y de seguridad;
 - l. Rellenos para recuperación de terreno, complejos turísticos, y otros proyectos de urbanización y deportes cuando están ubicados en áreas ecológicamente frágiles o protegidas por legislación;
 - m. Complejos y plantas industriales pesqueras; mataderos industriales; industrias de alimentos y bebidas; ingenios azucareros y destilerías de alcohol; industrias de tejido y acabado de telas; curtiembre industrial de cuero; manufactura de pulpa; papel carbón; producción de resinas y productos sintéticos; manufactura y formuladoras de agroquímicos; fabricación de pinturas, barnices, lacas y solventes; refinerías de petróleo; industria siderúrgica; industria metalúrgica no ferrosa; industrias de cromado; industria química, petroquímica, cloroquímica; industria de cemento; producción industrial de baterías o acumuladores.
2. Instancia Rectora: Los permisos ambientales son otorgados por MARENA y deben estar firmados y sellados por el responsable local de dicha Institución.

Arto.55. Permiso Policial: De conformidad con el Arto.76 del Decreto N° 26-96 "Reglamento de la Ley de Policía" las siguientes actividades requieren de un permiso policial el cual debe obtenerse previo a la solicitud de permiso de construcción a la Alcaldía municipal de San Dionisio.

1. Lista Taxativa: Están sujetas a permiso policial las siguientes actividades:
 - a. Tiendas de armas de fuego y municiones;
 - b. Talleres de reparación de armas de fuego y/o fabricación o relleno de municiones;
 - c. Club de caza, tiro, polígonos y/o coleccionista de armas de fuego;
 - d. Fabricación, almacenamiento y/o comercialización de juegos pirotécnicos;
 - e. Importación, almacenamiento y comercialización de sustancias químicas, tóxicas, explosivas o inflamables para uso y manejo de fines industriales o civiles;
 - f. Construcción o funcionamiento de casinos, clubes nocturnos (night club), discotecas, galleras y todo tipo de juegos de azar permitidos;
 - g. Construcción o funcionamiento de comedores, restaurantes y similares, cuando tengan como actividad secundaria la venta de bebidas alcohólicas;
 - h. Construcción o funcionamiento de bares, cantinas y todo centro que expenda bebidas alcohólicas embotelladas;
 - i. Construcción o funcionamiento de billares;

- j. Construcción o funcionamiento de hoteles, moteles, hospedajes, pensiones y similares;
 - k. Espectáculos públicos y/o juegos mecánicos;
 - l. Destace de ganado.
2. Instancia Rectora: El permiso policial es otorgado por la Policía Nacional y debe estar firmado y sellado por el responsable técnico de dicha Institución.
 3. Vigencia: La vigencia del Permiso Policial es de 1 año a partir de la fecha de emisión

CONSTANCIAS

Arto.56. Constancia de aprovechamiento ambiental: Es de carácter obligatorio para todo aprovechamiento o uso de recursos naturales dentro del área de incidencia del Plan Municipal.

1. Lista Taxativa: Están sujetos a constancia de aprovechamiento ambiental los siguientes:
 - a. Riego y aprovechamiento del agua superior a 30 m³ por mes;
 - b. Extracción de material de construcción o minerales;
 - c. Corte o tala de árboles;
 - d. Extracción comercial de leña;
 - e. Cultivo con fines ornamental;
2. Instancia Rectora: Las constancias de aprovechamiento ambiental son emitida por la Oficina Ambiental y deben estar firmadas y sellado por el responsable de dicha Oficina.
3. Vigencia: La vigencia de la constancia de aprovechamiento ambiental es de 6 meses a partir de la fecha de emisión.

Arto.57. Constancia de uso del suelo: Documento administrativo que contiene la información oficial relativa al uso del suelo, usos permitidos, restringidos e incompatibles y regulaciones aplicables a cualquier terreno en particular.

La Constancia de Uso del Suelo es requisito indispensable para obtener un Permiso de construcción o desarrollo urbano.

Esta constancia no constituye un reconocimiento de propiedad sobre el inmueble, una autorización para realizar cualquier tipo de obras de construcción o para ocupar el inmueble.

1. Instancia Rectora: La constancia de uso de suelo es emitida por la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y deben estar firmado y sellado por el responsable de dicha Oficina.
2. Vigencia: La vigencia de la constancia de uso de suelo es de 3 meses a partir de la fecha de emisión.

Arto.58. Constancia de Emplazamiento: Documento administrativo que avala la ubicación de una construcción de acuerdo a los requisitos básicos ambiental del Sistema Municipal de Gestión Ambiental. Es de carácter obligatorio para cualquier obra especial tal como lo estipula el Arto. 68) del presente Reglamento

1. Instancia Rectora: La constancia de Emplazamiento es emitida por la Oficina Ambiental de la Alcaldía Municipal de San Dionisio y debe estar firmado y sellado por el responsable técnico de dicha Institución.
2. Vigencia: La constancia de Emplazamiento es vigente 1 año a partir de la fecha de emisión.

Arto.59. Histograma de Evaluación del Emplazamiento, IMP-103: Herramienta analítica de carácter preventivo que permite evaluar las características ambientales del sitio donde se propone ubicar un proyecto en la fase de anteproyecto.

1. Contenido Obligatorio:
 - a. Grado de vulnerabilidad del proyecto ante desastres naturales;
 - b. Efectos ambientales negativos;
 - c. Aspectos legales y normativos que entran en contradicción con el marco jurídico;
 - d. Efectos sociales indeseables;

- e. Valoración de las variables mínimas a considerar por componente;
- f. Cálculo matemático por Componente;
- g. Evaluación de elegibilidad del sitio;
- h. Observaciones sobre los resultados.

Arto.60. Constancia de Análisis Ambiental: Documento administrativo donde se identifica y valora los impactos ambientales de una construcción, definiendo las medidas de mitigación que reducen los impactos negativos, su incorporación en el diseño del proyecto y la forma en que se ejecutarán. Es de carácter obligatorio para cualquier obra especial tal como lo estipula el Arto 68 del presente Reglamento.

1. Contenido obligatorio: El documento de Análisis Ambiental debe contener los siguientes aspectos:
 - a. Calidad Ambiental del sitio sin considerar las acciones que pueda introducir el proyecto;
 - b. Impactos Ambientales que genera el proyecto;
 - c. Programa de mitigación de los impactos ambientales que requiere el proyecto;
 - d. Plan de contingencias ante los riesgos naturales y antrópicos.
2. Instancia Rectora: El Análisis Ambiental es avalado por la Oficina Ambiental de la Alcaldía Municipal de San Dionisio y debe estar firmado y sellado por el responsable técnico de dicha Institución.
3. Responsable: El Análisis Ambiental es presentada por un profesional contratado por el proponente, quien es responsable del mismo y obligado a presentar cualquier aclaración que la Oficina Ambiental requiera.

Arto.61. Constancia de factibilidad: Documento administrativo que avala la factibilidad técnica de la instalación de servicios básicos, energía, recolección de desechos sólidos, agua potable y alcantarillado.

La Constancia de factibilidad es requisito indispensable para obtener un Permiso de desarrollo urbano.

1. Instancia Rectora: La constancia de factibilidad es emitida por las Instituciones rectoras respectivas y deben estar firmadas y selladas por los responsables de dichas instituciones:
 - a. Red eléctrica: Unión Fenosa u otra empresa autorizada por el ente regulador;
 - b. Red de agua potable y alcantarillado– AMAT u otra empresa autorizada por el ente regulador;
 - c. Recolección de desechos sólidos: La Dirección de Servicios Municipales es la dependencia administrativa de la Alcaldía Municipal de San Dionisio que emite la constancia de factibilidad respecto a la recolección de los desechos sólidos.
2. Vigencia: La constancia de factibilidad debe tener una fecha de emisión que no supere 3 meses.

OTROS DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Arto.62. Certificado de Seguridad Vecinal: Documento administrativo que avala la seguridad contra incendio de una construcción. El Certificado de Seguridad Vecinal es requisito obligatorio para obtener un Permiso de Construcción.

1. Instancia Rectora: El certificado es emitida por el benemérito Cuerpo de Bomberos de Matagalpa y debe estar firmado y sellado por el responsable técnico de dicha Institución.
2. Vigencia: La vigencia del certificado de seguridad vecinal es de 1 año a partir de la fecha de emisión.

Arto.63. Estudio de Impacto Ambiental: Documento requerido en el marco del Decreto 45-94, Reglamento de Permiso y Evaluación de Impacto Ambiental para la obtención de un permiso ambiental del Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales – Marena.

Arto.64. Certificado Forestal: es de carácter obligatorio por cualquier tipo de aprovechamiento forestal en el área de incidencia del Plan Municipal.

1. Instancia Rectora: El certificado es emitido por el Instituto Nicaragüense Forestal – INAFOR y deben estar firmado y sellado por el responsable técnico de dicha Institución.

Arto.65. Licencia Especial del MAGFOR: De conformidad con la Ley 274 “Ley básica para la regulación y control de plaguicidas, sustancias tóxicas, peligrosas y otras similares,” Decreto 49-88, las personas naturales y jurídicas que se dediquen a la importación, exportación, distribución y comercialización o que manejan plaguicidas, sustancias tóxicas, peligrosas y otras similares requieren licencia del Ministerio de Agricultura y Ganadería – MAGFOR, la cual debe obtenerse previo a la solicitud de permiso de construcción a la Alcaldía Municipal de San Dionisio

1. Lista Taxativa: Están sujetas a licencia del MAGFOR las actividades comerciales relacionadas con la siguientes sustancias:
 - a. Sustancias orgánicas o inorgánicas consideradas tóxicas, que causen intoxicaciones agudas o crónicas a los seres vivos, poner en riesgo la salud humana, animal y vegetal o causar daño al ambiente o que han sido declaradas como tales por autoridad competente;
 - b. Sustancias plaguicidas, reguladoras del crecimiento, defoliantes, desecantes, agentes alterantes de la fijación de cosechas y otras sustancias que produce alteraciones o modificaciones biológicas a un elemento biótico o que han sido declaradas como tales por autoridad competente;
 - c. Sustancias peligrosas por ser inflamable, corrosivo, toxico, biológicamente perjudiciales o por reacción química que representan una amenaza para la salud o el ambiente o que han sido declaradas como tales por autoridad competente;
 - d. Sustancias química orgánica o inorgánica que facilitan la aplicación y eficiencia de una sustancia plaguicida, tóxica o peligrosa.

Se exceptúan de la presente lista:

- a. Los productos farmacéuticos, incluidos los estupefacientes, medicinas de uso humano y las sustancias psicotrópicas;
 - b. Los aditivos para alimentos;
 - c. Los hidrocarburos y sus derivados.
2. Instancia Rectora: La licencia es otorgada, por el Ministerio de Agricultura y Ganadería – MAGFOR y debe estar firmado y sellado por el responsable local de dicha Institución.

Arto.66. Los permisos, constancias y documentos administrativos descritos en los Artos. 48, 49, 50, 51,52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 del presente reglamento, tienen carácter oficial y fuerza de documento público.

SOLICITUDES DE PERMISOS

REQUISITOS

Arto.67. Para ejecutar toda construcción, lotificación, urbanización o cambio de uso del suelo a realizarse en el área de incidencia del Plan Municipal se debe contar previamente con el correspondiente permiso extendido por la dependencia administrativa de la Alcaldía Municipal de San Dionisio, responsable de revisar y otorgar los diferentes permisos.

Arto.68. Clasificación de Obras de Construcción:

1. Obra Menor: se consideran obras menores las siguientes:
 - a. Vivienda de una sola planta con un área inferior o igual a 60 m²;
 - b. Edificación no destinada a la vivienda con un área total inferior o igual a 40 m²;
 - c. Mejoras, remodelación de una construcción existente sin cambio en la estructura;
 - d. Ampliación y anexos inferior a 40 m²;
 - e. Cambio de cubierta de un techo igual o superior a 40 m²;

- f. Cambio estructural o reforzamiento en una construcción existente con un área total inferior a 40 m²
 - g. Muro de contención inferior a 2 m de altura;
 - h. Muro de cerramiento;
 - i. Demolición que no requieren medidas significativas de seguridad;
 - j. Modificación de elemento de fachada frontal de un edificio patrimonial;
 - k. Sumideros, fosas sépticas e instalación sanitaria no colectiva;
 - l. Tanque de agua elevado entre 1'000 litros y 3'000 litros.
2. **Obra Mayor:** se consideran obras mayores las siguientes :
- a. Vivienda de una sola planta con un área total superior a 60 m²;
 - b. Edificación no destinada a la vivienda con un área total superior a 40 m²;
 - c. Edificación de más de una planta;
 - d. Edificación en Zona de construcción especial;
 - e. Edificios públicos no estipulados en el presente Artículo. Inciso 3.
 - f. Ampliación y anexos de un área superior a 40 m²;
 - g. Cambio estructural en una construcción existente con un área total superior a 40 m²;
 - h. Muro de contención superior a 2 m de altura;
 - i. Demolición que requieren medidas significativas de seguridad;
 - j. Tanque de agua elevado superior a 3'000 litros.
3. **Obra Especial:** se consideran obras especiales las siguientes :
- a. Todo proyecto que requiere un permiso ambiental remitidos por el MARENA según el artículo 25 de la Ley General del Ambiente y los Recursos Naturales, y el Arto.5 del Decreto 45-94, Reglamento de Permiso y Evaluación de Impacto Ambiental;
 - b. Hospital, laboratorio y equipamiento de salud de cualquier tipo;
 - c. Centro educacionales de más de 3 aulas;
 - d. Estacionamiento con más de 10 espacios;
 - e. Instalación deportiva con una capacidad superior a 1000 personas;
 - f. Centro comercial y Mercado con más de 500 m²;
 - g. Hotel y complejo turístico con más de 20 cuartos;
 - h. Cementerios;
 - i. Gasolineras;
 - j. Distribuidores y almacenadores de productos de carácter tóxico, nocivo, explosivo, inflamables o generadores de humo o vapor irritante;
 - k. Edificios de oficinas con más de 200 m²;
 - l. Planta industrial;
 - m. Obra de drenaje;
 - n. Infraestructura de agua, planta de tratamiento, estaciones de depuración, sistema de alcantarillado, presas y micro presas, reservorios;
 - o. Planta eléctrica;
 - p. Línea de transmisión de energía;
 - q. Antena de servicio colectivo;
 - r. Vertedero, Basurero o instalación de tratamiento de desechos sólidos;
 - s. Terminal de Transporte;
 - t. Talleres automotrices y de baterías, mantenimiento de vehículos, autolavados;
 - u. Restaurantes, Bares, cines, casinos, salas de juego, night club, centro religioso y otro actividad recreativa que genera ruido;
 - v. Rastros y mataderos de animales;
 - w. Todo otro proyecto a juicio de la Alcaldía Municipal.

Arto.69. Solicitud de Permiso de construcción de Obra Menor: El interesado en obtener un Permiso de Construcción para las obras menores detalladas en el Arto. 68 debe proceder a presentar solicitud ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descrito en el presente artículo:

- 1. **Requisitos:** La solicitud de Permiso de Construcción para Obra Menor debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del propietario;

- b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad de Matagalpa u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - e. Certificado de seguridad vecinal;
 - f. Constancia de Uso del Suelo conforme con el uso solicitado, en el caso de un cambio de uso;
 - g. Descripción escrita de la construcción;
 - h. Dos (2) juegos de planos o dibujos debidamente firmados por el propietario, con la información siguiente:
 - Ubicación del lote con respecto al sector de la ciudad a escala 1: 5000.
 - Localización catastral del lote a escala 1: 500; localización de la obra a edificar con respecto al lote, indicando retiros frontal(es), laterales y de fondo y su relación con las propiedades adyacentes, indicando el ancho del derecho de vía y sus componentes;
 - Planos o dibujos y elevación para una construcción superior a 10 m²;
 - Detalles y/o especificaciones constructivos para una construcción superior a 10 m²;
 - i. Cualquier otra información que sea pertinente.
2. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de Construcción para Obra menor es de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan ante la Oficina de Control Urbano.
3. Documento emitido: Permiso de Construcción. Formato administrativo #PC-(año).

Arto.70. Solicitud de Permiso de construcción de Obra Mayor: El interesado en obtener un Permiso de Construcción para las obras mayores detalladas en el Arto. 68 debe proceder a presentar solicitud ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Permiso de Construcción para Obra Mayor debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del propietario;
 - b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad de Matagalpa u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrios;
 - e. Certificado de seguridad vecinal, Arto 62.
 - f. Constancia de Uso del Suelo conforme con el uso solicitado, en el caso de un cambio de uso;
 - g. Descripción y Especificaciones técnicas de la obra.
 - h. Tres (3) juegos de planos y documentos completos, todos debidamente autografiados por el propietario o su representante legal y por el diseñador o responsable técnico del proyecto, incluyendo:
 - Plano de información general, tabla de acabados, simbología y cualquier otra información necesaria para la adecuada interpretación del proyecto.
 - Ubicación con respecto al sector de la ciudad a escala 1: 5000.
 - Localización catastral del lote a escala 1: 500; localización de la(s) obra(s) a edificar con respecto al lote, indicando retiros frontal(es), laterales y de fondo, localización de calles existentes con sus secciones transversales y las acotaciones que correspondan, a escala adecuada.
 - Localización de las obras exteriores tales como: estacionamientos, aceras, jardineras, graderías, muros, piscinas, terracerías, arborización y otros.
 - Planos de plantas arquitectónicas a escala 1:100;
 - Planos de fachadas principales a escala 1:100;
 - Sección transversal y longitudinal a escala 1:100;
 - Detalles estructurales y constructivos a escala adecuada.
 - Planos y detalles de los sistemas de agua potable, aguas negras, drenaje pluvial, electricidad, teléfonos y cualquier otra infraestructura a instalar tanto dentro como fuera del proyecto, los cuales deben estar acordes con las nomenclaturas convencionales y debidamente selladas por las instituciones rectoras correspondientes.

- i. Memoria de cálculo estructural y de las instalaciones de infraestructura.
- j. Cualquier otra información que sea pertinente.

Además de lo antecedente la Alcaldía Municipal de San Dionisio puede solicitar a su juicio:

- k. Estudio de suelo y/o estudio geológico.
 - l. Evaluación de riesgos de origen naturales.
2. **Aval Técnico:** Toda solicitud de permiso de construcción de obra mayor requiere, previa aprobación, un aval de la Oficina de Planificación Territorial. Además, las solicitudes de permiso de construcción cuya obra mayor se encuentra en el suelo no urbanizable requieren el aval de la Oficina Ambiental.
 3. **Término:** El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de Construcción es de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
 4. **Documento emitido:** Permiso de Construcción, Formato administrativo #PC-(año).

Arto.71. Solicitud de Permiso de construcción de Obra Especial: El interesado en obtener un Permiso de Construcción para las obras especiales detalladas en el Arto.68 debe proceder a presentar solicitud ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descrito en el presente artículo:

1. **Requisitos:** La solicitud de Permiso de Construcción para Obra Especial debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del propietario;
 - b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad de Matagalpa u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - e. Constancia de Uso del Suelo conforme con el uso solicitado, en el caso de un cambio de uso;
 - f. Constancia de emplazamiento;
 - g. Certificado de seguridad vecinal.
 - h. Descripción y Especificaciones técnicas de la obra.
 - i. Tres (3) juegos de planos y documentos completos, todos debidamente autografiados por el propietario o su representante legal y por el diseñador, responsable técnico del proyecto, incluyendo:
 - Plano de información general, tabla de acabados, simbología y cualquier otra información necesaria para la adecuada interpretación del proyecto.
 - Ubicación con respecto al sector de la ciudad a escala 1: 5000.
 - Localización catastral del lote a escala 1: 500; localización de la(s) obra(s) a edificar con respecto al lote, indicando retiros frontal(es), laterales y de fondo, localización de calles existentes con sus secciones transversales y las acotaciones que correspondan, a escala adecuada.En caso de una edificación se requiere también:
 - Planos de plantas arquitectónicas a escala 1:100
 - Planos de fachadas principales a escala 1:100
 - Sección transversal y longitudinal a escala 1:100.
 - Detalles estructurales y constructivos a escala adecuada.
 - Planos de plantas y detalles de los sistemas de agua potable, aguas negras, drenaje pluvial, teléfonos y cualquier otra infraestructura a instalar tanto dentro como fuera del proyecto, los cuales deben estar acordes con las nomenclaturas convencionales y debidamente selladas por las instituciones rectoras correspondientes.
 - j. Permiso Ambiental o análisis ambiental cuando se requiere según Artos. 54 y 63
 - k. Permiso Policial cuando se requiere según Arto. 55
 - l. Licencia Especial del Magfor cuando se requiere según Arto. 65
 - m. Memoria de cálculo estructural y de las instalaciones de infraestructura.
 - n. Cualquier otra información que sea pertinente.

Además de lo antecedente la Alcaldía Municipal de San Dionisio puede solicitar a su juicio:

- o. Estudio de suelo y/o estudio geológico.
- p. Evaluación de riesgos de origen naturales.

- q. Localización de las obras exteriores tales como: estacionamientos, aceras, jardineras, graderías, muros, piscinas, terracerías, arborización y otros.
2. Requisito Técnico: Las obras de construcción especiales deben respetar los requisitos básicos ambientales del sistema municipal de gestión ambiental.
 3. Aval Técnico: Toda solicitud de permiso de construcción de obra especial requiere, previa aprobación, un aval del Departamento de Planificación y Proyecto y de la Oficina Ambiental.
 4. Medida de Mitigación: La Alcaldía Municipal de San Dionisio se reserva el derecho de exigir medidas de mitigación ambiental sujetas al Permiso de Construcción.
 5. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de Construcción es de Treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
 6. Documento emitido: Permiso de Construcción, Formato administrativo #PC-(año).

Arto.72. Solicitud de Permiso de Desarrollo Urbano: El interesado en obtener un Permiso de Desarrollo Urbano debe proceder a su debida solicitud ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Permiso de Desarrollo urbano debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del solicitante y/o propietario;
 - b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio debidamente inscrito en el registro de la propiedad de Matagalpa u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - e. Ubicación del proyecto a escala 1: 5000 indicando los desarrollos circunvecinos, su orientación y el Nombre que se le dará a la urbanización;
 - f. Certificación de libertad de gravamen sobre el terreno.
 - g. Constancia de Uso del Suelo conforme con el uso solicitado;
 - h. Constancia de factibilidad;
 - i. Levantamiento topográfico del terreno a escala 1: 500 conteniendo:
 - Planimetría y altimetría con curvas de nivel a un (1) metro de intervalo.
 - Poligonal exterior con coordenadas, rumbos y distancias, referida a un punto estable y reconocible, con indicación de distancia al cerco o línea de propiedad;
 - Accesos y red vial existentes;
 - Cauces si los hay con datos de anchura y profundidad;
 - Árboles y/o bosques significativos;
 - Fallas geológicas o otro área de amenazas naturales si lo hay;
 - Servidumbres existentes si lo hay.
 - j. Descripción del Proyecto incluyendo las densidades, los retiros de construcción, el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total, el número de plantas y los usos de suelo previstos.
 - k. Tres (3) juegos de planos y documentos completos, todos debidamente autografiados por el propietario o su representante legal y por el diseñador o responsable técnico del proyecto, incluyendo:
 - Diseño de distribución de lotes con numeración y dimensiones de cada uno a escala 1: 500 con curvas de nivel geodésicas a un (1) metro de intervalo;
 - Poligonal exterior con coordenadas, rumbos y distancias, referida a un punto estable y reconocible, con indicación de distancia al cerco o línea de propiedad;
 - Red Vial propuesto en planta como en perfil a escala horizontal 1: 500 y a escala vertical 1: 100, incluyendo dimensiones y tipo de revestimiento con su espesor y su correspondiente memoria de cálculo.
 - Sistema de drenaje pluvial en planta como en perfil a escala horizontal 1: 500 y a escala vertical 1: 100, con datos técnicos de ancho, largo y profundidad en su caso.

- Descripción y poligonal con coordenadas, rumbos y distancias de las áreas públicas a donarse y sus cálculos correspondientes de acuerdo con el Arto. 29 de la ordenanza del presente Reglamento.
 - Planos de diseño de alumbrado público y sistema de distribución de electricidad, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, a escala 1: 500 u otra más apropiada, con sus memorias de cálculo, los cuales deben estar acordes con las nomenclaturas convencionales y debidamente selladas por las instituciones rectoras correspondientes.
- l. En el caso que el desarrollo urbano contempla la construcción de vivienda debe de presentar dos (2) juegos de planos para cada modelo de vivienda propuesto, incluyendo
 - Localización de las obras exteriores tales como: estacionamientos, aceras, jardineras, graderías, muros, piscinas, terracerías, arborización y otros;
 - Planos de plantas arquitectónicas a escala 1: 100;
 - Planos de fachadas principales a escala 1: 100;
 - Sección transversal y longitudinal a escala 1:100;
 - Detalles estructurales y constructivos a escala adecuada.
 - m. Análisis ambiental;
 - n. Descripción de nuevas servidumbres si lo hay;
 - o. Estimado de costos de las obras de infraestructura;
 - p. Cualquier otra información que sea pertinente para la adecuada interpretación del proyecto.

Además de lo antecedente la Alcaldía Municipal de San Dionisio puede solicitar a su juicio:

- q. Estudio de suelo y/o estudio geológico.
 - r. Evaluación de riesgos de origen naturales.
2. Aval Técnico: Toda solicitud de permiso de desarrollo urbano requiere, previo aprobación, un aval del Departamento de Planificación y Proyecto y de la Oficina Ambiental.
 3. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de Urbanización es de Treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
 4. Documento emitido: Permiso de Desarrollo urbano, Formato administrativo # PDU-(año).

Arto.73. Solicitud de Permiso de cambio de uso: El interesado en obtener un Permiso de cambio de uso, debe solicitar ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Permiso de Cambio de Uso debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del propietario;
 - b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el inmueble en referencia.
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - e. Descripción justificativa del cambio de uso o de la nueva actividad propuesta;
 - f. Dos (2) juegos de planos debidamente firmados por el propietario, con la información siguiente:
 - Ubicación del lote a escala 1: 5000.
 - Localización catastral del lote a escala 1: 500; indicando los linderos y el ancho del derecho de vía y sus componentes;
 - Plano de delimitación de la(s) área(s) afectada(s) por el cambio de uso con respecto al lote o la edificación en la cual se propone, a escala 1:100;
 - g. Análisis ambiental para cualquier cambio en el uso de suelo rural o si se propone cualquier actividad especial señalada en el Arto. 68
 - h. Permiso Policial para cualquier cambio en el uso de suelo no urbanizable o si se propone cualquier actividad señalada según Arto.55.
 - i. Licencia Especial del Magfor para cualquier cambio en el uso de suelo no urbanizable o si se propone cualquier actividad señalada según Arto. 65.
 - j. Cualquier otra información que sea pertinente.

2. Aval Técnico: Toda solicitud de cambio de uso del suelo requiere previa aprobación, un aval del Departamento de Planificación y Proyecto y de la Oficina Ambiental, en el caso que requiera un análisis ambiental según el numeral 1 inciso h. del presente artículo.
3. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de cambio de uso es de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano. El término se extiende en quince (15) días hábiles cuando requiera un análisis ambiental.
4. Documentos emitidos: Permiso de cambio de uso, Formato administrativo #PCU-(año) y constancia de uso del suelo actualizada, Formato administrativo #CUS-(año).

Arto.74. Solicitud de Permiso de intervención en dominio público: El interesado en obtener un Permiso de intervención en dominio público debe solicitar ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Permiso de intervención en dominio público debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del solicitante y/o propietario;
 - b. Solvencia Municipal;
 - c. Título de dominio para el caso de una construcción en cementerio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre la propiedad adyacente al dominio público en referencia exceptuando las instituciones que prestan servicios públicos de infraestructura (Energía, Agua, alcantarillado y telecomunicación)
 - d. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - e. Ubicación de la obra a escala 1: 1000;
 - f. Descripción de la obra a realizar acompañado de planos detallados;
 - g. Constancia de factibilidad para el caso de ruptura de calle para la conexión de la red infraestructural;
 - h. En su caso, Permiso de la Policía para el cierre de vía;
 - i. Cualquier otra información que sea pertinente.
2. Aval Técnico: Toda solicitud de permiso de intervención en dominio público para mobiliario urbano requiere, previo aprobación, un aval por parte del Departamento de Planificación y Proyecto.
3. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio otorgue un Permiso de intervención en dominio público es de tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
4. Documento emitido: Permiso de Intervención en dominio público, Formato administrativo #PIP-(año).

Arto.75. Solicitud de Permiso de infraestructura vial: El interesado en obtener un Permiso de de infraestructura vial debe solicitar ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Permiso de infraestructura vial debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Título de dominio o servidumbre de paso registrada ante notario;
 - b. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio;
 - c. Descripción del proyecto;
 - d. Un (1) juego de planos a escala 1:5000 y documentos completos, todos debidamente autografiados por el diseñador general responsable del proyecto, incluyendo:
 - Plano y perfil general con categorías o normas viales existentes y proyectadas
 - Uso del suelo colindante con la(s) vía(s) o en el área del proyecto con las densidades de población de saturación esperadas;
 - Cuerpos de agua si los hay con datos de anchura y profundidad;
 - Servidumbre si lo hay;
 - Árboles y/o bosques significativos;
 - Fallas geológicas u otras áreas de amenazas naturales si lo hay;
 - Cualquier otra información que fuera pertinente.

- e. Dos (2) juegos de planos y documentos completos, todos debidamente autografiados por el diseñador general responsable del proyecto, y cada profesional según sus especialidades, incluyendo:
- Levantamiento topográfico del terreno a escala 1: 500 conteniendo planimetría y altimetría con curvas de nivel a un (1) metro de intervalo
 - Planos en planta y secciones transversales de cada tramo que muestren los elementos del derecho de vía a escala 1: 100. con detalles constructivos y espesor de pavimento a escala 1: 20.
 - Diseño integral de intersecciones en su caso a escala 1: 100.
 - Planos en planta y perfil de las redes de infraestructura incorporada a escala 1: 500 con curvas de nivel geodésicas a cada metro.
 - Planos en planta y sección transversal de todas las obras complementarias a escala 1:100 con detalles constructivos a escala 1: 20
 - Señalización vial y medidas de regulación propuestas, en su caso;
 - En su caso, diseño de plantación con tipos de árboles.
- f. Memoria de cálculo del diseño geométrico y del diseño del espesor del pavimento o de las instalaciones de infraestructura de las cuales se trate y memoria de cálculo estructural para las obras que lo requieran.

Además de lo antecedente la Alcaldía Municipal de San Dionisio puede solicitar a su juicio:

- g. Estudios de suelo;
- h. Evaluación de riesgos de origen naturales;
- i. Cualquier otra información que sea pertinente.
2. Aval Técnico: Toda solicitud de permiso de infraestructura vial requiere, previa aprobación, un aval del Departamento de Planificación y Proyecto.
3. Término: El término para que la Alcaldía Municipal otorgue un Permiso de infraestructura vial es de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
4. Documento emitido: Permiso de infraestructura vial, Formato administrativo #PIU-(año).

Arto.76. Solicitud de Constancia de Aprovechamiento Ambiental: El interesado en obtener una Constancia de aprovechamiento ambiental debe solicitar ante la Oficina Ambiental de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Constancia de aprovechamiento ambiental debe acompañarse de los siguientes documentos:
- a. Copia de la cédula de identidad del propietario;
- b. Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el terreno en referencia.
- c. Ubicación del terreno, incluyendo en su caso dirección, dependencia administrativa (barrio) y/o plano a escala 1: 500;
- d. Descripción de la operación a realizar incluyendo:
- Para el Riego o aprovechamiento del agua: afectación, proveniencia y destino del agua, justificación y volumen en m³;
 - Para la extracción de material: afectación, tipo de extracción, justificación y volumen en m³ ;
 - Para el Corte o tala de árboles: Justificación, Tipo, número y edad de los árboles afectados y medidas de compensación eventuales.
 - Para la Extracción comercial de leña; Justificación, destino de la leña y cantidad.
2. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio emita una Constancia de Aprovechamiento Ambiental es de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina Ambiental
3. Documento emitido: Constancia de Aprovechamiento Ambiental, Formato administrativo #CAP-(año).

Arto.77. Solicitud de Constancia de Uso del Suelo: El interesado en obtener una Constancia de Uso del Suelo debe solicitar ante la Oficina de Control Urbano de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Constancia de Uso del Suelo debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Copia de la cédula de identidad del propietario;
 - b. Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el terreno en referencia;
 - c. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio
 - d. Ubicación del terreno, incluyendo dirección, dependencia administrativa (barrio) y/o plano a escala 1: 500;
 - e. Número catastral del terreno (Puede ser eximido mientras el catastro local no lo establezca);
2. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio emita una Constancia de Uso del Suelo es de tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina de Control Urbano.
3. Documento emitido: Constancia de Uso del Suelo, Formato administrativo #CUS-(año).

Arto.78. Solicitud de Constancia de Emplazamiento: El interesado en obtener una Constancia de Emplazamiento debe solicitar ante la Oficina Ambiental de la Alcaldía Municipal y cumplir los requisitos descritos en el presente artículo:

1. Requisitos: La solicitud de Constancia de Emplazamiento debe acompañarse de los siguientes documentos:
 - a. Histograma de Evaluación del Emplazamiento, IMP-103;
 - b. Título de dominio u otro documento legal que acredite el derecho del solicitante sobre el terreno en referencia;
 - c. Boletas de entero establecidas en el Plan de Arbitrio
 - d. Ubicación del terreno, incluyendo dirección, dependencia administrativa (barrio) y/o plano a escala 1: 500;
 - e. Descripción del proyecto.
2. Término: El término para que la Alcaldía Municipal de San Dionisio emita una Constancia de Emplazamiento es de siete días (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que el interesado presente todos los requisitos obligatorios que correspondan, ante la Oficina Ambiental.
3. Documento emitido: Constancia de Emplazamiento, Formato administrativo #CEM-(año).

Arto.79. Anteproyecto: La revisión previa de cualquier anteproyecto puede ser solicitada a opción del interesado. Esta disposición no exime la observancia de todas las regulaciones, códigos, normas y demás requisitos que sean exigibles para el otorgamiento de un permiso de construcción.

Arto.80. Modificación: El interesado en introducir cualquier tipo de modificación, que sea constructiva o de uso, debe solicitar autorización por escrito a la Alcaldía Municipal de San Dionisio, con la documentación necesaria que justifique la modificación propuesta.

Mientras se tramita la autorización de una modificación ante la Alcaldía Municipal de San Dionisio, la obra debe suspenderse.

Arto.81. Renovación de Permiso: Un permiso cuya vigencia ha caducado puede ser renovado siempre y cuando el suministro de información quede actualizado y vigente según el Plan Municipal y su Reglamento.

En el caso que aún no se ha terminado la obra, al caducar el permiso se debe proceder a una renovación para seguir con la construcción.

Arto.82. Siniestro y daños de origen natural: En caso de siniestro y/o daños de origen natural reconocido por el Comité Municipal de Prevención, Mitigación y Atención de Desastres, la Alcaldía Municipal de San Dionisio puede otorgar Permisos de Construcción, de manera gratuita a los perjudicados, con la siguientes condiciones:

1. Presentar informe del Comité Municipal de Prevención, Mitigación y Atención de Desastres;
2. La propuesta de construcción debe garantizar un nivel de riesgo bajo;
3. Llenar los requisitos de permisos de construcción;
4. Cumplir con las regulaciones establecidas en el presente Reglamento.

Arto.83. Una copia del permiso otorgado debe estar disponible en el área de construcción para su presentación cuando sea requerido.

Arto.84. Formato Digital: A excepción de obras menores, la Alcaldía Municipal solicitará planos y documentos en formato digitales con su correspondiente información impresa.

Solo el documento impreso y debidamente firmado tiene valor oficial.

Arto.85. Nomenclatura: En edificios existentes, se debe indicar claramente sobre los planos las demoliciones en rojo y la reparación, reforzamiento, remodelación, cambio de estructura, extensión o construcción nueva, en amarillo.

CAPÍTULO II

PROSEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Arto.86. Construcción sin Autorización: la Alcaldía Municipal procederá de la siguiente manera:

1. **Orden de suspensión y multa:** Se ordena la suspensión de una obra ejecutada sin el debido permiso de construcción, la que será acompañada de una multa mínima de _____ córdobas (C\$ _____). Si la obra excede los diez metros cuadrados construidos, se aplicará una multa de xxx córdobas (C\$ _____) por metro cuadrado construido. En el caso que la unidad de medición no pueda ser el metro cuadrado, se aplicará una multa fija de _____ córdobas (C\$ _____). La orden de suspensión debe ser recibida con firma y fecha por el responsable de la obra, el cual debe presentarse a las oficinas de la Alcaldía, para legalizar su situación, en el término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la orden de suspensión.
2. **Segunda Notificación y multa:** Si en un término de cinco días el infractor no se ha presentado se aplica una segunda y última notificación acompañada de una multa diaria que consiste en el uno por ciento (1%) de la multa fija por día a partir de la fecha de recepción de la orden de suspensión y hasta que se legaliza la situación.

Arto.87. Alteración al permiso de construcción: Al momento en que se compruebe una infracción la Alcaldía Municipal procede de la siguiente manera:

1. **Primera Notificación:** Se hace llegar una primera notificación que debe ser recibida con firma y fecha por el responsable de la obra el cual debe presentarse a la Alcaldía Municipal de San Dionisio en el término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la notificación.

Al momento de comparecer, el infractor tiene diez (10) días hábiles a partir de la fecha para corregir las irregularidades o legalizar su situación.

2. **Orden de suspensión y multa:** Si en los términos establecidos anteriormente, el infractor no se ha presentado y no ha corregido las irregularidades, se hace llegar una orden de suspensión de obra, acompañada de una multa mínima de _____ córdobas (C\$_____). Si la obra excede los diez (10) metros cuadrados construidos, se aplicará una multa de _____ córdobas (C\$_____) por metro cuadrado construido. En el caso que la unidad de medición no puede ser el metro cuadrado se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____). La orden de suspensión debe ser recibida con firma y fecha por el responsable de la obra, el infractor tiene diez (10) días hábiles para corregir las irregularidades.
3. **Tercera Notificación y multa:** Si en un término de diez (10) días a partir de la fecha de recepción de la orden de suspensión, el infractor no ha corregido las irregularidades se aplica una tercera y última notificación con multa diaria que consiste en el uno por ciento (1%) de la multa fija por día a partir de la fecha de recepción de la primera notificación y hasta que se legalice su situación.

Arto.88. Uso indebido del suelo: Al momento en que se compruebe una infracción la Alcaldía Municipal procede de la siguiente manera:

1. **Primera notificación:** Se hace llegar una primera notificación la cual debe ser recibida con firma y fecha por el dueño, o su representante legal, el cual debe presentarse a la Alcaldía Municipal de San Dionisio en el término de siete (7) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la orden de suspensión

A partir de la comparecencia, el infractor tiene quince (15) días hábiles para regular su situación, mediante el procedimiento de permiso de cambio de uso.

2. **Segunda Notificación y Medidas Coercitivas:** Si en el término de 7 días el infractor no se ha presentado o se niega el permiso de cambio de uso, se aplica una segunda notificación y en el término de un año a partir de la fecha de emisión de la segunda notificación se imponen las siguientes medidas coercitivas con el fin de inducir al cambio de uso del suelo:
 - a. **Uso incompatible:** En el caso de un uso incompatible se aplican medidas coercitivas mediante la imposición de una cuota anual de _____ córdobas (C\$_____) por m² de construcción para cualquier uso estipulado en el Arto. 6, y _____ córdobas (C\$_____) por Ha. para cualquier uso estipulado en el Arto. 7, del presente reglamento. Se exceptúa del presente inciso las viviendas ubicadas en el suelo urbano.
 - b. **Uso restringido:** En el caso de un uso restringido que no respeta su restricción se aplica medida coercitiva mediante la imposición de una cuota anual de _____ córdobas (C\$_____) para cualquier uso diferente a vivienda.
 - c. **Uso complementario:** en el caso de un uso complementario que ocupa más de 50% del área de construcción se aplica medida coercitiva mediante la imposición de una cuota anual de _____ córdobas (C\$_____) para cada m² de construcción que supere los 50%.

Se exceptúan las actividades 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, y toda actividad que represente un riesgo directo o indirecto para la salud pública y el ambiente, con las cuales se procede a una denuncia ante el Ministerio del Ambiente de los recursos naturales – MARENA y el Ministerio de Agricultura y Ganadería – MAGFOR. Dependiendo de la gravedad del riesgo, daño, degradación o perjuicio causado, se aplica una suspensión parcial, total, temporal o definitiva de actividad o cláusula de instalación.

Arto.89. Violentar la regulación urbanística y vial: Al momento en que se compruebe una infracción la Alcaldía Municipal procede de la siguiente manera:

1. **Primera notificación:** Se hace llegar una notificación la cual debe ser recibida con firma y fecha por el dueño, o su representante legal, el cual debe presentarse a la Alcaldía Municipal de San Dionisio en el término de siete (7) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la notificación.

A partir de la comparecencia, el infractor tiene quince (15) días hábiles para corregir las irregularidades o regular su situación.

2. **Segunda Notificación y multa:** Si en los términos establecidos anteriormente el infractor no se presenta y no ha corregido las irregularidades, se aplica una segunda y última notificación, acompañada de una multa mínima de _____ córdobas (C\$_____). Si la obra excede los veinte (20) metros cuadrados construidos, se aplicará una multa de _____ córdobas (C\$_____) por m² construido. En el caso que la unidad de medición no puede ser el metro cuadrado se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____).

A partir de la fecha de emisión de la segunda notificación, el infractor tiene cinco (5) días hábiles para corregir las irregularidades.

3. **Tercera Notificación y multa:** Si en un término de cinco (5) días el infractor no ha corregido las irregularidades se aplica una tercera y última notificación con multa diaria que consiste en el uno por ciento (1%) de la multa fija por día a partir de la fecha de recepción de la primera orden de suspensión y hasta que se corrijen las irregularidades.

Arto.90. Violentar la regulación ambiental: Al momento en que se compruebe una infracción la Alcaldía Municipal procede de la siguiente manera:

1. **Primera notificación y denuncia:** Se hace llegar una notificación la cual debe ser recibida con firma y fecha por el dueño, o su representante legal, en su caso, se procede a una denuncia ante las instituciones rectoras correspondientes, Ministerio del Ambiente de los recursos naturales – MARENA y Ministerio de Agricultura y Ganadería – MAGFOR y Ministerio de Salud – MINSA y la Procuraduría Ambiental.

2. **Orden de Suspensión:** Si la corrección de la infracción es competencia Municipal se emite una orden de suspensión junto con la primera notificación, que debe ser recibida con firma y fecha por el dueño, o su representante legal el que debe presentarse a la Alcaldía Municipal de San Dionisio en el término de siete (7) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la notificación.

A partir de la comparecencia, el infractor tiene treinta (30) días hábiles para suspender y compensar las degradaciones o daños causados.

3. **Tercera Notificación y Multa:** Si en los términos establecidos anteriormente el infractor no se ha presentado y no ha compensado las degradaciones o daños causados, se aplica una tercera notificación con multa fija entre _____ (C\$_____) y _____ mil córdobas (C\$_____), según la gravedad de la degradación o daño causado.

Arto.91. Falta a la Seguridad Civil: Al momento que se compruebe una infracción, que constituye un riesgo inminente para las personas, la Alcaldía procederá de la siguiente manera:

1. **Primera Notificación:** Se hace llegar una notificación la que debe ser recibida con firma y fecha por el dueño, o su representante legal, el cual debe presentarse a la Municipalidad en el término de un (1) día hábil a partir de la fecha de emisión de la notificación.

A partir de la comparecencia, el infractor tiene tres (3) días hábiles para corregir las irregularidades.

2. **Orden de demolición:** Si en los términos establecidos anteriormente el infractor no se ha presentado y no ha corregido las irregularidades, se emite una orden de demolición con multa mínima de _____ córdobas (C\$_____). Si la construcción excede los diez (10) metros cuadrados, se aplica una multa de _____ córdobas (C\$_____ -) por metro cuadrado a demoler. En el caso que la unidad de medición no puede ser el metro cuadrado se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____)

El dueño tiene diez (10) días hábiles para ejecutar la orden de demolición, contados a partir de la fecha de emisión de la misma. De lo contrario, la Alcaldía Municipal de San Dionisio se reserva el derecho de proceder a la demolición del elemento constructivo en infracción, a costas del dueño.

Arto.92. Invasión a los espacios públicos: Al momento en que se compruebe una infracción la Alcaldía procederá de la siguiente manera:

1. **Primera Notificación:** Se hace llegar notificación al responsable de la obra quien se presentara en el lugar, fecha y hora señalada.

A partir de la comparecencia, el infractor tiene cinco (5) días hábiles para liberar el espacio público.

2. **Segunda Notificación y multa:** Si en los términos establecidos anteriormente el infractor no se ha presentado y no ha corregido las irregularidades, se hace llegar una segunda notificación acompañada de una multa mínima de _____ córdobas (C\$_____). Si la obra excede los diez (10) metros cuadrados, se aplicará una multa de _____ córdobas (C\$_____) por metro cuadrado construido. En el caso que la unidad de medición no puede ser el metro cuadrado se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____).

A partir de la fecha de emisión de la segunda notificación, el infractor tiene cinco (5) días hábiles para liberar el espacio público.

3. **Orden de Demolición y multa:** En caso de la falta de acatamiento de la segunda orden de suspensión se notifica una orden de demolición con multa mínima de _____ córdobas (C\$_____). Si la obra excede los diez (10) metros cuadrados se aplicará una multa de _____ córdobas (C\$_____) por metro cuadrado de construcción a demoler. En el caso que la unidad de medición no puede ser el metro cuadrado, se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____).

El dueño tiene quince días hábiles para ejecutar la orden de demolición, contados a partir de la fecha de emisión de la misma. De lo contrario, la Alcaldía Municipal de San Dionisio se reserva el derecho de proceder a la demolición y remoción de escombros del elemento constructivo en infracción, a costas del dueño.

Arto.93. Obstaculización del Control Urbano: En el caso que se obstaculice o impida el adecuado funcionamiento del sistema de inspección y supervisión de campo, se aplica una multa fija de _____ córdobas (C\$_____). En caso de reincidir se puede solicitar el auxilio de la fuerza pública.

ANEXOS

Gráfico N°1: RV12
Travesía Primaria – Suelo Urbano

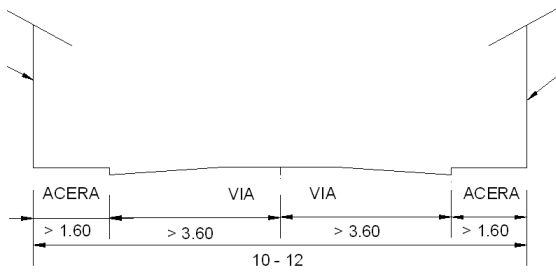


Gráfico N°2: RV10
Colectora Primaria – Suelo Urbano

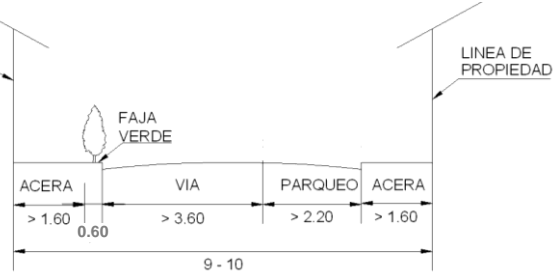


Gráfico N°3: RV8
Colectora Secundaria – Suelo Urbano

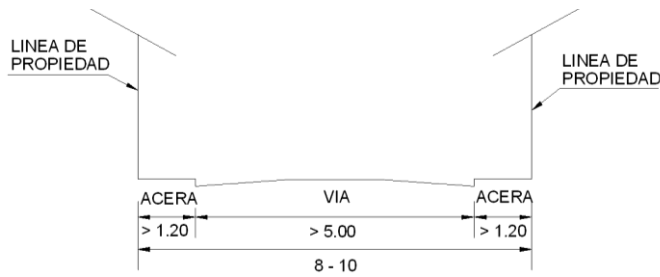


Gráfico N°4: RV7
Calle local – Suelo Urbano

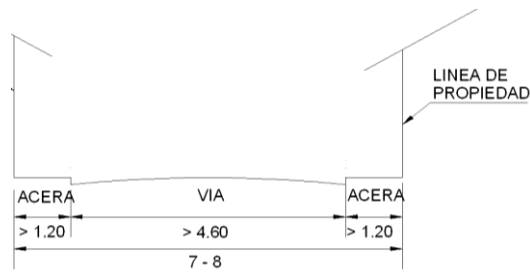


Gráfico N°5: RV18
Colectora Primaria – Suelo de Desarrollo Urbano

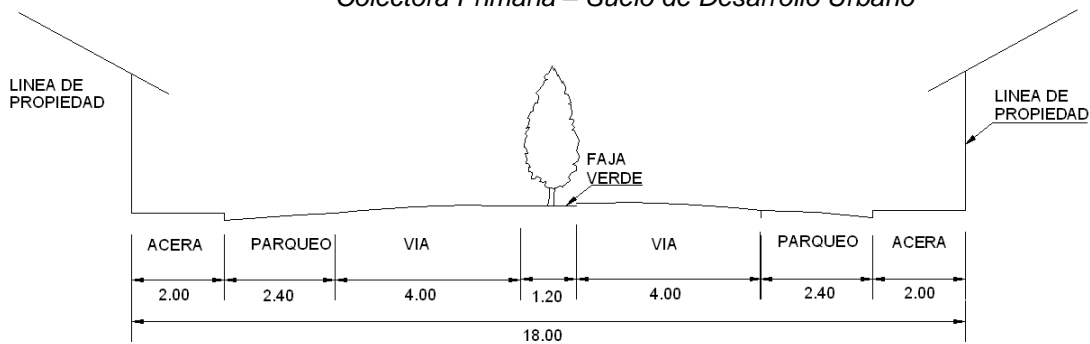


Gráfico N°6: RV14
 Colectora Secundaria – Suelo de Desarrollo Urbano

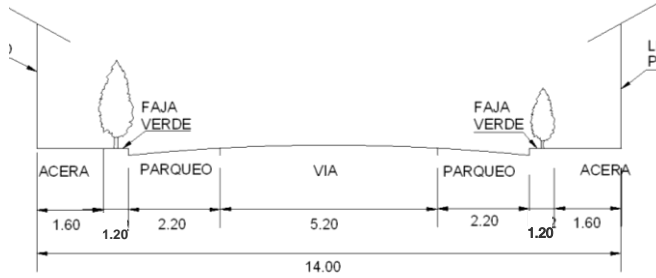


Gráfico N°7: RV9
 Calle Local – Suelo de Desarrollo Urbano

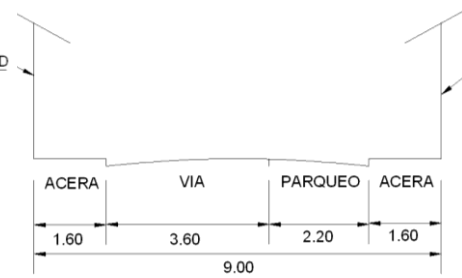


Gráfico N°8

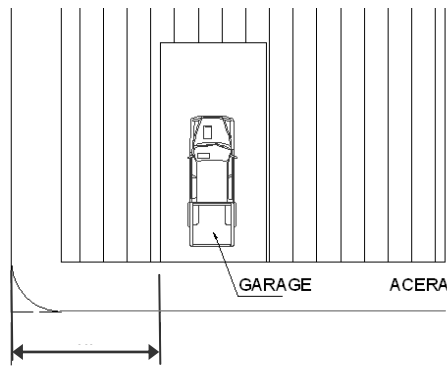


Gráfico N°9

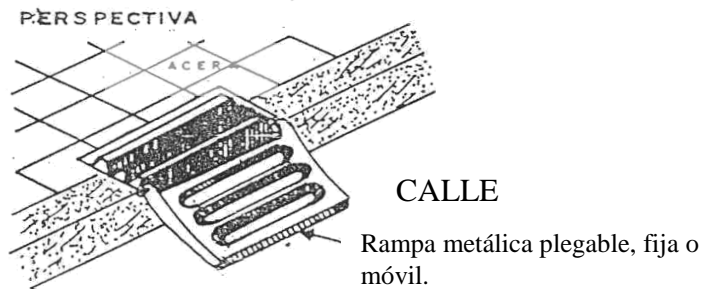


Gráfico N°10

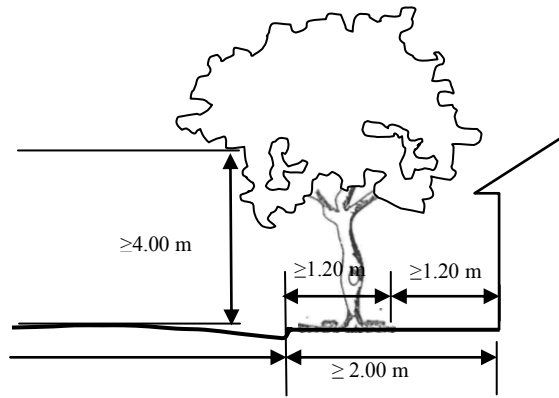


Gráfico N°11

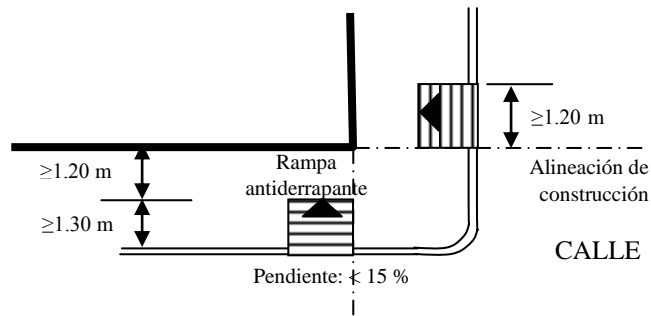


Gráfico 12

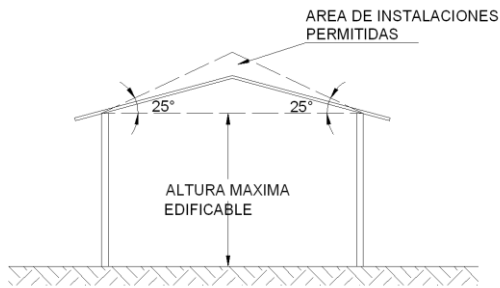


Gráfico 13

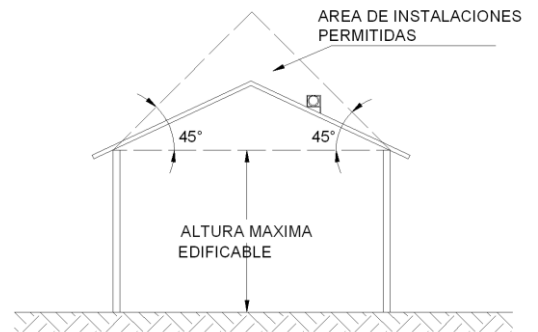


Gráfico 14

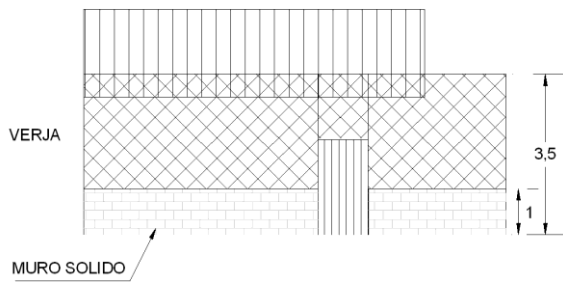


Gráfico 15

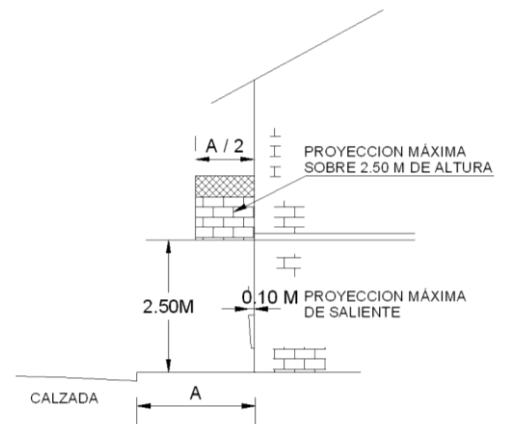


Gráfico 16

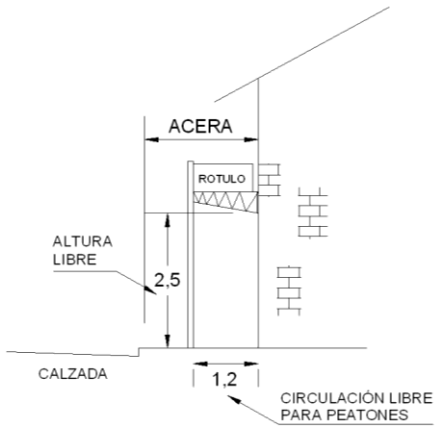


Gráfico 17

