



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERÍA

**“NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
EN EL DISTRITO FEDERAL”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERO CIVIL

P R E S E N T A N:

MENCHACA FRANCO ERNESTO

MENDOZA HINOJOSA JOSÉ LUIS

DIRECTOR DE TESIS:

ING. CARLOS MANUEL CHÁVARRI MALDONADO



MÉXICO, D.F. CIUDAD UNIVERSITARIA 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERÍA
DIRECCIÓN
FING/DCTG/SEAC/UTIT/009/07

Señores
ERNESTO MENCHACA FRANCO
JOSÉ LUIS MENDOZA HINOJOSA
Presente

En atención a su solicitud me es grato hacer de su conocimiento el tema que propuso el profesor ING. CARLOS MANUEL CHÁVARRI MALDONADO, que aprobó esta Dirección, para que lo desarrollen ustedes como tesis de su examen profesional de INGENIERO CIVIL.

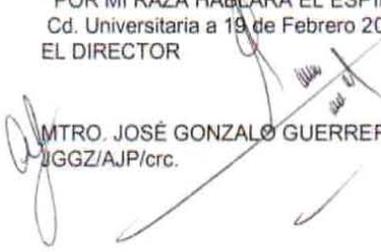
"NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL"

- INTRODUCCIÓN
- I. ANTECEDENTES
- II. MARCO LEGAL
- III. ANÁLISIS PRELIMINAR PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN
- IV. NORMAS DE ORDENACIÓN
- V. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO
- VI. ANÁLISIS DE UN PROYECTO ESPECÍFICO
- VII. CONCLUSIONES

Ruego a ustedes cumplir con la disposición de la Dirección General de la Administración Escolar en el sentido de que se imprima en lugar visible de cada ejemplar de la tesis el Título de ésta.

Asimismo les recuerdo que la Ley de Profesiones estipula que deberá prestar servicio social durante un tiempo mínimo de seis meses como requisito para sustentar Examen Profesional.

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
Cd. Universitaria a 19 de Febrero 2007.
EL DIRECTOR


MTRO. JOSÉ GONZALO GUERRERO ZEPEDAD
JGGZ/AJP/crc.

Resulta tan agradable decir “GRACIAS” a todas aquéllas personas que me ayudaron a lograr este sueño que parecía, por momentos, no llegar nunca...

A DIOS, por permitirme vivir este momento, ..., gracias.

A MIS PADRES, Luis Mendoza y Matilde Hinojosa, por darme la vida y ser los mejores padres. Por estar conmigo incondicionalmente, apoyarme a lo largo de la carrera y permitir que lograra una de las más grandes metas de mi vida, concluir mis estudios profesionales. Gracias, lo logré.

A MIS HERMANOS, Alfredo, Liliana y Raúl Miguel, por su cariño, comprensión y apoyo sin condiciones ni medida en todo momento. Porque juntos hemos crecido y aprendido de la vida, quiero compartir con ustedes este logro.

A JIMENA, por todo el amor y comprensión que me brindas incondicionalmente. Por compartir conmigo todos mis momentos de felicidad, tristeza y enojo, apoyándome en cada paso que doy para lograr juntos nuestros sueños. Por llegar a mi vida y darle un mejor sentido. Por escucharme y aconsejarme en la mejor etapa de mi vida. Por llevar parte de mi en tu vientre. Eres lo mejor que me ha pasado.

A MI BEBÉ, por ser la personita que me motiva y da fuerza para buscar un mejor mundo que ofrecerle.

A MIS ABUELOS, Miguel Hinojosa[†] y Carmen Jacuinde[†], haberme dado la oportunidad de vivir con ellos en una etapa difícil de mi vida.

A MI TÍO, Martín Hinojosa, por el apoyo que me brindó al abrirme las puertas de su casa.

A MIS PRIMOS, Erik Iván y Miguel, por su alegría y cariño, pero sobre todo, por llenar un poco el gran hueco que me dejó el alejarme de mis padres y hermanos.

A ERNESTO MENCHACA Y JAVIER PINTOR, con quienes construí conocimiento, compartimos mañanas, tardes y noches de estudio y diversión. Gracias por haberse tomado la molestia de buscarme y encontrarme durante un momento de confusión en mi vida, y sobre todo, por brindarme uno de los tesoros más grandes, su amistad.

A KARINA CONTRERAS Y JOSÉ GUADALUPE GÓMEZ, gracias por permitirme conocerlos y ser parte de su vida. Por ayudarme y estar conmigo a lo largo de la carrera, y aun después...

AL ARQ. JOSÉ ANGEL MONTAÑO Y AL ING. SERGIO VÁZQUEZ, por su apoyo y colaboración para la realización de esta investigación, contribuyendo con sus implacables críticas, hago extensivo mi más sincero agradecimiento.

A MIS AMIGOS, Chucho, David, Eloisa y Wenceslao, quienes con sus consejos y motivaciones me ayudaron a lograr esta meta, porque gracias a ellos sé lo que es la amistad verdadera, valor importante en mi vida, gracias por estar conmigo, por aconsejarme, regañarme, compartir risas y llantos en todo este tiempo.

A MIS SINODALES, Carlos M. Chavarrí Maldonado, Agustín Demeneghi Colina, Ernesto R. Mendoza Sánchez, Marcos Trejo Hernández y Gonzalo López de Haro, gracias por asesorarme a lo largo de la tesis, acompañarme en este camino que hoy culmina en el presente proyecto y por compartir su conocimiento conmigo.

A MOISÉS REYES, por el tiempo y la ayuda que nos brindó de manera desinteresada, para dar el formato final de la tesis.

A LA FACULTAD DE INGENIERÍA, por brindarme los conocimientos que me permitieron obtener una formación profesional.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, por darme la oportunidad de estudiar y prepararme profesionalmente para lograr mis objetivos. Por el orgullo de formar parte de ella.

“SI SOY LO QUE SOY, ES POR MIS PADRES”

SINCERAMENTE GRACIAS

LUCHO

Gracias...**A Dios.**

Por permitirme llegar hasta este momento tan importante de mi vida y lograr otra meta más en mi existencia.

A mis abuelos.

Juvencio Franco[†] y Jesús Menchaca[†], a los cuales no tuve la fortuna de conocer. Siempre han tenido un lugar especial en mi corazón.

A mis padres Reyna y Jesús.

Por su cariño, comprensión y apoyo sin condiciones ni medida. Gracias por guiarme sobre el camino de la educación. Creo entender ahora porque me obligaban a mi media hora de leer, a terminar mi tarea antes de salir a jugar, y muchas cosas más que no terminaría de mencionar, pero sobre todo por tu empeño **Madre**, de que tus hijos se superaran.

A mi esposa Alma Leticia.

Por tu apoyo, comprensión y amor que me permite lograr lo que me proponga. Gracias por escucharme y por tus consejos (eso es algo que lo haces muy bien). Gracias por ser parte de mi vida, por darme ese pedacito de sol que es nuestro hijo, y por los hijos que podamos tener; eres lo mejor que me ha pasado.

A mi hijo Benedict Ernesto.

Por ser el incentivo que me impulsa a luchar en la vida, conseguir lo mejor para nosotros y hacer más feliz mi vida.

A mi abuelita Bonfilia.

Por todo ese gran cariño que siempre has tenido para conmigo, por cuidarme y consentirme a lo largo de estos años, por encomendarme siempre con Dios para que saliera adelante. Yo se que tus oraciones fueron escuchadas.

A mi tío Eloy y Noe Ángel.

Por ser como un padre para mí, por tu apoyo desinteresado, tus consejos y sabiduría, no tengo palabras para agradecerte tantas cosas.

Y a ti Dr. por inculcarme que el estudio es la llave para triunfar en la vida.

A mi hermanos Virginia y David

Por estar conmigo en las buenas y en las malas.

A mi abuelita Carmen.

Por su cariño y comprensión.

A mis tíos.

Juvenal, Ludivina, Inocencia Elia Estela Franco González; Pilar, Jerónimo, Julio, Gerardo, Rosario, Juan[†], Concepción, Carmen, Carlos y José Menchaca Rodríguez y también mi tía Tere, y a todos mis primos por apoyarme y estar conmigo a lo largo de mi vida.

A las Familias

Franco González, Menchaca Rodríguez, Franco Arreola, Franco Moctezuma, Espinoza Porragas, García Arreola, Arreola Martínez, Monterrosas Figueiras, Hernández Tejada, Sarabia Antuna, Oliver Cabrera, Villalobos Sánchez, Aragón López, Segundo González y por su gran apoyo a lo largo de mi vida académica.

A Rafael García.

Debo, no niego; pago... más vale tarde que nunca viejo, mil gracias por todo.

A mi asesores

Un agradecimiento especial a Carlos Manuel Chávarri, Agustín Demeneghi, Gonzalo López de Haro, Ernesto Mendoza y Marcos Trejo, quienes más que maestros son unos grandes amigos. Ellos me dieron la idea de usar este tema como tesis.

A cada uno de los maestros

Que participaron en mi desarrollo profesional durante mi carrera, sin su ayuda y conocimientos no estaría en donde me encuentro ahora.

Gracias a todos mis amigos

Felipe Segundo, Juvencio Franco, Miguel A. Cedeño, César Franco, Jesús Ramírez, Eliseo Hernández, José Luís y José Antonio Monterrosas, Alberto Ramírez, Tere Ramírez, Gotardo y Gontrán Villalobos, Ricardo Aragón, Oscar Miranda, Paris Trejo, Joseline Jiménez, Alex Chavarri, José Luís Mendoza, Alejandra Lara, Roberto y Juan Muñoz, Karina Lerma, Ariht Oliver, Jován García, y a todos aquellos que escapan de mi mente y me brindaron su amistad y apoyo, mil gracias.

A José Ángel Montañó y Sergio Vázquez, quienes me ayudaron a encontrar un excelente caso práctico para el desarrollo de este trabajo, por la ayuda prestada en este momento tan importante y quienes en forma desinteresada me explicaron gran parte de la normatividad en el Distrito Federal y la manera de relacionarla con este proyecto.

A los integrantes del VMO

En especial a Mto. Víctor D. Pinilla, por ser más que un hermano y un guía en la escuela.

A los miembros del Consejo Técnico de la FI.

A la Facultad de Ingeniería y sobre todo, a mi amada Universidad Nacional Autónoma de México.

*"Una Ciencia... no lo sé...
Un Arte... puede ser...
de lo que si estoy seguro
es que la Ingeniería
es el regalo divino
que permite hacer,
que los sueños del hombre
se vuelvan realidad..."*

Benedict T.

Otoño 2007.

ÍNDICE

Introducción	3
1 Antecedentes	7
1.1 Marco Legal	8
1.2 Ley de Procedimiento Administrativo	9
1.3 Ley de Desarrollo Urbano	10
1.4 Reglamento de Construcciones	10
2 Marco Legal	13
2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	14
2.2 Leyes Federales y Tratados Internacionales	15
2.3 Leyes, Normas y Reglamentos Locales	16
2.3.1 Estatuto de Gobierno.	16
2.3.2 Ley Orgánica de la Administración Pública del D. F.	17
2.3.3 Ley de Desarrollo Urbano.	18
2.3.4 Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.	21
2.3.5 Reglamento de Construcciones.	21
2.3.6 Normas de Ordenación	24
2.3.7 Normas Técnicas Complementarias.	25
3 Análisis Preliminar para la Elaboración del Proyecto de Edificación	26
3.1 Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	28
3.2 Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades	28
3.3 Dictamen del Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental.	29
3.4 Informe Preliminar al Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental	30
3.5 Autorización de Impacto Ambiental en los casos del Artículo 6° del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo	30
3.6 Aviso de Ejecución de Obra a la Secretaría del Medio Ambiente	31
3.7 Dictamen Técnico para casos de Demolición Total o Parcial, y Construcciones Nuevas en Áreas de Conservación Patrimonial	31

3.8	Dictamen Favorable por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil	32
3.9	Licencia de Construcción Especial (demolición)	33
3.10	Instalación, Reconstrucción y Cambio de Diámetro de Tomas de Agua Potable, Tomas de Agua Residual Tratada y Descargas Domiciliarias, Armado de Cuadro e Instalación de Medidores	34
3.11	Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano	35
3.12	Cambio de Uso de Suelo, Artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	35
3.13	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C	36
3.14	Modificación a los Programas de Desarrollo Urbano, Artículo 26º, Fracción III, Apartado C, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	37
4	Normas de Ordenación Generales	39
4.1	Normas de Ordenación Para Barrios y Colonias	83
4.2	Normas de Ordenación por Vialidades	118
4.3	Normas de Ordenación por Áreas de Actuación	145
4.3.1	Áreas con Potencial de Reciclamiento	146
4.3.2	Áreas con Potencial de Desarrollo	148
4.3.3	Áreas de Integración Metropolitana	149
4.3.4	Áreas de Conservación Patrimonial	150
5	Programas de Desarrollo Urbano	155
5.1	El Programa General de Desarrollo Urbano	156
5.2	Los Programas Delegacionales	161
5.3	Los Programas Parciales	162
6	Análisis de un Proyecto Específico	163
7	Conclusiones	175
	Bibliografía	178

INTRODUCCIÓN

El territorio que hoy ocupa la ciudad ha sido el espacio receptor por excelencia de los acelerados procesos económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos que, a nivel nacional, han determinado la gran complejidad estructural, las desigualdades, los rezagos y las limitantes al desarrollo urbano.

Hasta 1930, el 98% de la población asentada en las áreas urbanas, se ubicaba en el núcleo central de la ciudad. Para la década de los años 50, ya se había manifestado una forma moderna de urbanización, basada en los flujos poblacionales, el auge industrial y la realización de grandes obras de infraestructura, que determinaron el actual patrón de crecimiento territorial en la ciudad, con la absorción de las áreas rurales al área urbana y el comienzo de la expansión hacia el Estado de México. En los años 70 la dinámica urbana había desbordado los límites del Distrito Federal, avanzando no sólo hacia la periferia sino también hacia los municipios conurbados, con la incorporación de tierras agrícolas y comunidades rurales a la ciudad. Al mismo tiempo, se iniciaba otra dinámica del desarrollo urbano: el despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales de la ciudad.

En 1950 el suelo urbano del Distrito Federal ocupaba 22 mil hectáreas, y para 1995 contaba con una extensión de 61 mil hectáreas, es decir, un crecimiento periférico extensivo y desarticulado que se triplica en menos de cincuenta años. Esta expansión sin control, basada en un modelo de desarrollo inequitativo, ha tenido un alto costo social y ambiental, que agudiza las desigualdades sociales, presiona sobre la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, al mismo tiempo que destruye los bienes ambientales y pone en riesgo la sustentabilidad de la ciudad.

De acuerdo con los datos del XII Censo General de Población y Vivienda, la población total del Distrito Federal en el año 2000 ascendió a 8.6 millones de habitantes, de los cuales, sólo el 19% se encontraba en las delegaciones centrales, mientras que el 81% se ubicaba en el resto de las delegaciones. Durante las últimas tres décadas las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza habían venido perdiendo cerca de 1 millón 200 mil habitantes. A partir de los años ochenta las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco también sufrieron pérdida poblacional en menor proporción; mientras que la delegación Coyoacán, a partir de 1995 viene marcando una ligera tendencia a la baja.

Por el contrario, la periferia ha venido recibiendo una intensa presión demográfica y urbana. Las consecuencias de este fenómeno contradictorio en la distribución territorial de la población, se manifiestan en la pérdida de la vocación habitacional y la subutilización de la inversión acumulada en equipamiento e infraestructura en la zona central, y en la afectación al medio ambiente, la disminución de los recursos naturales y el deterioro de la calidad de vida en las delegaciones con suelo de conservación, así como en la zona conurbana, debido a los procesos de metropolización.

En menos de 60 años, la urbanización ha absorbido a más del 50% de los pueblos indios originarios, ejidos y comunidades del Distrito Federal, perdiéndose así derechos agrarios, territorios, cultura, tradiciones, usos y costumbres. De los 93 pueblos originarios, en la actualidad quedan únicamente 46.

Asimismo, la ciudad sufre de graves problemas de hundimientos diferenciales por la sobreexplotación de sus acuíferos y la consecuente compactación de arcillas. Paradójicamente, lo que fue una ciudad irrigada por importantes ríos, surcada por grandes canales, asentada como gran chinampa en el lecho de un lago, hoy sufre problemas de abastecimiento de agua.

En el Distrito Federal se generan diariamente 12,000 toneladas de residuos sólidos. Los problemas de circulación son cada día más críticos, con un parque vehicular de cerca de 4 millones de automóviles, que queman diariamente más de 7 millones de litros de gasolina. En suma, el patrón de desarrollo urbano, si bien ha propiciado diversos beneficios y ventajas comparativas para los habitantes de la ciudad, también ha generado deterioro en la calidad de vida por los problemas ambientales ocasionados.

En la dinámica de la metropolización, el Distrito Federal forma parte de la segunda más grande concentración urbana del mundo, la Zona Metropolitana del Valle de México, actualmente conformada por una población de más de 18 millones de habitantes, que comparten la misma cuenca, se benefician de los mismos recursos naturales y forman parte de uno de los procesos más intensos de urbanización de todo el país.

Se considera que la superficie urbanizada de la Zona Metropolitana del Valle de México en 1950 era de 700 km²; en 1970 aumentó a 1,000 km²; en 1990 pasó a 1,500 km²; y en el año 2000 se calcula en 1,800 km². Asimismo, se estima una deforestación promedio anual entre 240 y 500 hectáreas en el Distrito Federal por tala clandestina, incendios forestales, ocupación irregular y cambios de uso de suelo, alterando la biodiversidad y la recarga de agua.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio. Durante décadas han predominado los intereses económicos, de grupos y particulares sin contar con políticas públicas de suelo urbano. Ante ello, la gestión gubernamental en materia de ordenamiento territorial ha sido poco eficaz frente a los problemas que genera la urbanización, que en gran parte se deben también a la falta de oferta de suelo accesible a la población de bajos ingresos.

A partir de 1997, la ciudad evolucionó en sus formas de gobierno, impulsando la participación social en la toma de decisiones, promoviendo la descentralización de la administración pública hacia las delegaciones y aprobando nuevas leyes que norman y regulan la vida de una ciudad compleja, inmersa en una región cuyas características fisiográficas y geohidrológicas la hacen vulnerable por la intensa actividad humana.

Uno de los ejes principales de las acciones gubernamentales durante la vigencia del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996, fue lograr un camino de desarrollo sustentable, con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad. Se lograron avances importantes en materia de combate a la contaminación atmosférica; se luchó por frenar el deterioro físico de la estructura, el equipamiento y los servicios urbanos y se pugnó por un manejo sustentable del suelo. Igualmente, se fomentó el desarrollo económico apoyando actividades para la generación de empleo y se buscó mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural renovando el marco jurídico para la planeación del desarrollo urbano. Sin embargo, la gravedad de los problemas urbanos acumulados, la ausencia de una planeación y regulación efectiva previa, las prácticas establecidas durante décadas por grupos de poder y el entorno político adverso, hicieron que muchas de las tareas quedaran pendientes.

Por tanto, bajo el esquema original, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996, no logró revertir las tendencias negativas del crecimiento del territorio, lo que obligó a un replanteamiento de las bases del desarrollo urbano y de los instrumentos para lograr el ordenamiento territorial donde, a diferencia de lo planteado en el Programa de 1996, el suelo y la vivienda no fueran vistos como los soportes del crecimiento expansivo, sino como bienes escasos que requieren potenciarse de acuerdo a la capacidad de la infraestructura y los servicios pero, sobre todo, bajo el principio del desarrollo sustentable.

Así, en atención a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Gobierno del Distrito Federal, cumpliendo con los procedimientos y tiempos establecidos, publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el aviso de inicio del proceso de revisión y modificación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996, con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación a las transformaciones ocurridas en el territorio.

Uno de los aspectos importantes en el campo del desarrollo de la ingeniería, además del técnico, lo constituye la cuestión legal, siendo ésta parte complementaria en el ejercicio de las actividades profesionales, desempeñando un papel relevante en cualquiera de las etapas de la construcción.

Es importante señalar que en México los problemas políticos, culturales y económicos han provocado diversos deterioros en el funcionamiento de la construcción; las variaciones en el precio de los servicios y la devaluación de la moneda han traído consigo serios desajustes económicos en todo lo relacionado con la actividad constructiva.

La legislación que nos rige actualmente no tiene un enfoque práctico y de fácil interpretación, abocado a la industria de la construcción, que conlleve a resultados más equitativos en la aplicación de nuestra actividad profesional. Esto conduce a pensar que la legislación vigente debe ser estudiada a profundidad por especialistas en el área y modificada en los aspectos que lo demanden, acorde a las condiciones actuales del país.

En el marco de nuestra experiencia profesional, notamos la importancia que tiene conseguir el permiso para la ejecución de obras de construcción que así lo requieran, y de la escasa atención que propietarios y profesionistas del ramo asignan para soslayar el problema que puede ocasionar el no tener los conocimientos necesarios para ejecutar una construcción.

La perpetua ignorancia e indolencia al conocimiento del Derecho que nos norma por parte de nuestro gremio ingenieril, permite muy frecuentemente usufructuar la condición creativa y sana de la aplicación de nuestros conocimientos técnicos; de aquí la evidente necesidad de impartir al alumno, conocimientos no solo de orden técnico, sino también conocimientos acordes a los conceptos legales normados por la legislación vigente, con el propósito de conducir nuestras actividades profesionales, dentro de las posturas preventivas y las directrices jurídicas más acordes a los derechos y obligaciones que constitucionalmente le corresponden.

1

ANTECEDENTES

7

1.1 MARCO LEGAL

Podemos definir el concepto de Ley como: “Todo precepto dictado por la autoridad, en que manda o prohíbe una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados”. Su formación es una función especial de los organismos encargados del ejercicio de los poderes públicos. Para que una Ley tenga fuerza de obligar, es necesario que se lleve a conocimiento de aquellos a quienes ha de obligar. La promulgación de dicha Ley debe ser por medio de un órgano oficial, el cual se debe hacer llegar a todos y cada uno de los interesados. Una vez promulgada nadie puede excusarse de cumplirla alegando desconocimiento, pues “LA IGNORANCIA DE LAS LEYES NO EXCUSA DE SU CUMPLIMIENTO”.

La Ingeniería Legal es una disciplina específica que, derivada de la aplicación de los conocimientos de esta profesión, pretende establecer un concepto preciso y de equilibrio, entre las ciencias exactas aplicadas y su interrelación jurídica. Vincula estrechamente el aspecto técnico y científico al aspecto humanístico de ésta profesión, logrando que el profesionista de la construcción tenga un amplio panorama de los derechos que tiene para sí como sus obligaciones con los demás. Conjunta los conocimientos de la Ingeniería y el Derecho para lograr una armonía entre la aplicación de las ciencias exactas y los conceptos legales vigentes.

La Ingeniería Legal busca el fortalecimiento de los conceptos legales vigentes, promoviendo la participación de los ingenieros en sus diferentes especialidades, para la modificación, en su caso, y la creación de propuestas para nuevas leyes, que ubiquen a éstos profesionistas dentro del Marco Constitucional que se le asigna, por efecto de la aplicación profesional de sus conocimientos, para lo cual conjugará el desempeño propio de su actividad y las disposiciones legales incidentes, debidamente actualizadas, que concreten su responsabilidad dentro de estructuras jurídicas tangibles, específicamente diseñadas para tal efecto.

El aspecto legal de la ingeniería no es propiamente nuevo, toda vez que a lo largo de la historia de la construcción, el ingeniero y el arquitecto al realizar una obra debieron, y hasta la fecha lo hacen, ceñirse a los lineamientos que manejan las leyes de la construcción de cada época; sin embargo, en la antigüedad no había muchos factores de riesgo que obligaran a hacer leyes específicas para la construcción, ya que generalmente eran edificaciones en espacios muy abiertos y de no mucha altura.

El Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, por su contenido invariablemente de aspecto Técnico-Administrativo y características particulares, cumple con el sistema de planificación urbana, pero los elementos jurídicos que fundamentan la actividad profesional del constructor, deben complementarse con un sentido jurídico más amplio acorde a los objetivos fundamentales de la Ingeniería Legal.

Para llevar a su culminación estas acciones, utilizará como medios el análisis exhaustivo de la legislación vigente relacionada, su interpretación y su actuación acorde con el desarrollo de las ciencias de la ingeniería.

La Tecnología y el Derecho no pueden ocultar su esencial vinculación como elementos interrelacionados para el logro del bienestar social.

Requiere soluciones inaplazables que requieren sistemáticamente las disciplinas citadas, enmarcándolas en el ámbito constitucional, y dentro de ellas preponderantemente las acciones que afectan a la industria de la construcción, en donde el ingeniero encuentra un patrimonio legítimo de su proyección profesional y en donde un significativo número de personas recurren como fuente principal de sus actividades y bienestar económico.

La Ingeniería Legal, pendiente y celosa de las normas vigentes relacionadas con la práctica de la construcción, no justifica ni puede admitir los obstáculos jurídicos que afectan ésta gran industria.

1.2 LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Las disposiciones de la presente Ley son de orden e interés públicos y tienen por objeto regular los actos y procedimientos de la Administración Pública del Distrito Federal. En el caso de la Administración Pública Paraestatal, sólo será aplicable la presente Ley, cuando se trate de actos de autoridad provenientes de organismos descentralizados que afecten la esfera jurídica de los particulares.

Quedan excluidos de la aplicación de esta Ley los actos y procedimientos administrativos relacionados con las materias de carácter financiero, fiscal, en lo relativo a la actuación del Ministerio Público en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales, seguridad pública, electoral, participación ciudadana, del notariado, así como de justicia cívica en el Distrito Federal; las actuaciones de la Contraloría General, en lo relativo a la determinación de responsabilidades de los servidores públicos, y de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, en cuanto a las quejas de que conozca y recomendaciones que formule.

Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

Acto Administrativo: Declaración unilateral de voluntad, externa, concreta y ejecutiva, emanada de la Administración Pública del Distrito Federal, en el ejercicio de las facultades que le son conferidas por los ordenamientos jurídicos, que tiene por objeto crear, transmitir, modificar, reconocer o extinguir una situación jurídica concreta, cuya finalidad es la satisfacción del interés general.

Administración Pública: Dependencias y entidades que integran a la Administración Central y Paraestatal del Distrito Federal, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regulan a la Administración Pública del Distrito Federal; excepto en lo siguiente: en lo relativo al recurso de Inconformidad previsto en esta Ley, que se aplicará a pesar de lo que en contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicos; en lo que respecta a las Visitas de Verificación, las cuales se sujetarán a lo previsto por esta Ley y el Reglamento que al efecto se expida, en las materias que expresamente contemple este último ordenamiento; y en lo referente al procedimiento de revalidación de licencias, autorizaciones o permisos, así como a las declaraciones y registros previstos en el Artículo 35º de esta Ley.

El procedimiento administrativo que establece la presente Ley se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe. Además, servirá para asegurar el mejor cumplimiento de los fines de la Administración Pública del Distrito Federal, así como para garantizar los derechos e intereses legítimos de los gobernados, de conformidad con lo preceptuado por los ordenamientos jurídicos aplicables. El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio o a petición del interesado.

Las manifestaciones, informes o declaraciones rendidas por los interesados a la autoridad competente, se presumirán ciertas salvo prueba en contrario, aún cuando estén sujetas al control y verificación de la autoridad. Si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

1.3 LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tiene por objetivo ordenar el desarrollo urbano, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y demás que le confiera este ordenamiento.

1.4 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

La Ciudad de México se ha caracterizado, desde siempre, por ser una zona de alto riesgo sísmico, ya que se estima que 30% del territorio del Distrito Federal es suelo de alta vulnerabilidad. Es bien sabido que en la capital de la República, buena parte de ella está edificada sobre el fondo de lo que fuera el Lago de Texcoco, lo cual ha acarreado problemas importantes en aspectos de cimentación de construcciones, por lo que es necesario tomar las medidas pertinentes para preservar la seguridad de las obras.

En cuanto a reglamentos de construcción se refiere, la etapa constitucional de nuestro país dio luz al primero de ellos el 20 de enero de 1920, con el nombre de Reglamento de las Construcciones de la Ciudad de México. Sin embargo, el reglamento de 1920 no incluía lineamientos técnicos específicos sobre los problemas mencionados, en virtud de que la ingeniería en esas ramas no estaba suficientemente avanzada, ni existían construcciones demasiado elevadas; conviene recordar que dicho reglamento limitaba a 22 m la altura máxima de los edificios.

La Ciudad de México sintió su primer temblor importante en el año de 1941; los efectos causados propiciaron la elaboración de un nuevo Reglamento de Construcciones que se decreta y se publica en 1942, que fue el primero del Distrito Federal en contener disposición del diseño sísmico.

El Reglamento de Construcción de 1942 sustituyó al que venía rigiendo desde 1920 a raíz del sismo mencionado, y además porque las disposiciones que contenía eran verdaderamente inadecuadas para estos tiempos que el crecimiento de la ciudad había aumentado tanto en superficie como en población, y las condiciones de vida habían variado considerablemente.

El Reglamento de Construcción de 1920 regía solamente el centro de la ciudad, y a partir de 1942 con la nueva organización política del Distrito Federal, la Dirección General de Obras Públicas tenía jurisdicción sobre la Ciudad de México, y sobre todas las poblaciones del Distrito Federal.

En el reglamento de 1942, publicado en el Departamento del Distrito Federal bajo el nombre de Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos, con jurisdicción ya en todo el Distrito Federal, aparecen detalladas especificaciones tanto arquitectónicas como estructurales, aún siendo éstas últimas de carácter muy general.

La acelerada evolución de los diversos campos de la ingeniería y la arquitectura, hacen que los reglamentos técnicos como el que nos ocupa, presenten un alto índice de obsolescencia, de tal manera que los conceptos ayer novedosos pierdan actualidad vertiginosamente. Acertadamente, el Artículo 3º del reglamento dispone desde 1942 la existencia de una Comisión Permanente de Modificaciones al mismo, en la que forman parte tanto técnicos del sector público como representantes de colegios de profesionales ligados con la edificación urbana.

Fue el macrosismo de 1957, que cobró 71 víctimas y pérdidas por 30 millones de dólares, el que motivó reformas sustanciales a la reglamentación sísmica, dentro de las cuales se incluyeron lineamientos técnicos modernos en materia de análisis estructural, que hasta antes de esa fecha solo eran necesarios para edificios de más de 4 pisos, con coeficientes sísmicos presumiblemente bajos y sin tomar en cuenta efectos torsionales ni dar pie a análisis dinámicos. Cuando sobrevino el temblor de 1957, se habían poblado las áreas más vulnerables de la ciudad. De ahí la severidad de los daños que causó.

Con base a las recomendaciones del Comité de Emergencia nombrado a raíz del sismo referido, se elaboraron Normas de Emergencia, las cuales vinieron a modificar el reglamento de 1942. Posteriormente, en 1960, cobra vigencia el título de Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, aplicable hasta nuestros días, en el cual se dan precisiones arquitectónicas, estructurales y administrativas de acuerdo a los lineamientos técnicos más avanzados de ese tiempo, ampliando los conceptos estructurales referidos, específicamente en cuanto a características de materiales y procedimientos de diseño. Este ordenamiento ya no limita la altura de los edificios, excepto en lo que hace a lo alto de la calle frente a la que se pretende construir, permitiendo una altura de 1.75 veces esa dimensión.

Pero fue hasta 1966 cuando se decreta y publica un nuevo Reglamento de Construcciones, adicionándole un capítulo que contenía preceptos modernos sobre el análisis sísmico, los cuales son capaces de cubrir prácticamente cualquier estilo de construcción, además clasificó el territorio del Distrito Federal de acuerdo a la compresibilidad del subsuelo de cada sitio y planteó los aspectos de aceleración correspondientes. El reglamento en cuestión permitía como altura máxima de los edificios 70 m, aún habiéndose realizado en tiempo de su vigencia algunos de mayor altura a la permitida.

Es importante señalar el marco de leyes y ordenamientos que han regulado la edificación de la Ciudad de México. Se cuenta básicamente con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal que dicta normas de tipo administrativo sobre el particular. La Ley de Planeación, editada en 1953, en la que se dan los principios fundamentales de elaboración de proyectos de planeación, fraccionamientos e imposición de restricciones a la edificación. El Reglamento de Construcciones viene a ser reglamentario de las dos leyes anteriores, por tanto es claro que es el soporte legal más importante que gobierna la edificación en la Ciudad de México, aún cuando requiere de leyes que complementen su funcionamiento en áreas específicas como: Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley Sobre Estacionamientos de Vehículos, Ley Sobre Construcciones de Cercas de Predios No Edificados, Reglamento de Anuncios, Reglamento de Explotación de Minas, y de manera más o menos indirecta a las construcciones, el Código Civil y el Código Sanitario.

El siguiente Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, surgió de la necesidad de reorientar a los constructores en materia de seguridad y estabilidad de las construcciones, aplicando nuevos sistemas de construcción, nuevos materiales, etc. El 19 de noviembre de 1976, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 14 de diciembre del mismo año, demostró en su aplicación práctica ser un instrumento eficaz para los fines conducentes, pero que las experiencias adquiridas en razón de los sismos ocurridos el 19 y 20 de septiembre de 1985, donde se perdieron miles de vidas por la falta de seguridad, llevaron a reflexionar en que es conveniente reducir el nivel de riesgos para los habitantes del Distrito Federal, introduciendo elementos que refuercen la estabilidad de las edificaciones e instalaciones para garantizar un grado óptimo de seguridad en su instalación. Por este motivo se contempló la necesidad de actualizar el reglamento vigente en esa fecha, para adecuarlo a la realidad del país.

A raíz del temblor de 1985, se publicaron nuevas Normas de Emergencia y se determina la necesidad de revisar y actualizar las normas vigentes en materia de diseño estructural, controlando los usos originales de las obras autorizadas, con el fin de proteger a sus habitantes contra los riesgos originados por casos de desastre, expidiendo normas específicas para situaciones de emergencia. Es así como en 1987 se decreta y publica un nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que protege a las edificaciones de manera más realista que el anterior.

Una de las consideraciones de éste reglamento es que se estima la necesaria constitución de los Colegios de Profesionales y Cámaras relacionadas con la construcción, ya que la correcta ejecución material de las edificaciones e instalaciones es una obligación social, por lo que se requiere una aplicación técnica altamente calificada. Otro punto importante es que se debe proteger a la población de una catástrofe.

Éste último reglamento se basa en el avance tecnológico registrado en las últimas décadas, ya que era necesaria la actualización de las normas referidas a todas las fases del proceso constructivo, por lo cual, la Ciudad de México estará más protegida y segura, a menos que ocurra un fenómeno inesperado o que no se cumplan los requisitos y/o normas específicas en la elaboración de una construcción.

El Departamento del Distrito Federal es la dependencia que va a vigilar el cumplimiento de las disposiciones que regulan al reglamento como:

- Autorizar o negar permisos y licencias para la ejecución de obras.
- Supervisar el cumplimiento de cada uno de los puntos del proyecto registrado, en la obtención de la licencia.
- Suspender, clausurar y/o sancionar las construcciones o personas que no se sujeten a las normas establecidas en la elaboración de un proceso constructivo.

Dentro de los profesionales se puede mencionar a los Directores Responsables de Obra y a los Corresponsables, que cuentan con los conocimientos técnicos adecuados.

De la revisión a este reglamento por parte de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, se determinó modificarlo entre otras disposiciones.

En 1993 se decreta y publica un nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, solo que con algunas modificaciones con respecto a los artículos que se refieren a la figura de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, además de los requisitos para obtener las licencias de construcción en todas sus modalidades, así como los montos de las sanciones, los cuales se modificaron a la aplicación de salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal. También se suprimieron algunos artículos por considerarse inadecuados.

Las obras de construcción, instalación, modificación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, se sujetarán a las disposiciones de la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este reglamento y demás disposiciones aplicables.

2

MARCO LEGAL

2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Constitución es primordialmente una Norma; nada menos y nada más que la norma primera, la de mayor jerarquía, la suprema, la norma por la cual se crean y delimitan todas las demás normas de orden jurídico.

La realidad, el ser político y social y su evolución quedan encuadrados en una norma suprema que contiene múltiples garantías para que el hombre político y social pueda llevar realmente una existencia política y social.

Nuestra Constitución ha alcanzado 90 años de vigencia. Durante estas nueve décadas se ha reformado para irse adecuando a la dinámica realidad de la Nación y, de esta manera, conservar su esencia.

Estas adecuaciones son acaecidas por las necesidades del país en los sectores económico, social, de salud, seguridad, educación, desarrollo y todos aquellos comprendidos en la dinámica de la nación. Buscando la armonía y el desarrollo sustentable del hombre, como individuo y como parte de una población, la Constitución establece las bases para que cada entidad federativa determine las reglas que regulen entre otras, el crecimiento urbano en su territorio, creando leyes, programas, planes y reglamentos que permitan a los centros de población contar con disposiciones normativas para su desarrollo.

En el estudio de esta tesis, es imprescindible conocer la normatividad aplicable a la planeación, al desarrollo y en especial al ámbito del desarrollo urbano y la construcción, que se sustenta en nuestra Carta Magna.

El Artículo 27 Constitucional entre otras cosas establece en su párrafo tercero:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad”.

El sustento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, Constitucionalmente se encuentra tutelado en lo dispuesto en el Artículo 122, Apartado C, Base Primera, Fracción V, Inciso J, dispositivo legal que faculta a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal a analizar las propuestas de reformas a leyes existentes o nuevas leyes, entre las que se encuentran las relacionadas con el desarrollo urbano, texto que se reproduce íntegramente en el siguiente párrafo:

“Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda; construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos; adquisiciones y obra pública; y sobre explotación, uso y aprovechamiento de los bienes del patrimonio del Distrito Federal”.

2.2 LEYES FEDERALES Y TRATADOS INTERNACIONALES

De nuestra Constitución derivan una serie de leyes de menor jerarquía, que atienden todos aquellos aspectos que permiten un desarrollo armónico de la población y su relación con las autoridades. Esta legislación, de carácter federal, junto con los tratados internacionales que México tiene celebrados con otros países, son las primeras reglas o “normas” que van dando forma a las directrices que la Constitución contempla.

Tratados Internacionales

En el ámbito del Desarrollo Urbano no existen tratados internacionales que deban observarse, ni en la fase de planeación ni en la operación de la Normatividad, sin embargo, algunos indicadores usados en otros países, se han usado como meras referencias cuando se pretenden estudiar proyectos de gran magnitud, con influencia regional que incide en varias poblaciones, con objeto de presentarse como proyectos que no solo atiendan su objeto principal, sino que resuelvan integralmente tanto los aspectos ambientales, infraestructura, servicios, generación de empleos, etc.

Para nuestro caso, se estudiarán únicamente a las Leyes Federales que regulan la creación, consolidación y crecimiento de los centros de población, entre las que se encuentran:

Legislación Federal

Para el desarrollo de esta Tesis, nos referiremos solo a las Leyes y Normas que tienen que ver con el desarrollo urbano, entre las que se encuentran:

- Ley General de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley de Vivienda
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley de Expropiación
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas
- Ley General de Población
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Plan Nacional de Desarrollo

Estos Ordenamientos Federales regulan de manera general el objeto para el que fueron decretadas. Cada Entidad Federativa, a través de su Congreso (o Asamblea en el caso del Distrito Federal), guardando congruencia con esta legislación, debe promulgar sus leyes en cada materia, de las cuales se desprenden los diferentes ordenamientos como son reglamentos, programas, planes y acuerdos que según la dinámica de cada estado requiere para su desarrollo.

2.3 LEYES, NORMAS Y REGLAMENTOS LOCALES

Dentro del Marco Normativo Local, se presentan las Leyes Estatales, de las cuales se tienen las Constituciones Políticas de cada uno de los Estados Libres y Soberanos, Leyes Orgánicas de los Estados y Leyes Estatales de Desarrollo Urbano. En el Ámbito Municipal se tienen los Planes de Desarrollo Urbano, Ley de Protección Civil y de Protección al Medio Ambiente, Reglamento de Construcciones, Normas Técnicas Complementarias y Bandos Municipales.

Las anteriores son las encargadas de regular las disposiciones en materia de construcción para contar con niveles de seguridad y calidad cada vez más estrictos. La constante revisión de estas tiene como objetivo la disminución de accidentes y fallas en la industria de la construcción, mayor higiene en las obras, así como la optimización de los materiales de construcción.

2.3.1 ESTATUTO DE GOBIERNO

El Estatuto de Gobierno representa la máxima norma en el Distrito Federal y equivale a la Constitución Política de cada una de las entidades federativas en nuestro país. De él se derivan normas de menor jerarquía que han sido creadas con el propósito de regular las disposiciones contenidas en el Estatuto.

En esencia, este ordenamiento legal establece genéricamente la forma en que debe organizarse el funcionamiento de la Administración Pública del Distrito Federal, es decir, del conjunto de órganos que componen la Administración Centralizada, desconcentrada y paraestatal.

Como en la generalidad de toda ley, norma o decreto, el Estatuto de Gobierno en su Título Primero relativo a "Disposiciones Generales", establece su propósito y esencia, señalando quienes son ciudadanos, quienes son habitantes, así como las obligaciones y derechos de unas y otras, definiendo los poderes que conforma al Gobierno y sus ámbitos de competencia. Por tal motivo, es conveniente citar las primeras disposiciones de este ordenamiento que nos darán una idea más clara de su naturaleza, objetivo y alcance.

"Las disposiciones contenidas en el Estatuto de Gobierno son de orden público e interés general y son norma fundamental de organización y funcionamiento del Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos. El Distrito Federal es una entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir y poseer toda clase de bienes que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo, y en general, para el desarrollo de sus propias actividades y funciones".

El campo del desarrollo urbano, como en todos los casos, encuentra el origen de su sustento jurídico precisamente en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, mismo que entre otras disposiciones establece lo siguiente:

"La organización política y administrativa del Distrito Federal atenderá, como principio estratégico, la planeación y ordenamiento territorial, económico y social de la ciudad, ejerciendo los derechos en los términos y condiciones que señalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, este Estatuto y las demás leyes y reglamentos, los cuales determinarán las medidas que garanticen el orden público, la tranquilidad social, la seguridad ciudadana y la preservación del medio ambiente.

La función legislativa del Distrito Federal corresponde a la Asamblea Legislativa en las materias que expresamente le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Asamblea Legislativa tiene facultades para legislar en materia de planeación del desarrollo urbano, particularmente en el uso de suelo, preservación del medio ambiente y protección ecológica, vivienda, construcciones y edificaciones, vías públicas, tránsito y estacionamientos, adquisiciones y obras públicas, y sobre explotación, uso y aprovechamiento de los bienes del patrimonio del Distrito Federal.

Las leyes que expida la Asamblea Legislativa del Distrito Federal se sujetarán a lo dispuesto en las leyes generales que dicte el Congreso de la Unión en las materias de función social educativa, salud, asentamientos humanos, protección al ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico y las demás en que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos determine materias concurrentes. Además, para su debida aplicación y observancia serán publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y para su mayor difusión, también se publicarán en el Diario Oficial de la Federación.

Finalmente, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal tiene la facultad y la obligación de dirigir la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano del Distrito Federal, en los términos de las leyes”.

2.3.2 LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

La facultad de la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, surge de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual rige en todo el territorio nacional. El Congreso de la Unión, con las facultades que le asisten, decretó la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal.

El objetivo de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal es establecer la organización de la Administración Pública del Distrito Federal, para que el despacho de los asuntos de orden administrativo a cargo del Jefe de Gobierno del Distrito Federal asigne las facultades a los órganos centrales, desconcentrados y paraestatales conforme a bases establecidas en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

La Ley Orgánica le da autorización al Gobierno del Distrito Federal para:

- Fijar la política, la estrategia, líneas de acción y sistemas técnicos a que deben sujetarse la planeación urbana y el mejoramiento y protección del entorno ecológico de la Ciudad de México.
- Establecer las políticas del Gobierno del Distrito Federal en materia de planificación, cuidando la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano y sus reglamentos, aplicando las acciones judiciales o administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios.
- Llevar y mantener actualizado el Registro del Plan Director, conforme a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Llevar a cabo la supervisión de los diversos servicios que preste, concesione o autorice el Gobierno del Distrito Federal.
- Ordenar la elaboración de los estudios y proyectos, y en su caso realizarlos, para el aprovechamiento de agua potable y para el manejo de las aguas pluviales, fluviales y de desperdicio.
- Dictar las políticas generales sobre la construcción y conservación de las obras públicas, así como las relativas a los programas de remodelación urbana en el Distrito Federal.

- Autorizar la expedición de licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, modificación, conservación y mejoramiento de inmuebles, así como respecto de industrias, talleres y bodegas, números oficiales, alineamientos, construcciones y anuncios en los términos de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas.
- Fomentar la construcción y particularmente, la autoconstrucción de vivienda para ampliar la cobertura habitacional, planificando las acciones necesarias al efecto, formulando programas conexos en materia de trabajo y recreación.

2.3.3 LEY DE DESARROLLO URBANO

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de:

I. La planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a los satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana.

II. El incremento de la función social de los elementos susceptibles de apropiación y la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

III. La regulación del mercado inmobiliario evitando la apropiación indebida, de inmuebles destinados a la vivienda de interés social y popular, y a los servicios y equipamiento; así como la destrucción de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas donde éstos se encuentran, en coordinación con los Institutos: Nacionales de Antropología e Historia Nacional de Bellas Artes, de conformidad con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; así como del patrimonio cultural urbano, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social y promoviendo zonas para el desarrollo económico.

IV. La distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal.

V. Propiciar el arraigo de la población y redensificación en las delegaciones centrales del Distrito Federal, y la disminución del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos de las entidades federativas vecinas.

VI. Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación.

VII. Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo.

VIII. Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas de la ciudad.

IX. La regulación, protección, recuperación y conservación de los elementos del paisaje urbano y sus valores tradicionales, para tutelar los derechos y preservar el interés colectivo en el disfrute de un paisaje urbano armónico.

X. La conservación del medio natural, de la flora y fauna silvestres en el territorio del Distrito Federal; la restauración de la salubridad de la atmósfera, del agua, del suelo y el subsuelo; la adecuada interrelación de la naturaleza con los centros de población y la posibilidad de su aprovechamiento y disfrute por los habitantes.

XI. La protección, la conservación, la restauración y la consolidación de la fisonomía propia e imagen urbana y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación, de conformidad con lo establecido en el Artículo 3º Fracción V de esta Ley.

XII. La coordinación de acciones con entidades y dependencias federales, de las entidades federativas y de los municipios conurbados; así como la concertación de acciones con los particulares y las organizaciones privadas y sociales.

XIII. El mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física o funcionalmente, donde habita población de bajos ingresos.

XIV. La desconcentración de las acciones de la Administración Pública del Distrito Federal, así como la coordinación de las acciones administrativas en el ámbito de la planeación del desarrollo urbano y del territorio.

Esencialmente, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal está trazada en sus títulos, los cuales son:

1. Disposiciones generales.
2. De los órganos competentes.
3. De la planeación del desarrollo.
4. Del ordenamiento territorial.
5. De la ejecución de los programas.
6. De la participación social y participación privada.
7. De los estímulos y de los servicios de las licencias.
8. Certificaciones y medidas de seguridad.
9. De las sanciones y procedimientos.

Los objetivos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal son:

- Fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población.
- Determinar los usos de suelo, su clasificación y zonificación.
- Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano.

La planeación del desarrollo urbano como todas las leyes, nos indica que funcionará para mejorar el nivel de vida de los ciudadanos, porque de esta manera regulará los servicios públicos para obtener el acceso a las fases económicas, culturales y recreativas.

Entendemos en esta ley, que está dirigida a los lugares que ella fija con el propósito de conservación ecológica. Asimismo, autoriza a la concentración de la autoridad para los usos y destinos de la tierra en función social del derecho de la propiedad.

Las autoridades en materia de Desarrollo Urbano son:

- La Asamblea de Representantes.
- El Jefe del Distrito Federal.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Los Delegados del Distrito Federal.

La planeación del Desarrollo Urbano se concreta a través del Programa General que se subordina al Plan Nacional de Desarrollo Urbano, al Programa Nacional de Desarrollo Urbano y guarda congruencia con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

El Programa General determina la estrategia política y acciones generales de la ordenación del territorio del Distrito Federal, así como las bases para expedir los Programas Delegacionales y los Programas Parciales. El programa General es el instrumento normativo que se establece para llevar a cabo el ordenamiento territorial del Distrito Federal, porque se encamina a integrar en un todo coherente y armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él se derivan.

Aquí encontramos expresadas las políticas básicas de mediano y largo plazo, así como las directrices que las autoridades habrán de seguir; con esto se fija que el Programa General es el instrumento que norma el crecimiento urbano.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se encarga del ordenamiento territorial, estableciendo la relación de la distribución de los usos de suelo mediante su clasificación y zonificación, dividiéndolo en Suelo Urbano y Suelo de Conservación, manejándolas por áreas y determinando específicamente la zonificación de los usos de suelo, estableciendo normas de orientación refiriéndose a la intensidad de la construcción permitida, considerando:

- Altura de edificación.
- Instalaciones permitidas por encima de la altura.
- Dimensiones mínimas de predio.
- Restricciones de construcción al frente, fondo y laterales.
- Coeficiente de ocupación del suelo.
- Coeficiente de utilización del suelo.
- El volumen de descarga de aguas pluviales, principalmente en las zonas de descarga, para proteger la filtración a los mantos acuíferos.

Asimismo, analiza:

- Cuando la ejecución de una obra pública o en su caso privada, exceda su magnitud en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área ó zona donde se pretende realizarla.
- Cuando ésta afectación alcance otras áreas o zonas del Distrito Federal.

- Cuando asimismo pueda afectarse negativamente al ambiente natural, a la estructura socioeconómica, así como que signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural histórico, arqueológico o artístico.
- Los solicitantes de una licencia, previamente al inicio del trámite para obtenerla deberá presentar el Estudio de Impacto Urbano y Ambiental sobre el que las autoridades emitirán el dictamen fundado y motivado.

La ejecución de los programas en el área de actuación, se establece en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal por medio de los polígonos de actuación, para que las autoridades promuevan sistemas de actuación social, privada o por cooperación según necesidades.

Protege la conservación y consolidación de la fisonomía propia de la ciudad y de su patrimonio arqueológico, artístico, histórico y cultural, promoviendo la participación social y privada, así también como la construcción y rehabilitación de la vivienda de interés social y popular, financiando construcciones y operaciones de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos, habitacionales, industriales y comerciales.

El organismo de participación social es permanente y sirve para la consulta, opinión, asesoría y análisis para impulsar el Desarrollo Urbano.

Finalmente, aborda lo relativo a las certificaciones de los permisos; expide certificaciones de zonificación y acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos; contempla las medidas de seguridad, las sanciones por violaciones de ésta ley, manejando porcentajes de multas y, las omisiones de las autoridades estableciendo los recursos de la inconformidad, en contra de resoluciones que dicten o ejecuten autoridades.

2.3.4 REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

El presente ordenamiento tiene por objeto, regular la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

En ejercicio de sus atribuciones, la Secretaría determinará, formulará, coordinará y ejecutará las acciones necesarias en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal.

Los aspectos técnicos a que se refiere el presente ordenamiento, se determinarán en el Manual de Procedimientos Administrativos de la Secretaría, el Manual de Trámites y Servicios al Público, las Reglas de Operación y Lineamientos Técnicos que al efecto se emitan; el objeto de los mismos será precisar procedimientos, requisitos y términos, así como aquellas disposiciones de índole técnica que contribuyan a mejorar el desarrollo urbano.

2.3.5 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Entre los instrumentos normativos de mayor relevancia está el nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, emitido por este Gobierno en febrero del 2004; incorpora importantes innovaciones y numerosos avances científicos y tecnológicos en los campos de instrumentación sísmica, sismología y propagación de ondas, estudios del subsuelo y cimentaciones, así como el análisis sobre la respuesta de estructuras bajo la acción de fuerzas sísmicas. Ha sido producto de la colaboración de las áreas del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia, como son la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Obras y Servicios, de diversas Instituciones Académicas y Profesionales, así como del Comité Asesor en Seguridad Estructural del Distrito Federal.

Dentro de los conceptos más sobresalientes del nuevo Reglamento, se encuentran los siguientes:

1. Nueva clasificación del suelo para la Zona III (Zona de Lago). De los estudios de mecánica de suelos y geotecnia realizados después del terremoto de 1985, se determinó que la Zona de Lago tiene características diferentes en su entorno, debidas principalmente a las variaciones en los espesores de los estratos de arcilla y en los períodos dominantes del suelo, generando importantes amplificaciones de las ondas sísmicas, que sacuden a las edificaciones de una manera mucho más violenta que en el resto de la Ciudad; por ello en el nuevo Reglamento esta zona se subdivide en cuatro sub-zonas, incorporando sus coeficientes sísmicos para cada una de éstas.
2. Estructuras irregulares. Se han considerado las diferencias significativas en la geometría de las estructuras, tanto en elevación como en planta y los cambios bruscos en la rigidez y en el peso de las estructuras de un entrepiso a otro. Las estructuras irregulares son diseñadas con procedimientos más rigurosos y se establecen requisitos de mayor refuerzo para evitar fallas en ellas
3. Durabilidad y alta resistencia en concretos. El desarrollo de la industria de la construcción ha demandado concretos de alta resistencia y más durables. En este nuevo Reglamento se agrega el diseño de las edificaciones por durabilidad y se considera el uso de concretos de alta resistencia, lo que significa un ahorro en la dimensión de los elementos estructurales, además de una mayor resistencia a las acciones del medio ambiente y menores requerimientos de mantenimiento.
4. Estructuras con disipadores de energía. La limitación de espacios para la construcción en la Ciudad de México, ha obligado a que las estructuras se diseñen cada vez con mayor altura, por lo que se han debido desarrollar dispositivos que permitan garantizar la seguridad de las construcciones ante los movimientos ocasionados por los sismos. Los disipadores de energía, son dispositivos que forman parte de la estructuración, que al deformarse absorben gran parte de la energía producida por los efectos sísmicos, reduciendo los posibles daños a las edificaciones.
5. Elementos postensados ó de preesfuerzo. Para satisfacer necesidades de espacio en las edificaciones, se han aplicado con éxito procedimientos constructivos como losas postensadas con tendones no adheridos o elementos estructurales prefabricados, ya sean de presfuerzo o no, lo que ha permitido incrementar en forma significativa los claros de las estructuras y reducir los tiempos en la ejecución de las obras.
6. Especificaciones de armado en estructuras de mampostería. La proliferación de piezas de mampostería con diferentes formas geométricas, así como de paneles constituidos por malla de alambre cubierta con mortero, ha dado origen al desarrollo de estudios e investigaciones, que incluyen ensayos de edificaciones a escala, obteniendo como resultado nuevos criterios de amarres y anclajes en estos elementos, garantizando un adecuado comportamiento ante cargas verticales y horizontales.
7. Estructuras mixtas de acero y concreto. Se enriquecen los criterios de análisis y diseño para elementos estructurales compuestos, formados por perfiles de acero que trabajan en conjunto con elementos de concreto reforzado, o con recubrimientos o rellenos de concreto, tales como: columnas, trabes, armaduras y losas.

8. Diseño y construcción de puentes urbanos y de obras hidráulicas. Se realizaron investigaciones y estudios en los Centros de Investigación, para determinar las técnicas de diseño y construcción para puentes urbanos y obras hidráulicas, previendo las necesidades de crecimiento de la infraestructura en la Ciudad de México.
9. Directores Responsables de Obra y Corresponsables (auxiliares de la administración). Para el más estricto cumplimiento y vigilancia de la correcta aplicación de este Reglamento, se incrementan las obligaciones de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, estableciendo sanciones más severas, tanto administrativas como pecuniarias, a aquellos que infrinjan las disposiciones que establece el citado ordenamiento.
10. Riesgo de incendio en edificaciones. Se establecen los requisitos mínimos necesarios con que deben contar las edificaciones, clasificándolas en función del grado de riesgo de incendio de acuerdo a sus dimensiones, uso y ocupación.
11. Requerimientos arquitectónicos para el libre tránsito de personas con discapacidad. Se incluyen los requerimientos arquitectónicos mínimos en materia de accesibilidad y desplazamiento para personas con discapacidad, en espacios privados y públicos; conteniendo croquis a detalle para cada una de las necesidades de circulación y elementos de comunicación, tanto en las edificaciones como en la vía pública.
12. Posibilidad de actualización oportuna. En el Reglamento están considerados los conceptos de orden general para el diseño estructural de las edificaciones; las particularidades de carácter técnico son concentradas en las Normas Técnicas Complementarias, lo cual permite su actualización con oportunidad, conforme a los avances técnicos e investigaciones que se lleven a cabo.

Entre muchos otros aspectos, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal nos dice que se deben fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto.

Es al Departamento del Distrito Federal a quien se le faculta para fijar los requisitos técnicos que deben cumplir los constructores, fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones localizadas en zonas de patrimonio artístico y cultural, otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de obras, otorgar el permiso referente al uso de suelo, realizar inspecciones en las obras en proceso de ejecución o bien ya terminadas, ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este reglamento, imponer las sanciones correspondientes por violación a este reglamento, etc.

En general, este reglamento contempla todos y cada uno de los requerimientos que están directamente relacionados con las edificaciones como pueden ser los aspectos estructurales, cargas vivas y muertas, memoria de cálculo para una obra, así como la responsabilidad del constructor y el propietario.

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal constituye un documento que regula y complementa otras leyes y disposiciones como la Ley de Vivienda, la Ley de Estacionamientos, la Ley de Condominios, los Planes Parciales Delegacionales, el Reglamento de Anuncios, la Ley de Monumentos Históricos y Artísticos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, etc.

Este reglamento se encuentra dividido en 13 Títulos, que integran a 306 Artículos, y se complementa con las normas ó análisis detallados de procesos de diseño estructural, pruebas de materiales y especificaciones sobre: viento, sismos, mamposterías, concreto, acero, maderas y cimentaciones.

Dentro de este reglamento, los títulos que mayor ingerencia guardan con respecto a los proyectos de edificación motivo de esta investigación son:

TÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales.

TÍTULO TERCERO. Directores Responsables de Obra y otros Corresponsables.

TÍTULO CUARTO. Licencias y autorizaciones.

TÍTULO QUINTO. Proyecto arquitectónico.

TÍTULO SEXTO. Seguridad estructural de las construcciones.

TÍTULO SÉPTIMO. Construcción.

TÍTULO OCTAVO. Uso, operación y mantenimiento.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. Medidas de seguridad.

2.3.6 NORMAS DE ORDENACIÓN

Las Normas de Ordenación contenidas en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para el Distrito Federa, vigentes desde el 10 de Abril de 1997, se establecieron con fundamento en los Artículos 19º Fracción IV, 29º y 33º de la Ley de Desarrollo Urbano. Su objetivo es complementar la zonificación en función de la ubicación, topografía y magnitud de las construcciones.

Dichas Normas se dividen en 4 Normas de Ordenación que se aplican en las Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano y 28 Normas de Ordenación Generales para el Distrito Federal, las cuales a su vez se dividen en Optativas, las cuales se aplican si el proyecto cumple con ciertos requisitos, y Obligatorias, las cuales deben cumplirse en forma obligatoria si se cae en esos supuestos.

Como complemento a las Normas de Ordenación anteriores, se debe consultar el anexo gráfico publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 31 de Julio de 1997 y, en forma adicional, las Gacetas de fecha 10 de Abril de 1997, en el punto 4.5.3 correspondiente a Normas Particulares para cada Delegación, referido a Barrios, Colonias y Vialidad, así como en su caso, la normatividad de Imagen Urbana, Mobiliario Urbano, Vegetación, Suelo para la Conservación, y el punto 4.6.7 Lineamientos en Materia de Publicidad, que se refiere a la normatividad por tipo de anuncio, que son adicionales y en su caso complementan la normatividad a seguir por delegación.

2.3.7 NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

Es un término utilizado en el Reglamento de Construcciones que hasta ahora describe los procedimientos y reglas de cálculo estructural que nos permiten dimensionar todas las partes de las construcciones para un buen funcionamiento y comportamiento durante su uso.

La idea de estas normas se extiende hacia otras especialidades como es el aislamiento térmico y acústico, de resistencia al fuego y prevención de incendios, suministro y distribución de energía eléctrica, etc.

Así mismo, regulan los espacios habitables, determina el número de cajones de estacionamiento que deberá cubrir el proyecto, fija las condicionantes para el diseño arquitectónico en todos sus aspectos tomando en cuenta las necesidades de las personas con capacidades diferentes.

En cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones, el Gobierno del Distrito Federal, con la participación de grupos interdisciplinarios, de especialistas de centros de educación superior y de investigación, de dependencias gubernamentales y de asociaciones técnicas y científicas, ha elaborado y emitido 10 Normas Técnicas Complementarias¹.

Las Normas Técnicas Complementarias (N. T. C.) del Distrito Federal son:

1. N. T. C. para diseño por viento.
2. N. T. C. para diseño y construcción de estructuras de concreto.
3. N. T. C. para diseño y construcción de estructuras metálicas.
4. N. T. C. para diseño y construcción de cimentaciones.
5. N. T. C. para diseño y construcción de estructuras de mampostería.
6. N. T. C. para diseño por sismo.
7. N. T. C. para diseño y construcción de estructuras de madera.
8. N. T. C. de criterios y acciones para el diseño estructural de edificaciones.
9. N. T. C. para diseño y ejecución de obras e instalaciones.
10. N. T. C. para el proyecto arquitectónico.

¹ Gaceta Oficial del D. F., octubre 7, 2004.

3

ANÁLISIS PRELIMINAR PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Dentro del universo de la tramitología y gestión para la obtención de los diversos documentos, autorizaciones, opiniones, dictámenes, etc., es importante el conocer cada uno de estos, desde los requisitos, lugar de gestión, derechos que generan, formatos y tiempos de respuesta.

Por ende, en este tema se presentan algunos de los más importantes, relacionados con la obtención de la Manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, puesto que es el documento con el cual se ampara la obra a ejecutar.

Es por ello que el 13 de septiembre de 1996, se crea el Manual de Trámites y Servicios al Público de la Administración Pública, para propiciar claridad y transparencia en la gestión pública y reducir las prácticas de corrupción en los lugares en que se atiende al público y se resuelven sus demandas, el entonces Departamento del Distrito Federal dio a conocer un instrumento normativo y de difusión sobre los trámites y servicios mas demandados, el cual, además de precisar las principales características de cada trámite y servicio, contenía información detallada sobre los requisitos, costos y plazos de respuesta a que se sujetarían las oficinas que los atienden.

El 3 de junio de 2003, el Gobierno expidió un nuevo Manual de Trámites y Servicios al Público del Distrito Federal que actualizó el contenido de las cédulas y formatos que regulaban los tramites y servicios que actualmente se prestan, toda vez que el anterior, por la dinámica legislativa, las constantes adecuaciones a las estructuras, organización y procedimientos en los diversos órganos de la Administración Pública, y por la falta de un programa consistente para su permanente actualización, se convirtió en un instrumento administrativo que en lugar de ayudar al público y a la administración, generaba confusión, controversias y en no pocas ocasiones actos de corrupción.

Que conscientes de que los esfuerzos y acciones realizadas no han sido suficientes para corregir el distanciamiento y la desconfianza que existe entre los particulares y la autoridad, con carácter prioritario se procedió a transformar los procedimientos y trámites administrativos a partir de reconocer que la buena fe predomina en el actuar de la gran mayoría de los ciudadanos y que la administración pública no debe condicionar o entorpecer las actividades lícitas que la población decide realizar.

Para incorporar este nuevo enfoque y principios, la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, decretó, entre otras, la adecuación de diversas disposiciones de las leyes de: Procedimiento Administrativo, Desarrollo Urbano, Ambiental, de Vivienda, de Aguas, y los Códigos: Civil, Penal y Financiero del Distrito Federal. Además mediante el Decreto por el que se autoriza la regularización de los usos del suelo para los inmuebles en los que operen micro y pequeñas empresas dedicadas a actividades de comercio, industria y prestación de servicios clasificadas como de bajo impacto, autorizó un procedimiento ágil para regularizar el uso del suelo en donde operan micro y pequeñas empresas dedicadas a actividades de comercio, industria y prestación de servicios de bajo impacto.

En el mismo sentido, el gobierno expidió, entre otros, nuevos reglamentos en materia de Construcciones, Impacto Ambiental y Riesgo, Tránsito, Transporte y sobre Verificación Administrativa y de Desarrollo Urbano, actualmente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda puso a disposición del público y por INTERNET, el Sistema de Información Geográfica, que de manera directa y sencilla permite conocer la zonificación, aplicaciones normativas, restricciones de construcción, facilidades de uso y demás características normativas de los predios de la Ciudad. En un principio el Sistema contaba con la información de las Delegaciones que conforman la llamada Ciudad Central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) y con el paso del tiempo se ha adicionado la información de otras seis (Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Magdalena Contreras y Xochimilco).

A efecto de mantener vigente la información que se proporciona a la ciudadanía y a los servidores públicos responsabilizados de su aplicación, resulta necesario modificar y actualizar permanentemente las cédulas y los formatos del Manual, ya que éstos encuentran su fundamento en los ordenamientos y disposiciones que se modifican.

La última actualización de este ordenamiento se realizó el 30 de julio de 2004, con el Acuerdo por el que se derogan y sustituyen diversas cédulas y formatos de los trámites correspondientes a las materias de: Agua Potable y Servicios Hidráulicos, Anuncios, Cadáveres, Construcciones y Obras, Estacionamientos, Protección Civil, Registro Civil, Salud, Servicios Urbanos, Taxis, Uso de Suelo, Vehículos Automotores Particulares y Vehículos Automotores de Pasajeros y Carga.

A continuación se describen los trámites relacionados con el estudio de esta Tesis, así como los requisitos para su obtención.

3.1 EXPEDICIÓN DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL

Descripción:

- a) **Número oficial.** Las Delegaciones del Distrito Federal señalarán, previa solicitud del propietario o poseedor, un sólo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública.
- b) **Alineamiento oficial.** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, indicando restricciones o afectaciones de carácter urbano que señale la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

La constancia de alineamiento y número oficial no prejuzga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos y declaraciones proporcionados bajo protesta de decir verdad por el interesado y bajo su responsabilidad.

Requisitos: (presentar en original y copia)

- Formato AU-01 debidamente requisitado.
- Identificación oficial vigente.
- Documento con el que se acredite la personalidad, en los casos de Representante Legal.
- Documento con el que acredite la propiedad o la posesión del predio.

3.2 CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO ESPECÍFICO Y FACTIBILIDADES

Descripción:

Trámite que permite obtener el certificado que hace constar las opiniones Técnicas de las Unidades Administrativas Competentes y en el que se indica la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas o 10,000 m² de construcción para uso habitacional, y hasta 5,000 m² de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano ambiental.

Requisitos:

Los siguientes documentos en original o copia certificada de la autoridad que la expidió, acompañados de una copia simple a fin de que esta última se coteje con los primeros los que se devolverán al interesado.

- Formato DU-06 debidamente requisitado en original.
- Boleta predial actualizada.
- Comprobante de pago de derechos.
- Identificación oficial vigente.
- Documento con el que se acredita personalidad en caso de representante legal.
- Licencia de Subdivisión o Relotificación, si el predio fue sujeto a su trámite.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente.

3.3 DICTAMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL**Descripción:**

Trámite previo que deberán llevar a cabo los solicitantes de autorización, licencia o registro de manifestación de proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción; de uso no habitacional de más de 5,000 m² de construcción; de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; de estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas L. P. y gas natural, para servicio público y/o autoconsumo; crematorios; y, en los que se aplique la Norma de Ordenación General N° 10.

Requisitos:

- Solicitud debidamente requisitada en el formato AU-27 (original y copia simple).
- Estudio de impacto urbano o urbano-ambiental suscrito por un perito en desarrollo urbano e integrado conforme a lo señalado en los lineamientos técnicos que expida la SEDUVI (se presenta el número de tantos como instancias participen en la evaluación del proyecto y preferentemente se definirá en la respuesta del informe preliminar, todos con firmas autógrafas y con rubrica, la cual habrá de incluirse a un lado de la firma en la solicitud)
- Responsiva del director responsable de obra.
- Carnet de Perito en Desarrollo Urbano y Director Responsable de Obra.
- Recibo de pago de derechos establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal.

En su caso:

- Permiso, autorización o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, cuando se puedan afectar los edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos (copia simple y original o copia certificada para cotejo)
- Solicitud o resolución de impacto ambiental.
- Licencias y/o Autorizaciones de PEMEX, Sistema de Transporte Colectivo METRO, etc.
- Estudio geofísico y de mecánica de suelos.
- Documento con el que se acredite la personalidad e identificación, en los casos de representantes legales (copia simple y original o copia certificada para cotejo).

- Responsiva de los Corresponsables que requiera el proyecto.
- Para los casos de ampliación e instalación presentar licencia de construcción y planos autorizados que amparen las construcciones existentes.

3.4 INFORME PRELIMINAR AL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL

Descripción:

Trámite mediante el cual se hace del conocimiento de la autoridad el proyecto u obra que se pretende desarrollar con el fin de que se indique al promovente si requiere estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, o bien no requiere de alguno de ellos.

Requisitos:

- Formato DCDURT-101 debidamente requisitado (original y copia).
- Certificado de zonificación de uso del suelo específico vigente o Certificado de zonificación de uso del suelo por derechos adquiridos o Certificado emitido a través del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.
- Dos tantos de memoria descriptiva, debidamente signada por el PDU, DRO y representante legal o propietario.
- Dos tantos de proyecto arquitectónico, debidamente signada por el PDU, DRO y representante legal o propietario, además de cubrir los requisitos que señalen los lineamientos técnicos correspondientes.
- Carnet vigente del Director Responsable de Obra y del Perito en Desarrollo Urbano.

En su caso:

- Documento e identificación oficial con el que se acredite la personalidad, en los casos de representantes legales.

3.5 AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EN LOS CASOS DEL ARTÍCULO 6° DEL REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO

Descripción:

Trámite que deberán realizar quienes pretendan realizar alguna de las obras o actividades que indica el Artículo 6° de este reglamento.

Requisitos: Los indicados en el mismo según sea el caso.

3.6 AVISO DE EJECUCIÓN DE OBRA A LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

Descripción:

Aviso que deberán realizar ante las Delegaciones Políticas ó la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, las personas físicas y/o morales que pretendan realizar la construcción y operación de Conjuntos Habitacionales de más de 20 viviendas, que por su ubicación, dimensiones y características, no requieren de la autorización en materia de Impacto Ambiental, considerando los supuestos señalados en el inciso J del Artículo 6° del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y posteriormente el interesado deberá informar a la Secretaría del Medio Ambiente las fechas de inicio y conclusión de las obras de construcción dentro de los cinco días hábiles en que ocurra cada supuesto, y conservar en el predio el acuse de recibo del Aviso de Ejecución de Obra sellado y un juego de los planos arquitectónicos del proyecto, durante las etapas de preparación del sitio, construcción y terminación de la obra.

Requisitos (presentar en original y copia):

- Formato Número AEO-01 debidamente requisitado y sus anexos.
- Identificación oficial del interesado y/o representante legal; en éste último caso se deberá acreditar dicha personalidad jurídica.
- Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico y Constancia de Alineamiento y Número Oficial.
- Documentación que acredite la posesión del predio.
- Comprobante del pago por concepto de aprovechamientos.

3.7 DICTÁMEN TÉCNICO PARA CASOS DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL, Y CONSTRUCCIONES NUEVAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Descripción:

Documento que previo a la tramitación de licencia de construcción deberán obtener los interesados en realizar la demolición total o parcial de un inmueble, construcciones nuevas; adecuaciones y ampliaciones, en áreas de conservación patrimonial.

Requisitos:

- Escrito libre de solicitud, remitido o a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos-SEDUVI, en cumplimiento del Artículo 44° de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, indicando el tipo de intervención y ubicación (original y copia).
- Certificado de zonificación de uso de suelo específico, vigente con uso permitido (original y copia).
- Constancia de alineamiento y número oficial, vigente (original y copia).
- Estudio fotográfico a color en formato 6x4, montado en hojas blancas tamaño carta con descripción y localización en croquis de las tomas fotográficas del entorno urbano (vistas del predio o inmueble, interior y exterior), vistas de los edificios o predio colindantes y de la acera de enfrente-incluir las aceras completas-deben notarse claramente las alturas.
- Larguillo indicando alturas del inmueble y colindantes así como de la acera de enfrente.
- En caso de intervención o demolición de inmuebles con construcción es necesario presentar dos juegos de planos arquitectónicos del estado actual (plantas, cortes y fachadas) indicando el área a intervenir, en predios baldíos, plano o croquis debidamente acotado.

- Dos juegos de copias de planos del proyecto arquitectónico (obra nueva). Todos los planos deberán presentarse a escala, debidamente acotados con orientación, ejes y representaciones de escala humana, doblados en tamaño carta. Se deberá incluir:
 - ✓ Planta de conjunto (indicando localización de instalaciones en azotea).
 - ✓ Fachada(s) externa y/o interna del proyecto, incluyendo descripción de acabados y colores.
 - ✓ Plantas y cortes arquitectónicos.
 - ✓ Memoria descriptiva del proyecto, según sea el caso (demolición y/u obra nueva).
 - ✓ El proyecto presentado debe contar con la firma de un Corresponsable en diseño urbano y arquitectónico, quien se acreditará con el carnet vigente que corresponda.
 - ✓ Cuando se trate de inmueble catalogado o declarado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, o de localizarse en zona de monumentos históricos, también deberá ingresar el proyecto en la instancia correspondiente, para autorización.

3.8 DICTAMEN FAVORABLE POR PARTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL

Descripción:

Documento que previo a la tramitación de licencia de construcción deberán obtener los interesados en realizar la demolición total o parcial de un inmueble, construcciones nuevas; adecuaciones y ampliaciones, en áreas de conservación patrimonial.

Requisitos:

- Escrito libre de solicitud, remitido o a la Dirección General de Aeronáutica Civil, (original y copia).
- Certificado de zonificación de uso de suelo específico, vigente con uso permitido (original y copia).
- Constancia de alineamiento y número oficial, vigente (original y copia).
- Estudio fotográfico a color en formato 6x4, montado en hojas blancas tamaño carta con descripción y localización en croquis de las tomas fotográficas del entorno urbano (vistas del predio o inmueble, interior y exterior), vistas de los edificios o predio colindantes y de la acera de enfrente-incluir las aceras completas-deben notarse claramente las alturas.
- Dos juegos de copias de planos del proyecto arquitectónico (obra nueva). Todos los planos deberán presentarse a escala, debidamente acotados con orientación, ejes y representaciones de escala humana, doblados en tamaño carta. Se deberá incluir:
 - ✓ Planta de conjunto (indicando localización de instalaciones y altura máxima de estas en azotea).
 - ✓ Fachada(s) externa y/o interna del proyecto, incluyendo descripción de acabados y colores.
 - ✓ Plantas y cortes arquitectónicos.
 - ✓ Memoria descriptiva del proyecto, según sea el caso (demolición y/u obra nueva).
 - ✓ El proyecto presentado debe contar con la firma de un Director Responsable de Obra, quien se acreditará con el carnet vigente que corresponda.

3.9 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL (DEMOLICIÓN)

Descripción:

Documento que expide la delegación para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación, tratándose de "Demoliciones".

Requisitos:

- Formato AU-04 debidamente requisitado (por duplicado).
- Identificación oficial vigente.

En copia y original para cotejo:

- Comprobante de pago de derechos.
- Libro de bitácora de obra foliado.
- Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, se exigirá el visto bueno del INBA y/o la licencia del INAH.

Para edificaciones en suelo de conservación:

- Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica.
- Proyecto de captación de agua pluvial y tratamiento de aguas residuales autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente.
- Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos; de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras; memorias correspondientes. Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra o los Corresponsables.
- Dos tantos del proyecto estructural, memoria de cálculo y firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable de Seguridad Estructural.
- Dictamen favorable del estudio de impacto ambiental, en su caso.
- Cuando se trate de zonas de conservación el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Para demoliciones:

- Acreditar la propiedad del inmueble.
- Constancia de alineamiento y número oficial vigente.
- Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear; indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, documentos que deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso.
- Medidas de protección a colindancias.
- Programa de demolición señalado en el Artículo 236º del Reglamento.
- En caso Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal, autorización de la SEDUVI.

3.10 INSTALACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y CAMBIO DE DIÁMETRO DE TOMAS DE AGUA POTABLE, TOMAS DE AGUA RESIDUAL TRATADA Y DESCARGAS DOMICILIARIAS, ARMADO DE CUADRO E INSTALACIÓN DE MEDIDORES

Descripción:

Servicio que solicitan los usuarios del sistema hidráulico del Distrito Federal, para la instalación, ampliación, cambio de lugar, reducción, cambio de ramal, reconstrucción y supresión de tomas de agua potable mayores a 13 mm de diámetro, tomas de agua residual tratada y albañales mayores de 15 cm de diámetro.

Para todos los casos:

- Formato SA-01 debidamente requisitado y copia de los siguientes documentos:
 - ✓ Identificación oficial vigente.
 - ✓ Constancia de alineamiento y número oficial.
 - ✓ Comprobante de pago de los derechos señalados en el Artículo 202º del Código Financiero del Distrito Federal.

Para toma para agua potable (instalación y/o ampliación de diámetro solicitado):

- Copia del recibo de pago del Artículo 203º del Código Financiero del Distrito Federal. (Para la reducción, cambio de ramal y cambio de lugar, se deberá adicionar copia de la última boleta pagada por consumo de agua).

Para conexión de drenaje:

- Instalaciones y/o ampliaciones de diámetro.
- Copia del recibo de pago del Artículo 203º del Código Financiero del Distrito Federal.
- Memoria de cálculo y planos hidrosanitarios, únicamente para diámetros mayores de 15 cm.
- Reducciones, cambio de ramal y cambio de lugar. No se necesita memoria ni planos.

Para armado de cuadro e instalación de medidor (sujeto a la aprobación de la instalación por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México):

- Acreditar que la instalación de la toma se hizo por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (antes DGCOH) o por la Delegación Correspondiente.
- Si el interesado presenta la solicitud de alguno de los servicios arriba señalados directamente en el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, deberá anexar además copia del Registro de Manifestación de Construcción o de la Licencia de Construcción, en su caso.

3.11 APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

Descripción:

Cesión de derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le corresponden a un propietario respecto de su predio, a favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los programas y a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Requisitos (presentar en copia simple y original o copia certificada para su cotejo):

- Formato Oficial STP-E (predio emisor) y STP-R (predio receptor) debidamente requisitado Alineamiento y número oficial (*).
- Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Específico vigente (*).
- Identificaciones oficiales del propietario y/o representante legal Documento con el que se acredite la personalidad en caso de ser representante legal.
- Acta Constitutiva en caso de ser persona moral.
- Escritura Pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Boleta predial del bimestre actual o hasta seis bimestres anteriores al ingreso del trámite (no se

aceptan formatos de autodeclaración o que carezcan de los datos básicos del predio: propietario, domicilio, superficie de terreno y construcción, uso-tipo).

- Tratándose de usos no habitacionales presentar memoria descriptiva de las actividades propias de uso o giros incluyendo equipo, maquinaria y áreas de almacenamiento.
- Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria, incluyendo croquis ubicando las fotografías en un radio de 250 m. (1 juego de fotografías a color).

(*) Se requiere de dos copias.

3.12 CAMBIO DE USO DEL SUELO, ARTÍCULO 74º DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Descripción:

Trámite mediante el cual se autorizan los cambios de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación en predios particulares, en suelo urbano dirigidos al comercio, servicios de bajo impacto urbano hasta 250 m² de superficie construida, para la micro y pequeña industria hasta 500 m² de construcción y para la vivienda de interés social y popular.

Requisitos:

- Formato de solicitud oficial USC-74 debidamente requisitado.
- Certificado de zonificación para uso del suelo específico vigente (copia y original para su cotejo).
- Constancia de alineamiento y número oficial vigente. (copia y original para su cotejo).
- Identificación oficial vigente del propietario y promovente (copia y original para su cotejo).
- Escritura Pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (copia simple y original para su cotejo).

- Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera de enfrente, se deberá incluir croquis de localización de las fotografías y pie de foto.
- Colocación del letrero de aviso de cambio de uso del suelo en el predio y fotografía a color del mismo donde se aprecie su instalación en frente del predio motivo del cambio de uso del suelo.
- Tratándose de vivienda de interés social que pretenda exención total de cajones de estacionamiento en un predio donde se haya demolido una vecindad y que este fuera de la ciudad central, ser requerirá presentar la licencia de demolición.
- Documento con el que se acredite la personalidad en caso de ser representante legal (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).
- En caso de localizarse el predio en área de actuación de conservación patrimonial, deberá solicitarse a la Dirección de Sitios Patrimoniales e INAH la opinión respectiva.
- Presentar memoria descriptiva de las actividades propias de uso o giros incluyendo equipo, maquinaria, área de almacenamiento, manejo y descripción de los materiales o substancias a almacenar, número de trabajadores, número y tipo de vehículos de carga y descarga afluencia de usuarios y en su caso fuentes de contaminación, así como los requisitos mínimos de seguridad para la prevención de accidentes y atención de emergencia.

3.13 REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B Ó C

Descripción:

Manifestación de Construcción Tipo B: Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional o para vivienda unifamiliar en zona de riesgo.

Manifestación de Construcción Tipo C: Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o urbano - ambiental.

Requisitos:

- Formato AU-03 debidamente requisitado (Por duplicado).
- En original y copia para su cotejo.

Para Manifestación de Construcción Tipo B:

- Identificación oficial vigente.
- Comprobantes de pago de derechos y aprovechamientos por los siguientes conceptos: registro de manifestación de construcción para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial y, en su caso, por la instalación de tomas de agua y drenaje, así como por la autorización para usar las redes de agua y drenaje.
- Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.
- Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, y las memorias correspondientes incluyendo la memoria descriptiva. Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en su caso.

- Dos tantos del proyecto estructural acompañados de la memoria de cálculo y firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural.
- Libro de bitácora de obra foliado.
- Autorización de impacto ambiental en los casos del artículo 6º del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.
- Tratándose de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas, el acuse del Aviso de Ejecución de Obra presentado en la Secretaría del Medio Ambiente o el Aviso con sus anexos cuando se presente en la Delegación, acompañando el comprobante de pago de aprovechamientos para mitigar los efectos del impacto ambiental. (art. 318 del Código Financiero del Distrito Federal).
- Como la construcción requiere instalación o modificación de toma de agua y conexión a la red de drenaje, se anexan debidamente requisitada la solicitud y el comprobante de pago de los derechos correspondientes.
- Si se trata de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Distrito Federal, el dictamen técnico de la Administración, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico y Corresponsable en Seguridad Estructural.

Para ampliación de la edificación original:

- Registro de manifestación de construcción, o licencia de construcción, o registro de obra ejecutada.

Para la Manifestación de Construcción Tipo C, además de lo anterior:

- Dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental o licencia de uso del suelo. Esto es para construcciones mayores a 10,000 m² o para predios mayores a 5000 m².

**3.14 MODIFICACIÓN A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO ARTÍCULO 26º,
FRACCIÓN III APARTADO C, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO
FEDERAL****Descripción:**

Este trámite se realizará en los casos de usos prohibidos por la zonificación vigente en el predio, para modificar el uso del suelo, ampliar el número de niveles y ocupar el área libre, en usos de alto impacto urbano.

Requisitos:

- Solicitud de modificación de acuerdo al formato USM-26-III, debidamente requisitado.
- Certificado de zonificación para usos del suelo específico vigente. (copia y original para su cotejo).
- Constancia de alineamiento y número oficial vigente (copia y original para su cotejo).
- Identificación oficial del propietario o poseedor del predio y promovente, quien promueve la modificación. (copia y original para su cotejo).
- Escritura pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (copia y original para su cotejo).
- Tratándose de predios con pendiente mayor al 20%, presentar levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, debidamente acotadas, señalando árboles y construcciones.

- Tratándose de usos no habitacionales presentar memoria descriptiva de las actividades propias de uso o giros incluyendo equipo, maquinaria, área de almacenamiento, manejo y descripción de los materiales o substancias a almacenar, número de trabajadores, número y tipo de vehículos de carga y transporte, señalando horario de maniobras de carga y descarga, afluencia de usuarios y en su caso fuentes de contaminación, así como los requisitos mínimos de seguridad para la prevención de accidentes y atención de emergencias.
- Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera de enfrente, incluyendo croquis ubicando las fotografías. (con pie de foto).
- Estudio de vialidad (en su caso).
- Documento con el que se acredite la personalidad en caso de ser representante legal (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).

4

NORMAS DE ORDENACIÓN GENERALES

Las Normas de Ordenación Generales son aquellas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal según la zonificación y las disposiciones expresas de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano cuando la norma específica lo señala. Estas normas son aplicables para las 16 delegaciones y se encuentran publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 8 de abril de 2005.

1.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = [1 - \% \text{ de Área Libre (expresado en decimal)}] / \text{Superficie Total del Predio}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{Superficie de Desplante} \times \text{No. de Niveles Permitidos}) / \text{Superficie Total del Predio}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales N° 2 y 4. Para los casos de la Norma N° 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

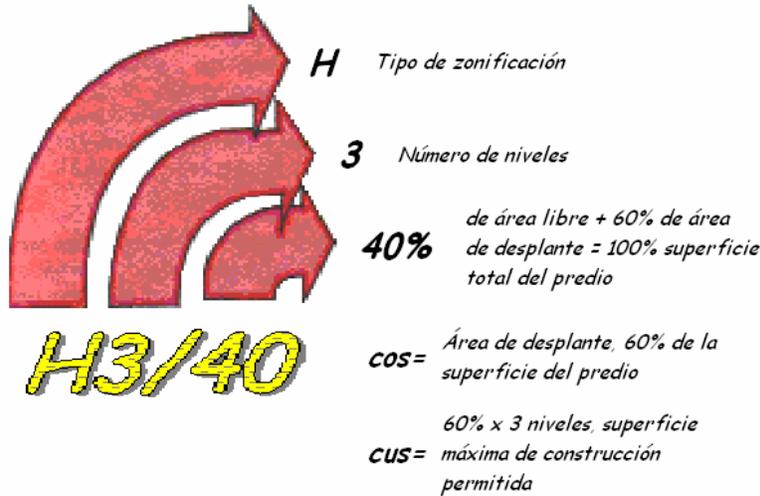
En predios menores a 200 m, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

¿Para qué sirve?

De acuerdo al artículo 33º de la Ley de Desarrollo Urbano, se debe definir el COS y el CUS que debe respetar toda construcción y que señalan la intensidad de construcción permitida.

Los dos primeros número utilizados en la nomenclatura de la zonificación lo expresan en forma resumida y sencilla:



NOMENCLATURA DE LA ZONIFICACIÓN

Observaciones:

- Consultando el plano de Zonificación y Normas de Ordenación o al obtener el certificado de Zonificación, se conoce el número de niveles y el área libre que se debe respetar.
- Las construcciones bajo el nivel de banqueta no cuantifican para efectos del CUS o de la superficie máxima de construcción.
- En los predios con pendientes ascendentes o descendentes, con respecto al frente del predio, el número de niveles señalado por la zonificación son los únicos que se consideran habitables; los niveles extras que se tengan que llevar a cabo para adaptarse a la topografía, sólo podrán utilizarse como estacionamientos, bodegas de tipo doméstico, instalaciones especiales o cuartos de máquinas.

Ejemplo:

Predio de 450 m ² en zonificación H 3/40	
Niveles:	3
Área libre:	40%
COS	100% - 40% = 60% de la superficie del predio 270 m ² : superficie de desplante
CUS	270 (número de niveles) 270 (3) = 810 m ²

2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta:

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.5 m de altura con un espaciamiento no menor a 4 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30% y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.

Los niveles por debajo del nivel de banqueteta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueteta:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta sin superar la altura de 3.5 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

En predios con pendiente mayor a 30% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables.

¿Para qué sirve?

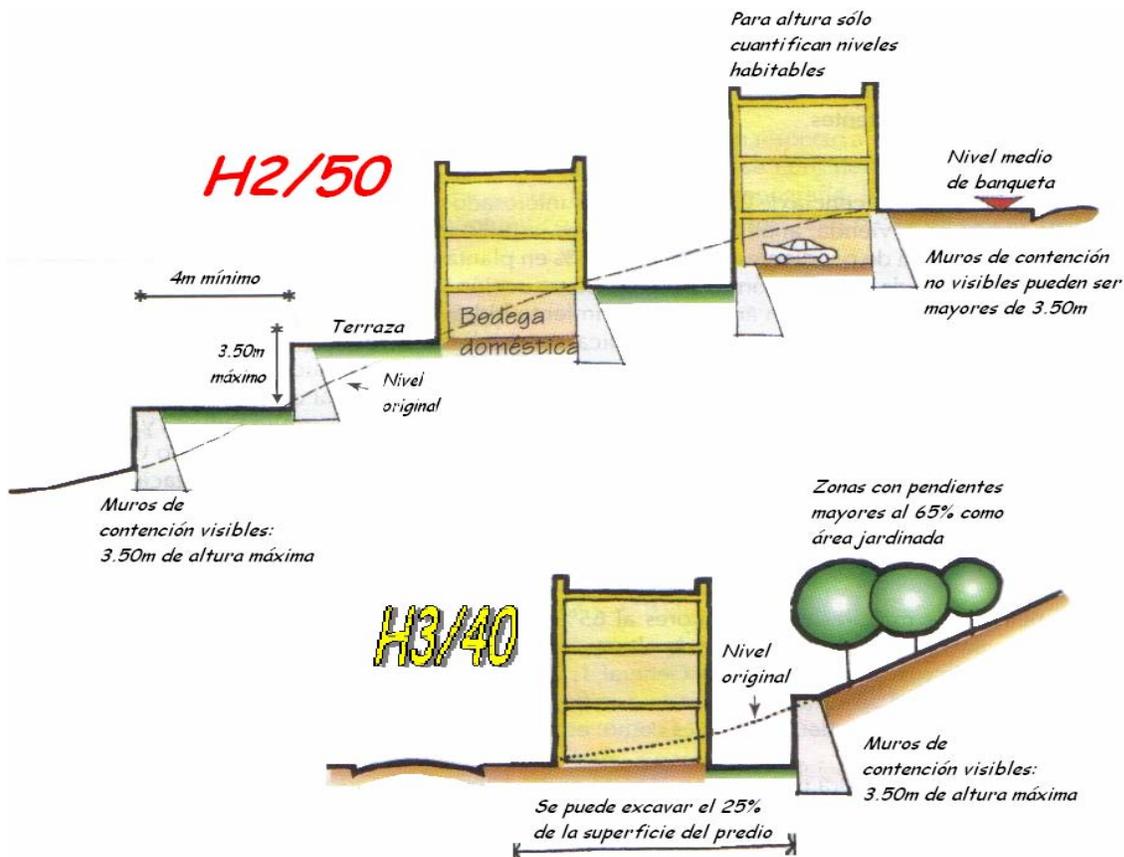
Para proteger las características naturales de los terrenos con pendientes mayores al 65% y que sus construcciones se adapten a la topografía del terreno en aquellas zonas con pendientes menores, evitando obras que requieran movimientos de tierras y muros de contención visibles que alteren la topografía natural y vegetación existentes.

Requisitos:

- Previo al trámite para la Manifestación de Construcción, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, análisis de pendientes, estudio fotográfico de la zona y anteproyecto de sembrado en el área de pendientes menores al 65% en planta y corte para su visto bueno y obtener el dictamen favorable del Sistema de Aguas del Distrito Federal, en el sentido de no estar ubicado el proyecto en área de escurrimiento hidráulico.
- No se considera barranca si en el fondo se ubica una vialidad o no es escurrimiento hidráulico establecido por el Sistema de Aguas del Distrito Federal.
- En tanto se definen los límites de los linderos de las barrancas conforme al decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de junio del 1997, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda los determinará con fundamento en el artículo 20º del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y de conformidad con las Normas de Ordenación Generales N° 2 y 16 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. El dictamen correspondiente será remitido al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano para su inscripción, así como para la excepción del certificado respectivo.

Observaciones:

- Tanto en pendientes mayores como menores al 65%, los muros de contención visibles o cortes al terreno, no podrán ser mayores de 3.5 m de altura.
- De acuerdo con lo que señala la Norma de Ordenación General N° 1, los niveles ubicados por debajo del nivel de la banqueta adicionales a los indicados por la zonificación, serán solo para espacios no habitables complementarios con el uso del suelo, tales como: estacionamientos, cuartos de máquinas y bodegas de uso doméstico.
- El 10% del área libre se podrá pavimentar; el resto podrá cubrirse con adopasto.
- En el caso de que la superficie con pendientes superiores al 65% sea mayor al área libre especificada por la zonificación, se podrá utilizar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), bajo el nivel de banqueta como espacio habitable, hasta completar el señalado por la zonificación; debiendo presentar el anteproyecto para su visto bueno a la Dirección General de Desarrollo Urbano.



CONSTRUCCIÓN EN TERRENOS CON PENDIENTE

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBIQUE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

¿Para qué sirve?

A través de ella se protegen las zonas habitacionales de usos diferentes a la vivienda, ya que en caso de fusión con zonificación Habitacional (H), se mantiene la zonificación de cada una o toda la superficie se convierte en Habitacional. Sin embargo, alienta la fusión de predios con zonificaciones diferentes al Habitacional, ya que entonces se puede optar por cualquiera de las zonificaciones fusionadas.

Requisitos:

- Cumplir con el trámite de la licencia de fusión.

Observaciones:

- La zonificación Habitacional (H) mantiene todas sus características posibilitando esta zonificación para todo el predio fusionado.

$$H + I = H + I \text{ ó } H$$

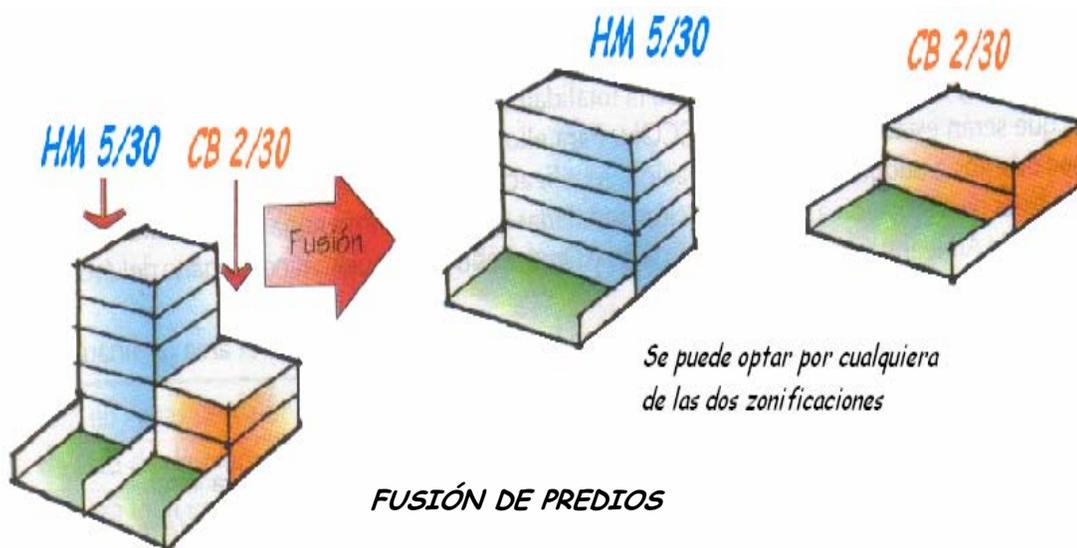
$$H + E = H + E \text{ ó } H$$

- Al fusionar predios con zonificaciones distintas a Habitacional (H), se puede optar por aplicar a la totalidad de la superficie resultante, la zonificación que más convenga:

$$HM + CB = \text{CUALQUIERA}$$

Ejemplo:

EJEMPLO
Predio núm. 1: superficie de 450.00 m ² ; HM 5/30 por Norma de Ordenación sobre Vialidad
Predio núm. 2 colindante: superficie de 350 m ² , CB 2/30
Superficie final: 800 m ² HM 5/30 ó 800 m ² , CB 2/30



4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

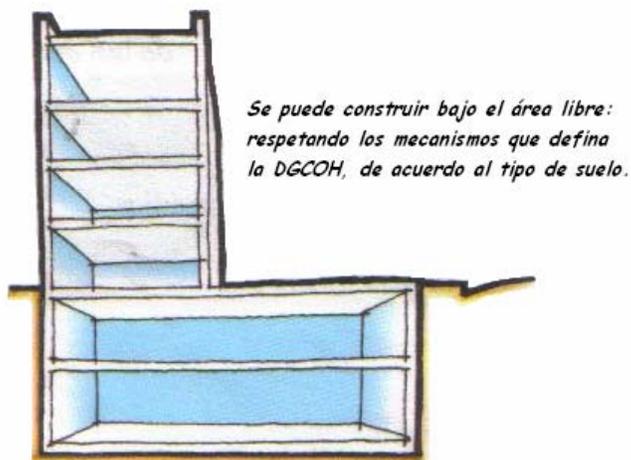
Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

¿Para qué sirve?

Posibilita la utilización del suelo bajo el nivel de banqueta, empleando diferentes mecanismos para la recarga de acuíferos, dependiendo del tipo de suelo.



CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA LIBRE BAJO EL NIVEL DE BANQUETA

Observaciones:

- Se podrá pavimentar el 10% y 50% respectivamente del área libre o la que resulte por aplicar la Norma de Ordenación General N° 26, el resto deberá ser jardinado o cubierto con adopasto.
- En Zonas I y II también podrá utilizarse la totalidad del terreno, en condiciones diferentes a la Zona III, que serán establecidas por la DGCOH. Para ello se deberá obtener su dictamen, en cuanto a los mecanismos a adoptar para la infiltración, reutilización o tratamiento.
- Las áreas de restricción a la construcción, señaladas tanto por el Programa Delegacional como por los Planos de Alineamiento, Números oficiales y Derechos de Vía, cuentan como parte del área libre y se pueden construir bajo nivel de banqueta.
- En el caso de utilizar la totalidad del área libre bajo el nivel de banqueta, el área jardinada se podrá sustituir por jardineras.

5. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

En la zonificación denominada Espacios Abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y opinión de la Delegación correspondiente.

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%.

Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente.

¿Para qué sirve?

Con ellas se establecen los coeficientes mínimos necesarios para proteger las características naturales de estas zonas y se permite solamente la construcción que apoye las actividades de mantenimiento y control de las áreas verdes y Espacios Abiertos.

Observaciones:

- No se deberán rebasar los dos niveles de altura.
- El uso permitido por la zonificación, cuantifica dentro del área de desplante.

Ejemplo:

EJEMPLO
5,600 m ² en Áreas de Valor Ambiental (AV)
1.5% de área de desplante: 84 m ²
3% de área total construida: 168 m ²
10% de área de pavimentos permeables: 551 m ² utilizables en caminos, andadores, estacionamientos

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta.

- a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.5 m)

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.6 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.5 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General N° 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.8 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 m, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina.

Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

¿Para qué sirve?

Con ella se establece la forma de regular la altura de las construcciones en relación a la sección de las vialidades y a las construcciones colindantes. Señala alturas máximas de entrepisos para habitación y el uso de espacios bajo techos inclinados, ya que la zonificación solo establece el número de niveles, pero no las alturas máximas de los edificios y, proporciona una fórmula especial a cumplir para el remetimiento cuando la sección de la calle no sea suficiente, sólo para el caso de que se pueda aplicar la Norma de Ordenación General N° 10.

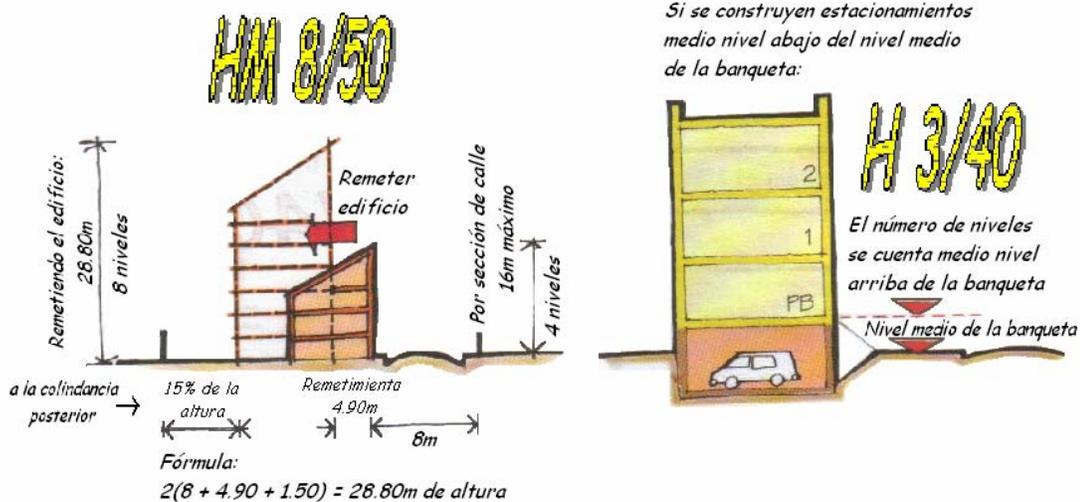
Observaciones:

- Las alturas se miden de acuerdo a los niveles establecidos en la zonificación, generalmente a partir del nivel de banqueta, considerando una altura máxima de entrepiso de 3.6 m para vivienda y de 4.7 m para usos diferentes a ésta.
- En el caso de estacionamientos construidos medio nivel abajo del nivel medio de banqueta, la altura o los niveles se medirán a partir de medio nivel arriba, o en caso de terrenos con pendiente, lo que señala la Norma de Ordenación General N° 1 en su último párrafo para espacios habitables.
- En el caso de construcciones de más de 4 niveles la restricción a la colindancia posterior se tomará a partir del nivel de banqueta ó de los espacios habitables. En el caso de predios en esquina esta restricción no se aplica, se considera suficiente la observación del área libre que señala la zonificación, a partir del nivel de banqueta.

Ejemplo:

Terreno de 2,000 m² de superficie, con frente a vialidad de 8 m de sección HM 8/50 y altura de entrepisos 3.6 m = 28.8 m altura, por lo que el remetimiento requerido para esta altura es:

EJEMPLO	
2 X (separación entre parámetros opuestos + Remetimiento + 1.5m) = Altura	
2 X (8 m + Remetimiento + 1.5m) = 28.8 m	
	Remetimiento = (28.8 / 2) – 8 – 1.5
	Remetimiento = 14.4 – 9.5
	Remetimiento = 4.9 m



8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

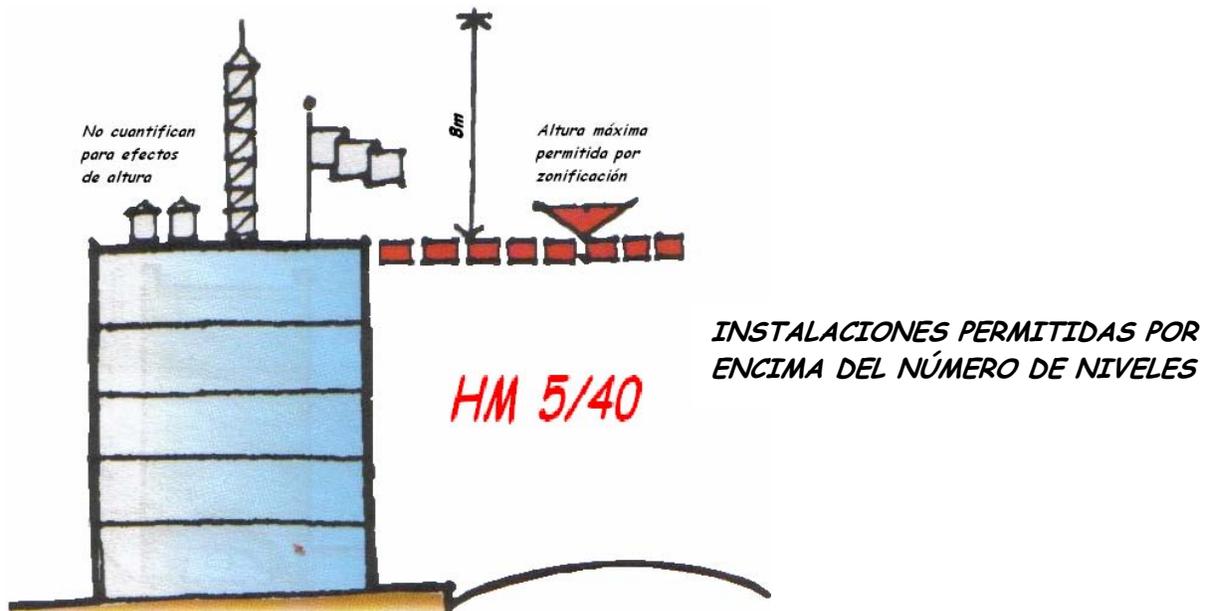
Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 m de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

¿Para qué sirve?

Es una norma complementaria a la Norma de Ordenación General N° 7, en la que se detallan las instalaciones que no cuantifican para efectos de la altura permitida, por la zonificación del Programa Delegacional.

Requisitos:

- Los elementos e instalaciones consideradas por esta norma deben ser compatibles con el uso del suelo que establece el Programa Delegacional.
- En Áreas de Conservación Patrimonial y edificios catalogados, se deberá cumplir con la normatividad específica del INAH o INBA.
- Después de los 8 m de altura, se necesitará la responsiva de un Corresponsable en Seguridad Estructural y deberán contar con el visto bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de que su funcionamiento no interfiere con las instalaciones eléctricas del inmueble más cercano.



9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

SUELO URBANO		SUELO DE CONSERVACIÓN	
ZONIFICACIÓN	SUP. (m ²)	ZONIFICACIÓN	SUP. (m ²)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PARA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m² deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m², deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio.

Las excepciones a estas dimensiones, estarán indicadas en el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano, en su caso.

En el caso de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra, el lote mínimo será determinado en el Programa que para el efecto se elabore.

¿Para qué sirve?

Establece las dimensiones, proporciones y frentes mínimos que se deben respetar en caso de subdivisiones de predios, de acuerdo a la zonificación en la que se ubican.



Requisitos:

Para los predios resultantes:

- El frente deberá ser cuando menos, igual a un tercio del fondo y todos deberán tener frente a vía pública reconocida.
- Para predios menores a 750 m², el frente mínimo deberá ser igual a 7 m. Para predios mayores a 750 m², el frente mínimo deberá ser igual a 15 m.
- Ninguna fracción resultante podrá ser menor al lote mínimo establecido.
- Tramitar la Licencia de Subdivisión.

Observaciones:

- Los Coeficientes de Ocupación y Utilización de las construcciones existentes previamente, y con respecto a la resultante de la subdivisión, deberán cumplir con lo que establece la zonificación vigente.

10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES

Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

CUADRO 10.1

SUPERFICIE DEL PREDIO (m ²)	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (m)	ÁREA LIBRE (%)
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma de Ordenación General N° 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banqueteta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m sobre el nivel de banqueteta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

A partir de los 10 m ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro.

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma de Ordenación General N° 4.

¿Para qué sirve?

Con ello se busca incentivar la fusión de predios debido a su ubicación estratégica, dando más área libre y construcciones con cuatro fachadas.

Requisitos:

- Ubicarse en Áreas con Potencial de Desarrollo, Integración Metropolitana o donde se apliquen las Normas de Ordenación por Vialidad que señalen la posibilidad de aplicación de esta norma, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, punto 4.5.3 de Normas de Ordenación Particulares.
- Cumplir con la superficie de terreno que permita mayor número de niveles que los establecidos en la zonificación.
- Incrementar 20% el número de cajones de estacionamiento que marca el Reglamento de Construcciones.
- Tener un frente mínimo de 7 m para predios menores a 750 m² y de 15 m para predios mayores a 750 m².
- Presentar un estudio de impacto urbano, cuando los proyectos de vivienda sean mayores a 10,000 m² y de oficinas, comercios, industria, servicios o equipamiento de más de 5,000 m² de construcción, de acuerdo a lo señalado por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en sus artículos 22º, 23º y 24º.

Observaciones:

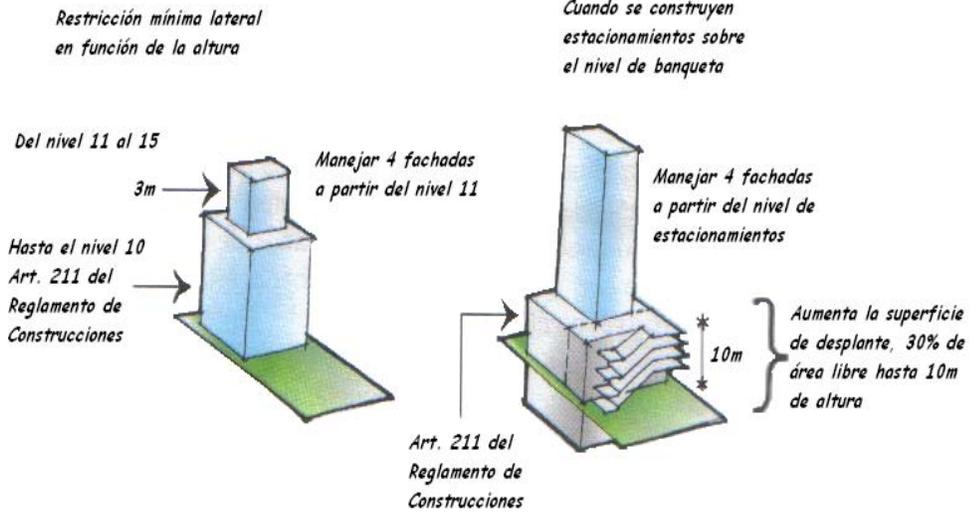
- De acuerdo al número de niveles que se pueden construir, el Cuadro 10.1 señala la separación en colindancia que se debe respetar a partir del nivel 11, después de éste se deberán manejar 4 fachadas o de los 10 m si se opta por el estacionamiento arriba del nivel de banqueteta.
- El número máximo de niveles, señala la restricción lateral mínima que se debe respetar a lo largo de toda la altura, a partir del nivel 11 ó de los 10 m ó 4 niveles, si se opta por el estacionamiento en estos niveles.

- Para predios de esquina el 15% de la altura deberá respetarse en un a de las colindancias, preferentemente la que cuenta con zonificación H ó sea vivienda actualmente.
- En caso que la Norma de Ordenación sobre Vialidades o los Planos de Alineamiento y Números Oficiales, determine restricciones a la construcción por imagen urbana, éstas cuantifican como parte del área libre y pueden utilizarse bajo el nivel de banqueteta.
- Las zonas de carga y descarga de mercancía no podrán ubicarse en el área de restricción al frente.
- Se podrá utilizar la totalidad del área bajo el nivel de banqueteta, de acuerdo a la Norma de Ordenación General N° 1, último párrafo.
- Emplear un sistema alternativo para la filtración, manejo o reuso de agua al subsuelo autorizado por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, en el caso de disminuir el área libre por estacionamientos por encima del nivel de la banqueteta o de utilizar el área del predio bajo el nivel de banqueteta.

Ejemplo:

Predio de 2,500 m², ubicado sobre el parámetro oriente del Periférico. Para los lotes con frente al periférico fija una norma de ordenación por vialidad la cual señala una zonificación Habitacional Mixto (HM) y la posibilidad de aplicar la Norma de Ordenación General N° 10, respetando una restricción de construcción al frente del predio de 10 m; a partir del tercer nivel se podrán construir 5 m sobre esta restricción, los accesos y salidas deberán ser por el Periférico.

ZONIFICACIÓN POR NORMA DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD Y NORMA GENERAL 10 HM
Se pueden construir oficinas, comercios, viviendas, etc.
15 niveles / 30% de área libre de acuerdo al Cuadro 10.1
Área libre: 750 m ²
Desplante: 1,750 m ²
Superficie máxima construida: 20,250 m ²
20% más de cajones de estacionamiento que los que señala el Reglamento de Construcciones
Dejar una franja libre al frente de 10 m
Separación de 3 m a las colindancias laterales, a partir del nivel 10
Estudio de impacto urbano
Si se construyen los estacionamientos por encima del nivel de la banqueteta se puede aumentar la superficie de desplante en 225 m ² hasta los 10 m de altura, con lo que se gana área de estacionamiento hasta de 900 m ²
Se debe proporcionar un sistema alternativo de filtración, manejo o reuso de agua al subsuelo aprobado por el Sistema de Aguas del Distrito Federal



RESTRICCIONES EN FUNCIÓN DE LA ALTURA Y CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

ZONIFICACIÓN	UNA VIVIENDA POR CADA m ² DE TERRENO
A	33
M	50
B	100
MB	200
R	500 ó 1000 ó lo que indique el programa correspondiente
Z	Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

¿Para qué sirve?

Establece la forma del cálculo del número de viviendas que se pueden construir por predio, en función de la superficie máxima de construcción que permite la zonificación y el área de vivienda que se pretende edificar.

Requisitos:

- Respetar el número de niveles y el área libre.

Observaciones:

En caso de que la zonificación señale área de vivienda mínima:

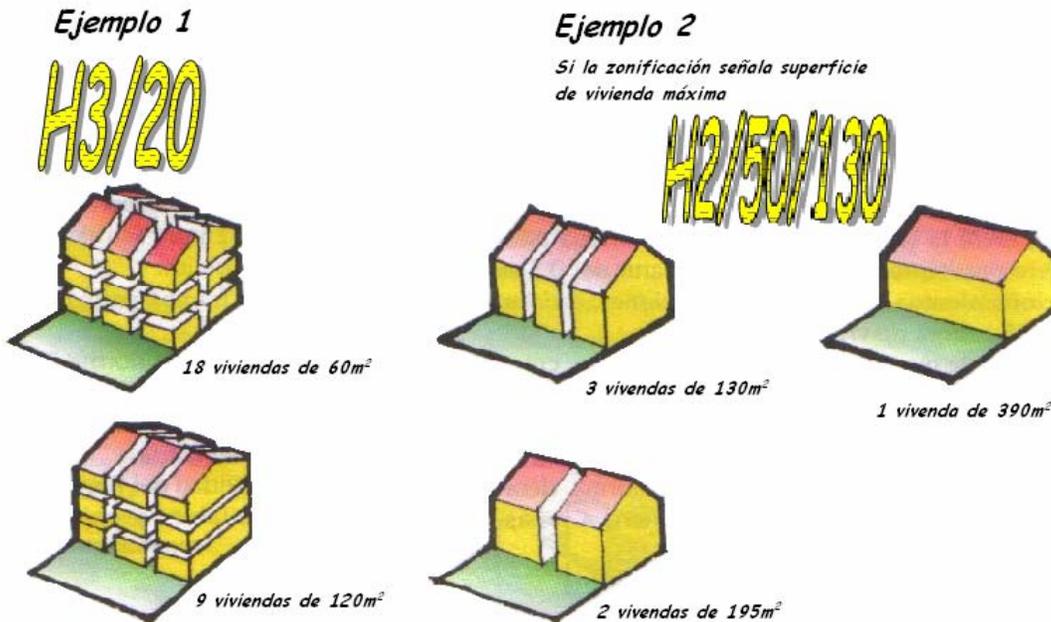
- El cálculo del número de viviendas, será el resultado de dividir la superficie máxima de construcción (CUS), entre la superficie de vivienda mínima establecida por la zonificación. En el caso de que el número resultante tenga fracción, a partir del 0.5 se podrá cerrar a la unidad superior.
- Estacionamiento a cubierto, circulaciones, escaleras y en general los indivisos forman parte proporcional del área de vivienda mínima.

- En el caso de zonificaciones de este tipo, coincidan con las áreas de aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26, no será aplicable el área mínima por vivienda.
- En el caso de que zonificaciones de este tipo, coincidan con áreas de aplicación de la Norma de Ordenación General N° 1 de Áreas con Potencial de Reciclamiento, sí será aplicable el área mínima por vivienda.
- Además de lo señalado por la presente norma, deberá cumplirse con la normatividad del Reglamento de Construcciones, en lo que se refiere a áreas mínimas de espacios habitables y cajones de estacionamiento.

Ejemplo 1:

Predio de 450 m² en la Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc. La zonificación que determina el Programa Delegacional es H 3/20.

EJEMPLO 1	
Área libre: 20%	90 m ²
Superficie de desplante: 80%	360 m ²
Niveles	3
Superficie total construida	1,080 m ²
Viviendas permitidas de acuerdo a la superficie seleccionada por los particulares: 9 viviendas de 120 m ² ó 18 viviendas de 60 m ²	Considerando los estacionamientos bajo el nivel de banqueta



VIVENDAS PERMITIDAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Ejemplo 2:

Predio de 420 m², en la Colonia El Molino, delegación Cuajimalpa de Morelos. La zonificación que le determina el Programa Delegacional es H 2/50/130

EJEMPLO 2	
Área libre: 50%	210 m ²
Superficie de desplante: 50%	210 m ²
Niveles	2
Superficie total construida	420 m ²
Superficie mínima de vivienda	130 m ²
Viviendas permitidas: viviendas de 130 m ² ó viviendas de 195 m ² ó viviendas de 390 m ²	3.2 = 3 viviendas máximo 2.1 = 2 viviendas 1

12. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y donde aplica la Norma de Ordenación General N° 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano, se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.

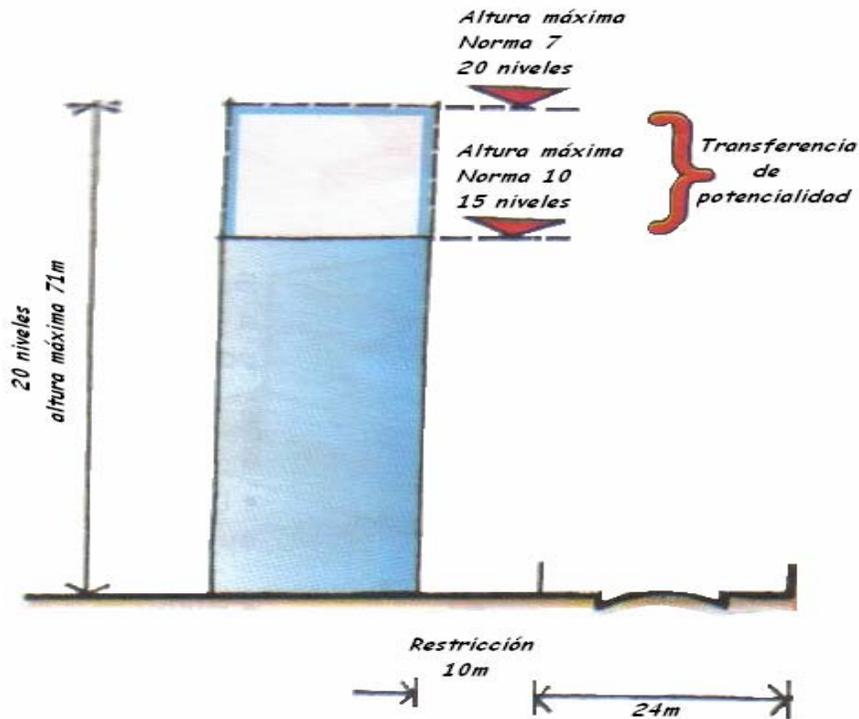
¿Para qué sirve?

Con este sistema se obtienen y canalizan recursos para la conservación, restauración y mejoramiento de las áreas históricas, arqueológicas, patrimoniales y el suelo para la conservación. Estos recursos se obtienen a cambio de permitir mayor Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y hasta donde lo permite la sección de la calle, de acuerdo a como lo señala la Norma de Ordenación General N° 7, para las construcciones ubicadas en Áreas con Potencial de Desarrollo o donde aplica la Norma de Ordenación General N° 10.

Requisitos:

- Situarse en Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo, Integración Metropolitana o vialidades donde aplica la Norma de Ordenación General N° 10.
- Respetar las restricciones a las colindancias laterales y posteriores señaladas en la Norma de Ordenación General N° 10.

- La altura máxima permitida se obtiene aplicando la Norma de Ordenación General N° 7.
- No ubicarse en zonas con programa parcial.
- No aplica en Áreas de Conservación Patrimonial.



SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

Ejemplo:

Predio de 2,500 m², en la Calle Toltecas de la Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Álvaro Obregón.

Se encuentra dentro de un Área con Potencial de Desarrollo, con una zonificación HM 5/40, con restricción de 10 m al frente, que le sitúa en el caso de la Norma General 2 (II); que a su vez, le permite aplicar la Norma de Ordenación General N° 10.

EJEMPLO	
Al aplicar la Norma de Ordenación General N° 10 se le permiten:	15 niveles
Por distancia entre parámetros y remetimiento de 10 m, la Norma de Ordenación General N° 7 le permitirá:	20 niveles
Puede transferir potencial de desarrollo por:	5 niveles

13. LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

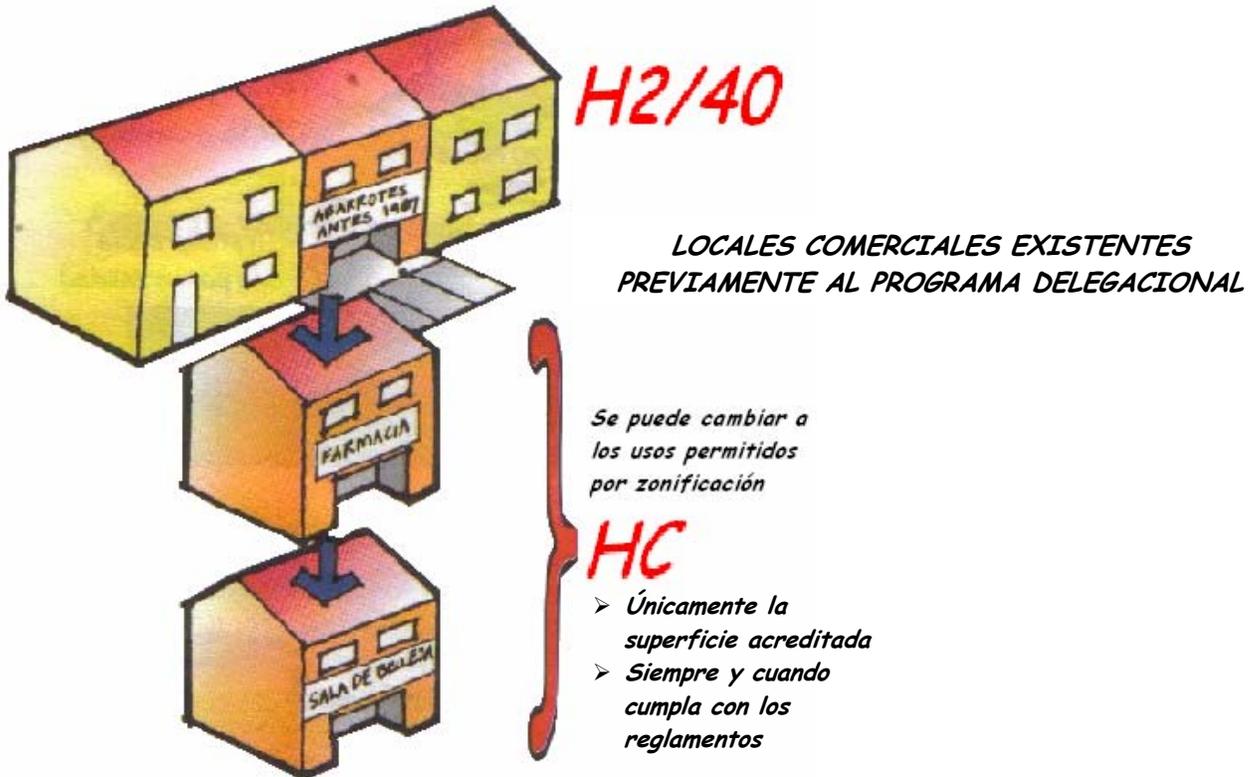
Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles.

¿Para qué sirve?

Para facilitar la permanencia y regular los cambios de giros locales comerciales establecidos conforme a derecho o con derechos adquiridos en zonas Habitacionales (H). En el caso de locales con Certificado de Derechos Adquiridos, pueden igualmente cambiar de giro dentro de los permitidos que establece la zonificación Habitacional con Comercio (HC).

Requisitos:

- Anexar la certificación de usos del suelo por derechos adquiridos, licencia de funcionamiento, declaración de apertura del giro o del certificado de zonificación anterior.
- Satisfacer la demanda de cajones de estacionamiento del giro al que se desea cambiar.
- Cumplir con la normatividad relativa al funcionamiento de establecimientos mercantiles.



14. USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

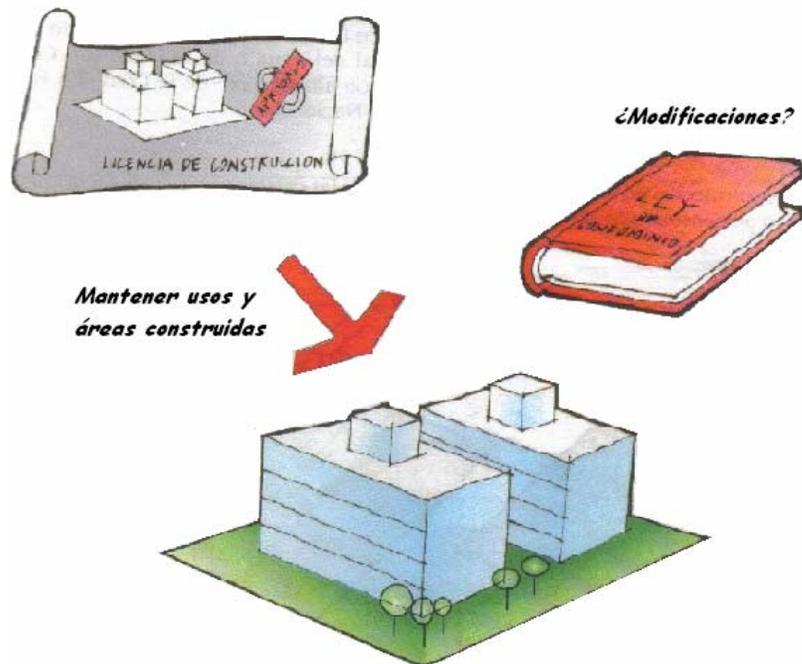
En vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

¿Para qué sirve?

Para evitar modificaciones que afecten el funcionamiento, imagen, conservación o seguridad en los conjuntos habitacionales, fomentando la convivencia armónica de los condominios, dentro de reglas claras de utilización de la propiedad.

Requisitos:

- Que las modificaciones a alturas, áreas libres, usos del suelo y otras características, se encuentren permitidas en la zonificación y sus Normas de Ordenación.
- Llevarlas a cabo en los términos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



MODIFICACIONES A LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

15. ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

¿Para qué sirve?

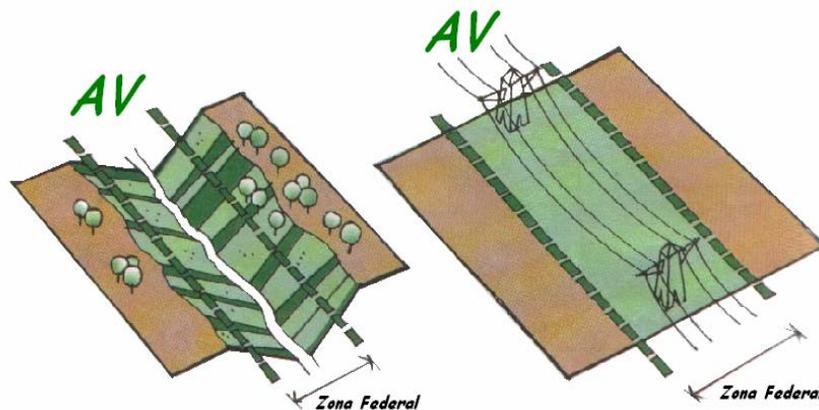
Para garantizar el buen funcionamiento de instalaciones especiales, escurrimientos y cauces que pudieran no estar representados en los planos de zonificación y normas de ordenación, contribuyendo al mejoramiento ambiental al mantenerlas libres de construcción, como áreas naturales con vegetación.

Requisitos:

- La dimensión de estas zonas se encuentra señalada en los Planos de Alineamientos, Números Oficiales y Derechos de Vía, debiendo los organismos responsables suministrar la información para darla a conocer a los particulares en los trámites respectivos.
- En caso de existir necesidad de utilizar estas áreas de forma diferente, las áreas responsables o los propietarios deberán solicitarlo a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con el visto bueno de, en el caso de escurrimientos, la Comisión Nacional del Agua o de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica; en el de torres de alta tensión, de la Comisión Federal de Electricidad; y en el de derechos de vía, de ferrocarriles Nacionales.

Observaciones:

- Se prohíbe la construcción en estas áreas, con excepción de las casetas para su vigilancia, que tendrán una intensidad de construcción de acuerdo a la Norma N° 6.



ZONIFICACIÓN DE ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

16. PREDIOS CON DOS O MÁS ZONIFICACIONES, CUANDO UNA DE ELLAS SEA ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERTO (EA)

Los predios con dos o más zonificaciones siendo una de ellas Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA) estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas de Ordenación Generales N° 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción.

La construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y EA.

Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA.

Para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas.

¿Para qué sirve?

Para garantizar que las Áreas de Valor Ambiental mantengan su estado natural, autorizando sólo las instalaciones y actividades que permitan su conservación, evitando el cambio de zonificación de Áreas Verdes (AV) al fusionar predios.

Observaciones:

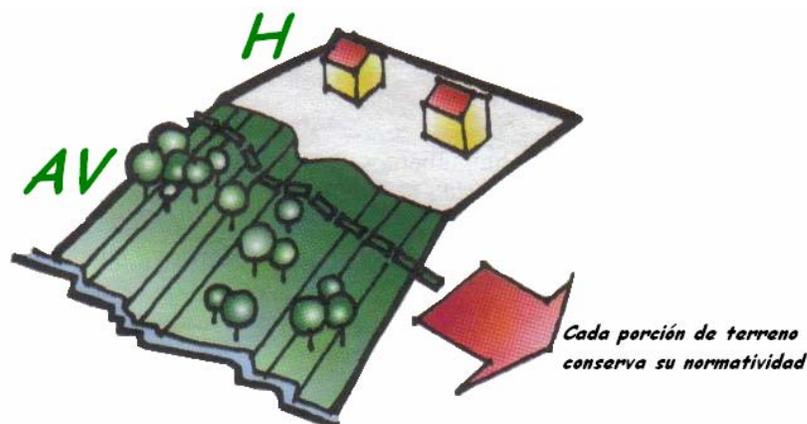
- La superficie señalada como Áreas Verdes de Valor Ambiental (AV) mantendrá su normatividad en cuanto a uso, área total construida y área de desplante (Norma de Ordenación General N° 6).
- El análisis de pendientes será un indicador para definir la zona AV con mayor detalle. En caso existir áreas con pendientes mayores al 65% en otra zonificación que no sea AV, se pueden compensar.

Ejemplo:

Predio de 1,800 m² con zonificaciones: H 3/ 50 y AV en la Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón.

EJEMPLO		
	H 3 / 50	AV
Superficie	600 m ²	1,200 m ²
Área libre	300 m ²	1,182 m ²
Desplante	300 m ²	18 m ²
Construcción máxima	900 m ²	36 m ²

*Ubicarla en pendientes menores al 65%



NORMATIVIDAD EN PREDIOS CON ZONIFICACIÓN ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV), ADEMÁS DE OTRAS ZONIFICACIONES

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Toda vialidad tendrá como mínimo 8 m de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno.

En el caso de las ciclistas, la sección mínima será de 1.5 m.

Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m.

Adicional a lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y en las correspondientes a Suelo de Conservación.

Estos estacionamientos se apejarán al número de niveles que rija en la zona considerando para ello, la aplicación de otras Normas de Ordenación Generales, pudiendo ocupar el 85% de la superficie del terreno. La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

¿Para qué sirve?

Para garantizar dimensiones mínimas aceptables como vía pública y cuáles son convenientes de quedar en régimen en condominio o servidumbre legal de paso, así como establecer una normatividad que optimice ubicación y funcionamiento para los estacionamientos subterráneos, aprobados en el Capítulo 6, inciso 6.1.4 del Programa Delegacional.

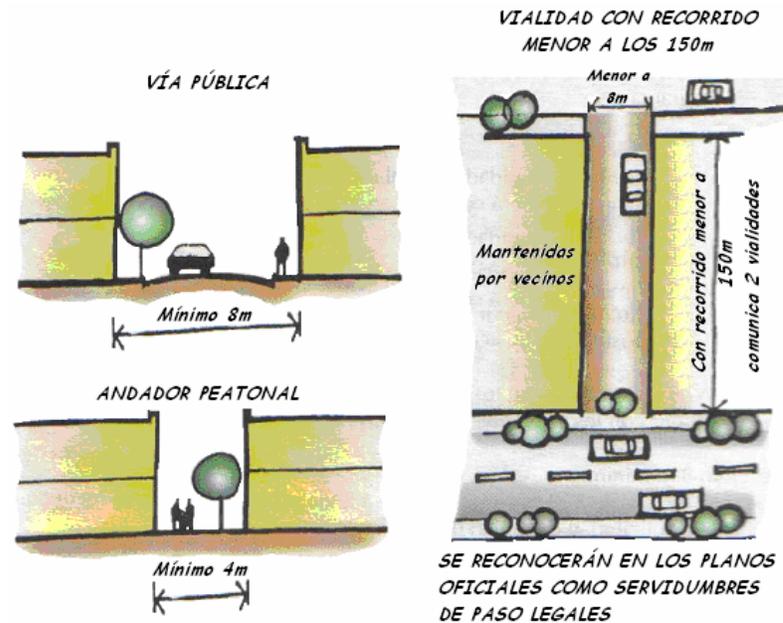
Requisitos:

- Para el reconocimiento de nuevas vialidades, en planos oficiales con secciones menores a 8 m como servidumbres de paso legales, se deberá cumplir con lo siguiente:
 - ✓ Contar con recorridos menores a 150 m, o ser vialidades cerradas.
 - ✓ Establecer con las autoridades de la delegación, el compromiso de que las vialidades sean mantenidas por los vecinos, ó condominios.
 - ✓ Contar con la posibilidad de acceso para vehículos de emergencia.
- Para la inscripción de vías públicas en los Planos de Alineamientos, Números Oficiales y Derechos de Vía, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:
 - ✓ Sección: 8 mínimo.
 - ✓ Longitud de más de 150 m o que conecte a 2 vialidades oficialmente reconocidas.
 - ✓ Someter la solicitud al dictamen de la delegación.
 - ✓ Solicitud oficial por parte de la delegación, con el visto bueno de la Secretaría de Transporte y Vialidad.

Observaciones:

- La sección de 8 m mínimos se entenderá para vialidades terciarias de un solo sentido de circulación. Para otros tipos de vías públicas, deberá contemplarse lo señalado por SETRAVI.
- Las áreas de ascenso y descenso para usos no habitacionales sobre vialidad primaria, deberán ubicarse dentro del predio con acceso directo de la calle. Para el caso de habitación, se consideran como áreas de ascenso y descenso las áreas de estacionamientos.
- Las Normas de Ordenación sobre Vialidades o los Planos de Alineamiento y Números Oficiales señalan restricciones por imagen urbana, las cuales se podrá utilizar como áreas de ascenso y descenso. Cuantifican como área libre y se podrán utilizar bajo el nivel de la banqueta.

- Las normas señaladas a partir del tercer párrafo, se aplican sólo a los estacionamientos públicos subterráneos, aprobados en el Capítulo 6, inciso 6.1.4 del Programa Delegacional.



ANCHOS DE SERVIDUMBRES LEGALES O EN RÉGIMEN DE CONDOMINIO

18. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

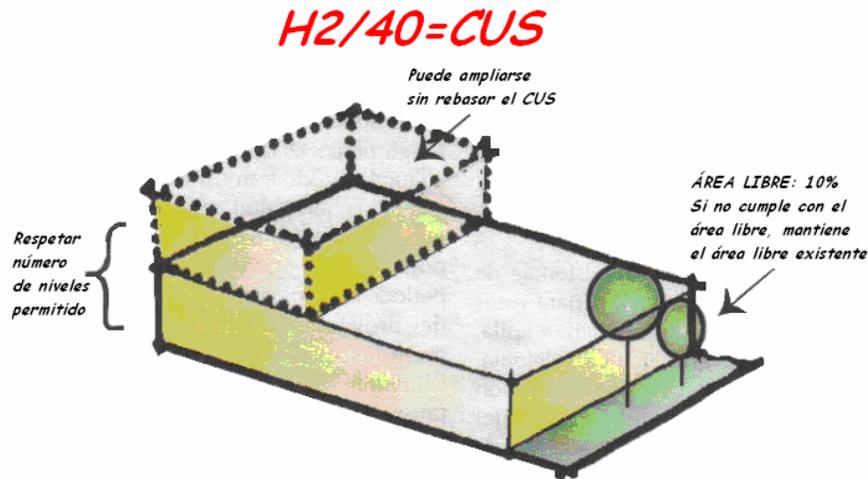
¿Para qué sirve?

Para permitir ampliaciones y reparaciones a las construcciones existentes cuando su área libre es menor a la que señala la zonificación y sean congruentes con la normatividad actual en lo que se refiere a altura y Coeficiente de Utilización (CUS).

Requisitos:

- Respetar el número de niveles que señala la zonificación.
- Respetar el Coeficiente de Utilización (CUS), permitido por el Programa Delegacional, resultado de multiplicar la superficie de desplante por el número de niveles.
- Cumplir con el uso de suelo permitido por el Programa Delegacional.

- Presentar la Manifestación de Construcción anterior o el Registro de Obra.
- En caso de modificación al número de viviendas, si existe área mínima de vivienda, no podrá rebasarse el número máximo de viviendas, derivado de dividir el Coeficiente de Utilización (CUS), entre el área mínima.



AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

19. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.
- VII. Crematorios
- VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General N° 10.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

¿Para qué sirve?

Obliga a conocer, prevenir y evitar o, en su caso, minimizar y compensar los daños a la ciudad generados por la construcción y operación de construcciones mayores a 5,000 m² ó 10,000 m² en el caso de proyectos de vivienda.

Requisitos:

- Elabora estudio de impacto urbano suscrito por Perito registrado en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.
- El estudio de impacto urbano será dictaminado por la Dirección General de Administración Urbana, según el acuerdo del 7 de julio de 1997 y forma parte fundamental de la Licencia de Uso del Suelo.
- En el caso de construcciones que incluyan vivienda combinada con oficinas, comercios, servicios, industrias y/o equipamiento, el estudio de impacto urbano se presentará sólo cuando se rebasen estas superficies en forma acumulada. Cuantifica el total de área construida incluyendo estacionamientos y todo tipo de servicios.

Observaciones:

- Para las construcciones que iniciaron sus trámites con la normatividad anterior, y se encuentren aún vigentes, no es aplicable esta norma.
- La obligación de presentar estudio de impacto urbano, incluye a las construcciones localizadas dentro de zonas sujetas a programa parcial.
- En tanto no se emitan normas técnicas por parte del Departamento del Distrito Federal, estos estudios se evaluarán conforme a las normas elaboradas por la Secretaría de Desarrollo Social, SETRAVI, DGCOH, Secretaría del Medio Ambiente y Protección Civil y las que en su momento emitan los organismos especializados en la materia. Todas estas dependencias deberán proporcionar la información básica necesaria y sus normas, a los peritos en impacto urbano.
- La Norma de Diseño de Drenaje de la DGCOH, es de 5 años, por lo cual los estudios podrán presentarse para esos términos, en tanto la dependencia no los modifique.
- Con respecto a la vialidad, en tanto no se emitan Normas Técnicas Complementarias del Título V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se aplicarán las normas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 30 de marzo de 1992 y que se refieren a lo siguiente entre otros aspectos:
 - ✓ El área de estudio abarcará un radio de 500 m ó menor en caso de existir barreras físicas o vialidad de acceso controlado.

- ✓ El estudio de aforos se hará sobre la vialidad principal más cercana al predio en un periodo de 3 a 5 días, en caso de no contar con información al respecto en el documento "Aforos de Tránsito en el Distrito Federal" SETRAVI.
- ✓ Para el cálculo del tránsito diario promedio por tipo de vehículo, se realizará en un día hábil en periodos de 2 horas en la mañana y 2 en la tarde.
- ✓ La velocidad de recorrido se realizará sobre las vialidades inmediatas al predio, tomando en cuenta semáforos, pavimento, etc.



ASPECTOS QUE SE DEBERÁN ANALIZAR EN UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

20. SUELO DE CONSERVACIÓN

Los usos permitidos en las áreas de actuación y las zonificaciones en el Suelo de Conservación, se sujetarán a lo siguiente:

1.- En comunidades y poblados rurales

Los usos permitidos se sujetarán al número de niveles y porcentaje de área libre establecidos por los Programas

Delegacionales de Desarrollo Urbano y, en caso de subdivisiones, en apego a la Norma de Ordenación General correspondiente.

2.- En zonificaciones de Preservación Ecológica (PE), de Rescate Ecológico (RE) y de Producción Rural Agroindustrial (PRA)

Las instalaciones relacionadas con los usos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, necesarias para desarrollar las actividades generales y específicas autorizadas por el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, con el objeto de instrumentar las acciones de gestión ambiental para mantener los bienes y servicios ambientales y fomentar el desarrollo rural del suelo de conservación, se sujetarán a las siguientes disposiciones generales:

Emplear en su construcción y funcionamiento ecotecnología apropiada a las políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

Implementar un sistema alternativo de captación de agua pluvial, para su reuso y/o infiltración al subsuelo.

Construir sobre superficie cubierta preferentemente en zonas sin vegetación natural, sin exceder los siguientes porcentajes de la superficie total del terreno:

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m ²)	PORCENTAJE (%)
MENOR A 2,500	1.0
DE 2,500 A 20,000	2.0
MAYORES A 20,000	2.5

Exceptuando a aquellas instalaciones que por técnicas y medidas propias requieran la ocupación de un porcentaje mayor al establecido, las cuales deberán contar con la opinión de la Secretaría del Medio Ambiente, a través de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural. Para obtener la licencia, permiso, autorización y/o constancia procedente con carácter temporal y revocable por la autoridad Delegacional correspondiente se deberá:

Garantizar la permeabilidad de la superficie en el acondicionamiento de accesos al predio y andadores, interiores y exteriores.

Justificar la necesidad de paso vehicular y, en caso procedente, la vía de comunicación deberá:

Trazarse respetando la topografía, arbolado, características naturales y condiciones ecológicas específicas de la zona, sin interrumpir ni modificar los cauces de escurrimientos superficiales ni el paso de fauna silvestre.

Construirse con una sección máxima de 8 m y mínima de 4 m.

Revestirse con materiales que permitan y garanticen la infiltración del agua al subsuelo.

¿Para qué sirve?

Para conservar las características de intensidad de construcción en poblados y comunidades y las características rurales del Suelo de Conservación.

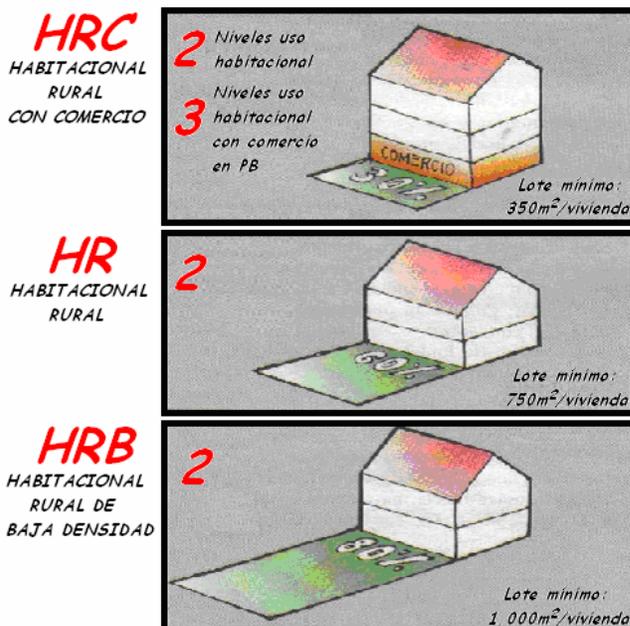
Requisitos:

- Solamente se permitirá la construcción de viviendas en predios con zonificaciones HCR, HR y HRB, los cuales en su mayoría se encuentran dentro de los poblados rurales.
- Podrán permanecer las viviendas actuales que se encuentren en zonificación RE o dentro del perímetro de un Programa Parcial, siempre y cuando establezcan con las autoridades de la delegación el compromiso de no edificar más construcciones y se sujeten a las disposiciones de ese Programa Parcial.

Observaciones:

Los lotes mínimos indicados en las zonificaciones HCR, HR y HRB, se consideran como lotes mínimos para una vivienda, para el cálculo del número de viviendas se deberá dividir el área de lote mínimo que la zonificación señala, entre la superficie total del predio.

- En áreas PE y PRA, el 97 y 94% de la superficie de los predios respectivamente, deberá dedicarse a la producción, apegándose a la legislación en la materia.
- Los equipamientos ER que se encuentren colindantes a HCR, podrán tener hasta 3 niveles, en caso de que se ubiquen en otra zonificación, su altura será de hasta 2 niveles.



CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONIFICACIONES EN SUELO DE CONSERVACIÓN

21. BARRANCAS

Se considera barranca a la depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas, se presenta como hendidura con dos laderas en la superficie terrestre, originada por erosión y/o por cualquier otro proceso geológico, y forma parte de un sistema hidrológico.

Las barrancas sin perturbación antropogénica constituyen reservorios de la vida silvestre nativa y funcionan como sitios naturales de escurrimientos pluviales y fluviales, por lo que representan zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico y deben ser conservadas por los servicios ambientales que prestan a la ciudad.

Las barrancas perturbadas son aquellas que presentan deterioros ambientales por el impacto urbano y los asentamientos humanos, y que requieren ser restauradas y preservadas.

Las barrancas son susceptibles de aprovechamiento y regulación en términos de la Ley de Aguas Nacionales, sin perjuicio de lo que indiquen la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental del Distrito Federal, con sus disposiciones reglamentarias, así como la normatividad establecida en los Programas de Desarrollo Urbano.

Para efectos de esta norma, la barranca inicia en el punto en que sus laderas se inclinan hacia la sima (el lecho) en 5% ó más, cuando la pendiente media natural del terreno circundante no exceda del 15%, medida en un tramo de longitud mínima de 200 m cuando la inclinación natural del terreno sea hacia la cima.

De conformidad con lo anterior, si los puntos de inicio a cada ladera de la barranca tuviesen elevaciones diferentes, el ancho de la barranca será la distancia que separa a las laderas medidas horizontalmente entre el punto de inicio más alto y el que resulta de la intersección de esa horizontal con la proyección vertical del punto de inicio de la ladera de menor elevación.

La pendiente y la longitud de las laderas se medirán desde el eje del escurrimiento hasta la parte más alta de cada una de éstas y en dirección perpendicular al eje de escurrimiento.

La profundidad se mide verticalmente desde el punto de inicio en cada ladera hasta el lecho.

Cuando como resultado de la bifurcación de la abertura, se generen mesetas con elevación menor o igual que la del terreno circundante al punto de inicio de las barrancas, se considera a dichas mesetas como parte del sistema de barrancas formado por las bifurcaciones.

En las barrancas definidas en los términos de esta norma que se encuentren en el suelo urbano con zonificación AV (Área Verde de Valor Ambiental públicas y privadas), toda actividad y manejo que en ellas se proponga desarrollar requerirá cumplir con lo indicado en la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente.

En el cauce y hasta la mitad de la longitud de cada ladera solamente se permitirán actividades de saneamiento y restauración. Cualquier otra actividad o construcción se considera prohibida.

En la mitad superior de las laderas solo se permitirán actividades de bajo impacto ambiental como proyectos de restauración, ecoturismo, educación ambiental y de manejo hidráulico para servicios públicos, previa autorización de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente.

En la franja del terreno circundante de protección a las laderas que no exceda del 15% de pendiente, en un tramo de longitud mínima de 50 m. de ancho, se considera una zona de protección tanto para la barranca como para la población.

Cuando así lo establezcan los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, las áreas dentro de las barrancas que se encuentren ocupadas por asentamientos humanos, se sujetarán a la elaboración de estudios específicos, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano, mismos que deberán estar encaminados a minimizar los impactos ambientales negativos y a reducir las condiciones de riesgo, restaurar y conservar las barrancas.

Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de la zonas, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar, para lo cual el propietario o interesado deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles, así como construcciones que se encuentren en el predio.

Las especificaciones, así como el procedimiento de medición antes señalado se efectuarán de manera coordinada con la Secretaría del Medio Ambiente.

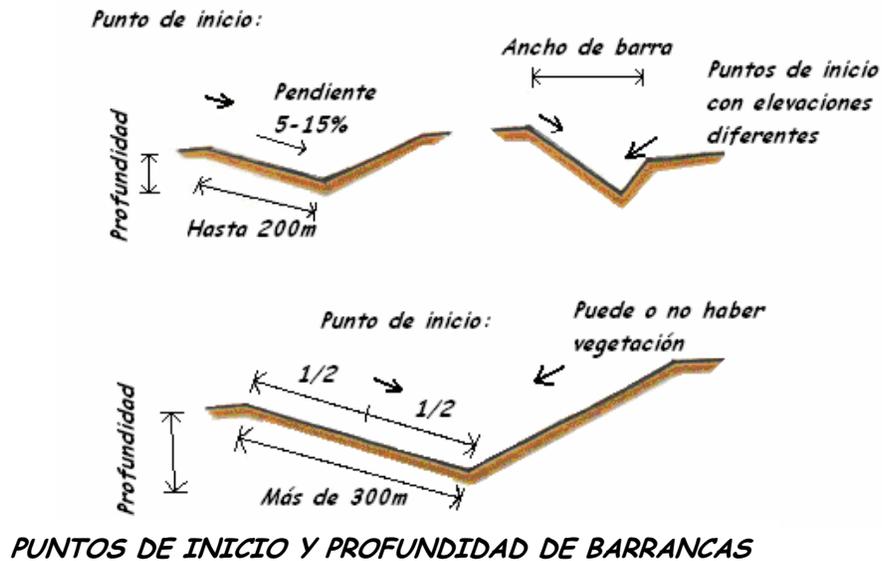
La superficie de las barrancas se sujetará a un programa de manejo por cada cuenca hidrológica, desarrollado por la Secretaría del Medio Ambiente, en coordinación con la Delegación correspondiente, mismo que podrá contemplar, entre otros aspectos, la construcción de obras hidráulicas afines a las condiciones naturales de la depresión geográfica de que se trate, para retener, almacenar y regular el aprovechamiento del agua, cuyo fin principal sea la recarga de los mantos freáticos entre otros usos eficientes del agua, en los términos de la legislación correspondiente.

¿Para qué sirve?

Con esta norma se establece la forma para que una barranca quede protegida a través de la aplicación de la zonificación PE y, en su momento, sujeta a un programa de manejo.

Requisitos:

La determinación de estas áreas es de primordial importancia, por lo cual la Asamblea de Representantes señaló el tiempo y forma en los que deben quedar concluidos los trabajos de delimitación, en el Decreto por el que se forma el artículo 4º Transitorio por el que se aprueban los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 17 de junio de 1997. En tanto se concluyan éstos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda las determinará con fundamento en el artículo 20º del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y de conformidad con los procedimientos 2 y 16 de las Normas de Ordenación Generales de los Programas Delegacionales. El dictamen correspondiente será remitido al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano para su inscripción, así como para la expedición del certificado correspondiente.



22. ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) EQUIPAMIENTO; (CB) CENTRO DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

La altura máxima y porcentaje de área libre permitida en estas zonificaciones se determinarán de acuerdo con lo siguiente:

En Suelo Urbano:

En Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento, Potencial de Desarrollo e Integración Metropolitana se determinarán de acuerdo a las Normas de Ordenación Generales N° 1, 2 y 3 para Áreas de Actuación contenidas en el Programa Delegacional.

Sobre vialidades aplicará la Norma complementaria o bien la especificación sobre altura y área libre permitida que determine la zonificación. Fuera de éstas Áreas de Actuación, se determinarán conforme a las Normas de Ordenación Particulares para vialidad, las Normas de Ordenación Particulares para barrio o colonia, o las Normas de Ordenación que indique la zonificación del área en que se ubique el inmueble, según sea el caso.

En Áreas de Conservación Patrimonial deberá observarse además, lo que establece la Norma de Ordenación N° 4 para estas Áreas de Actuación.

La altura máxima de entrepiso para los zonificaciones a que hace referencia ésta Norma, será la mínima para el funcionamiento de los equipos y/o instalaciones de la actividad a que está destinada la edificación.

¿Para qué sirve?

Señala los criterios que deben tomarse en cuenta para las zonificaciones E, CB e I, en alturas y áreas libres adecuándolas a características propias de su funcionamiento y su entorno.

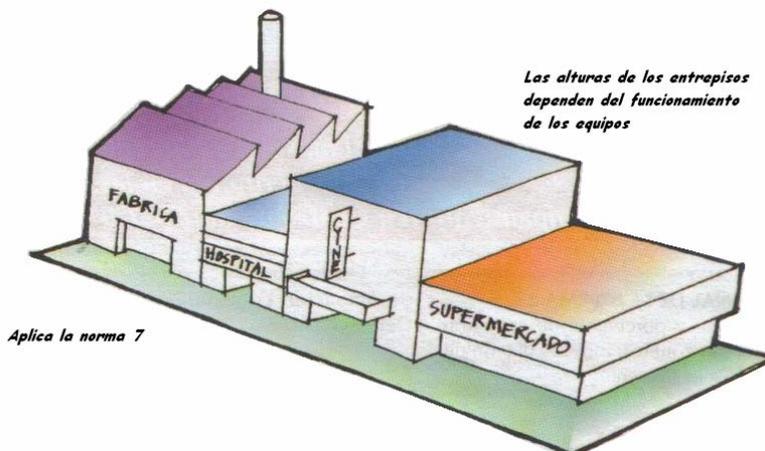
Requisitos:

- Para determinar el número de niveles y área libre en las zonificaciones E, CB e I:
 - a) En Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo e Integración Metropolitana, la altura permitida en predios con zonificación Equipamiento (E), se determina con la Norma de Ordenación General N° 10.
 - b) Aplicar promedio de altura y área libre de las zonificaciones colindantes, o
 - c) Aplicar la altura de la zonificación de los predios de enfrente, en el caso de predios con frente a dos o más vialidades, aplica el promedio de alturas de ambas zonificaciones.

La altura de los entrepisos depende del funcionamiento de los equipos y en todos los casos deberá respetarse la altura máxima que señala la fórmula de la Norma de Ordenación General N° 7.

Los inmuebles que tengan un uso igual a los usos contenidos en la Zonificación Equipamiento (E) de la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional, mantendrán dicha zonificación, ajustándose en cuanto alturas y área libre a lo señalado en la Norma de Ordenación General N° 22.

- Para el caso de equipamientos existentes apegados a derecho y que no se encuentran representados en el Plano de Zonificación y Normas de Ordenación, mantendrán dicho uso como permitido, para el caso de ampliaciones en altura y áreas libres aplica lo señalado anteriormente.



ALTURAS DE LOS ENTREPISOS EN ZONIFICACIONES EQUIPAMIENTO (E), CENTRO DE BARRIO (CB) E INFRAESTRUCTURA

23. DE LAS TABLAS DE USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en las tablas de usos del suelo del Programa Delegacional.

¿Para qué sirve?

Remite a las tablas de usos del suelo del Programa Delegacional para reconocer a qué usos pueden dedicarse los predios por encontrarse en una zonificación específica, señalando usos genéricos permitidos y prohibidos, lo que permite aplicar la normatividad en forma transparente.

Requisitos:

Consultar las Tablas de Usos del Suelo Urbano, de Comunidades y Poblados Rurales o de Suelo de Conservación que forman parte del Programa Delegacional publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de abril de 1997.

24. USOS NO ESPECIFICADOS

Cualquier uso no especificado en las tablas de usos del suelo, se sujetará al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

¿Para qué sirve?

Establece un mecanismo para dictaminar conforme al artículo 21° del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, los usos que no se encuentren enlistados en la Tabla de Usos del Suelo.

Condiciones:

- Que el uso no se encuentre señalado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional.
- Solicitar a la Dirección General de desarrollo Urbano dictamen de homologación de uso del suelo, donde se determina si un uso no especificado en los programas corresponde por sus características a otro que sí se especifica, y puede por lo tanto, ser permitido o prohibido.

25. DE LOS PROGRAMAS PARCIALES

Para iniciar la elaboración de un Programa Parcial, se establecerán el tiempo y forma en que deberá concluirse para ser presentado a la aprobación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Si agotado el término no se concluyese, se da por cancelado el Programa.

En las áreas propuestas para elaborar Programas Parciales de Desarrollo Urbano en tanto no se aprueben éstos, dichas áreas tendrán la zonificación y las normas de ordenación que les asigne el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano; no serán aplicables en esas zonas las Normas para Áreas de Actuación, a excepción de las aplicables a Áreas de Conservación Patrimonial, ni las Normas Generales N° 10 y 12.

¿Para qué sirve?

Actualmente el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 5° establece tiempo y forma para su elaboración en forma genérica; sin embargo, se debe consultar el Capítulo 4.7 de Programas Parciales de los Programas Delegacionales para determinar si existen términos señalados, en tanto se especifica la normatividad que se aplicará a estas zonas durante el periodo de elaboración de sus Programas Parciales.

Requisitos:

- Consultar el Capítulo 4.7 de Programas Parciales de cada Programa Delegacional, para conocer si existe tiempo y forma determinada.
- Cualquier interesado puede proponer y elaborar estudios para Programa Parcial y solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el inicio del procedimiento como lo señalan la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.
- Presentar a la Dirección General de Desarrollo Urbano una propuesta de elaboración del Programa Parcial en los términos del artículo 20° de la Ley de Desarrollo Urbano.
- En su caso, una vez que haya concluido el plazo que se estipula en el documento del Programa Delegacional correspondiente y que éste no se tenga elaborado o terminado, se cancelan estas propuestas y sus efectos en cuanto a las Normas de Ordenación General N° 10 y 12.
- No aplica la Norma de Ordenación General N° 10, Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio, ni la Norma de Ordenación General N° 12, Sistema de Transferencia de Potencialidad en las zonas propuestas para programa parcial por el Programa Delegacional, en su capítulo 4.7 de Programas Parciales.

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO

Para facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, se aplicarán las medidas contenidas en esta norma en:

Zonas dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento señaladas por los Programas Delegacionales y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB).

Fuera de los polígonos señalados en el párrafo anterior pero dentro de los límites de los polígonos de las colonias enlistadas en el apartado correspondiente a Normas de Ordenación Particulares para la Delegación en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes, y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en planta baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB), y que estén establecidas en los planos correspondientes a las Normas de Ordenación.

Para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, se deberá observar lo siguiente:

1. Para el Registro de Manifestación de Construcción, el solicitante y el Director Responsable de Obra deberán acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente.

Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal.

Asimismo, deberán acreditar fehacientemente, a través de la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la norma, no exceda el importe establecido, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

En caso de incumplimiento, con el fin de regularizar la construcción, se deberá adecuar el proyecto a la zonificación establecida.

Cuando por cualquier forma se contravenga el propósito de esta norma, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá de oficio reconocer la anulabilidad o declarar la nulidad del acto en vía administrativa y revocar de oficio el certificado correspondiente.

2. El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30% para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60%.
3. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².

Los proyectos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

- a) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central¹. Para proyectos localizados dentro del Primer Contorno² se podrá optar por alturas de hasta 5 niveles (PB más 4 niveles) y dentro del Segundo Contorno³ hasta 4 niveles (PB más 3 niveles).

¹ Delegaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

² Delegaciones: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco.

³ Suelo urbano de las Delegaciones: Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa; y la totalidad de Coyoacán.

- b) El porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y, 25% para más de 60 viviendas.
- c) La aplicación de esta Norma no exenta de la obtención del Dictamen del Estudio de Impacto Urbano que el proyecto, en su caso, requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

Cuando un Área de Conservación Patrimonial coincida con un Área con Potencial de Reciclamiento, esta Norma aplicará en su totalidad, con excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial N° 4.

Asimismo, cuando alguna colonia esté ubicada dentro de una Área de Conservación Patrimonial y se incluya en el listado del apartado correspondiente a las Normas de Ordenación Particulares para la Delegación, aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial N° 4.

Para los proyectos de interés social o popular en los cuales se presenten circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural en predios de hasta 500 m², éstos deberán apegarse a un dictamen que se llevará a cabo por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta norma no aplica en zonas que se encuentren dentro de los polígonos de los Programas Parciales.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Norma es facultad del órgano político-administrativo en cada demarcación territorial. En caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de esta Norma sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el artículo 310° del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

¿Para qué sirve?

En apego a lo que señala el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con la aplicación de la presente norma se fomenta la construcción de viviendas de interés social y popular en áreas de bajo valor catastral y de acuerdo a su ubicación en relación al centro de la ciudad.

Requisitos:

- Que el predio se incluya en el listado de colonias del inciso 4.5.3 de Normas Parciales para la Delegación del programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Para la delimitación de estas colonias se tomarán los límites catastrales, o bien, que el predio tenga zonificación Habitacional (H), Habitacional Mixto (HM), Habitacional con Oficinas (HO) o Habitacional con Comercio (HC) y se encuentre dentro de un área con Potencial de Reciclamiento.
- No rebasar los siguientes montos:
 - ✓ 15 salarios mínimos anuales para vivienda de interés social.
 - ✓ 25 salarios mínimos anuales para vivienda popular.
 - ✓ 236 salarios mínimos mensuales para proyectos de vivienda en el Centro Histórico.

Incluir en la memoria descriptiva del proyecto suscrita por el Director Responsable de Obra al tramitar la Manifestación de Construcción, la corrida financiera o copia del financiamiento otorgado por alguna institución de crédito.

- Organizar los proyectos en módulos de 60 viviendas máximo y tantos módulos de 60 viviendas como lo permita el terreno. El diseño de estos módulos deberá facilitar que áreas techadas, espacios abiertos y estacionamientos se puedan construir, administrar, mantener y reparar en forma independiente.
- El Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, extenderán su responsiva en caso de utilizar materiales de construcción no tradicionales.

Observaciones:

- Cuando coincida con área de conservación patrimonial, respetar la altura que marque la zonificación y las disposiciones de la Norma General N° 4 (IV).
- No se puede aplicar en zonas con programas parciales vigentes a la fecha de publicación del Programa Delegacional (antes ZEDEC).
- No es aplicable en Suelo de Conservación.
- En caso de coincidir la aplicación de esta Norma con zonificación con área mínima de vivienda o tercer dígito, ésta no aplicará para los efectos de ésta Norma.
- Estos conjuntos se exentan de Licencia de Uso del Suelo y por tanto, de estudios de impacto urbano.

Ejemplo 1:

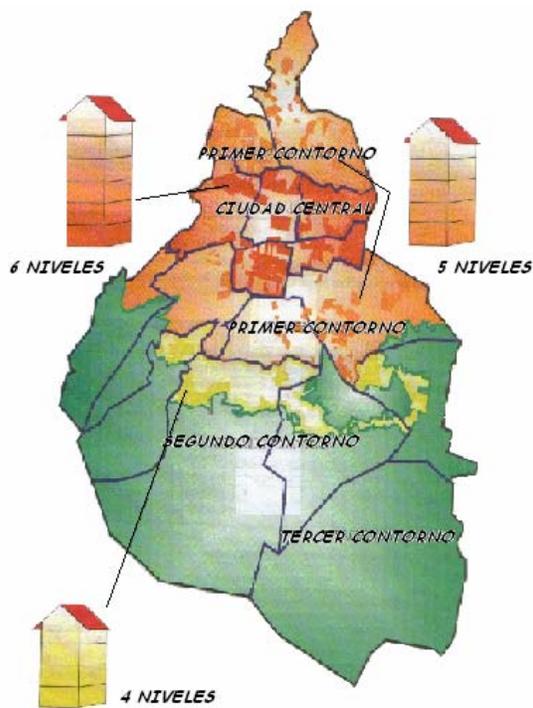
Predio de 6,000 m² de superficie ubicado en la Colonia Alfonso XIII, la cual está incluida dentro de un Área con Potencial de Reciclamiento ubicada en la delegación Álvaro Obregón, por tanto, dentro de las delegaciones que forman el primer contorno y cuentan con zonificación H 3/40:

AL APLICAR LA ZONIFICACIÓN H 3/40	AL APLICAR LA NORMA 26 H 5/25
3 niveles	5 niveles
Área libre: 2,400 m ²	Área libre: 1,500 m ²
Superficie construida: 10,800 m ²	Superficie construida: 22,500 m ²
180 viviendas de 60 m ²	375 viviendas de 60m ² 6 conjuntos de 60 viviendas 1 conjunto de 15 viviendas
144 cajones de estacionamiento	145 cajones de estacionamientos
Estudio de impacto urbano – ambiental	Sin estudio de impacto urbano – ambiental

Ejemplo 2:

Terreno de 7,000 m² en la Colonia Bonanza que se encuentra incluida en el listado del punto 4.5.3 del Programa Delegacional en Álvaro Obregón, esto es, dentro de las delegaciones que forman el Primer Contorno.

AL APLICAR LA ZONIFICACIÓN HC 2/20	AL APLICAR LA NORMA 26 HC 5/25
2 niveles	5 niveles
Área libre: 1,400 m ²	Área libre: 1,750 m ²
Superficie construida: 11,200 m ²	Superficie construida: 26,250 m ²
190 Viviendas de 60 m ²	438 viviendas de 60 m ² 7 conjuntos de 60 viviendas 1 conjunto de 18 viviendas
152 cajones de estacionamiento	175 cajones de estacionamientos
Estudio de impacto urbano - ambiental	Sin estudio de impacto urbano – ambiental



**NÚMERO DE NIVELES POR
NORMA DE ORDENACIÓN
GENERAL N°26**

27. DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje

¿Para qué sirve?

Esta norma ayuda a garantizar la filtración de aguas pluviales a los mantos freáticos en las áreas libres señaladas por la zonificación y el tratamiento de aguas residuales antes de verterlas al drenaje.

Requisitos:

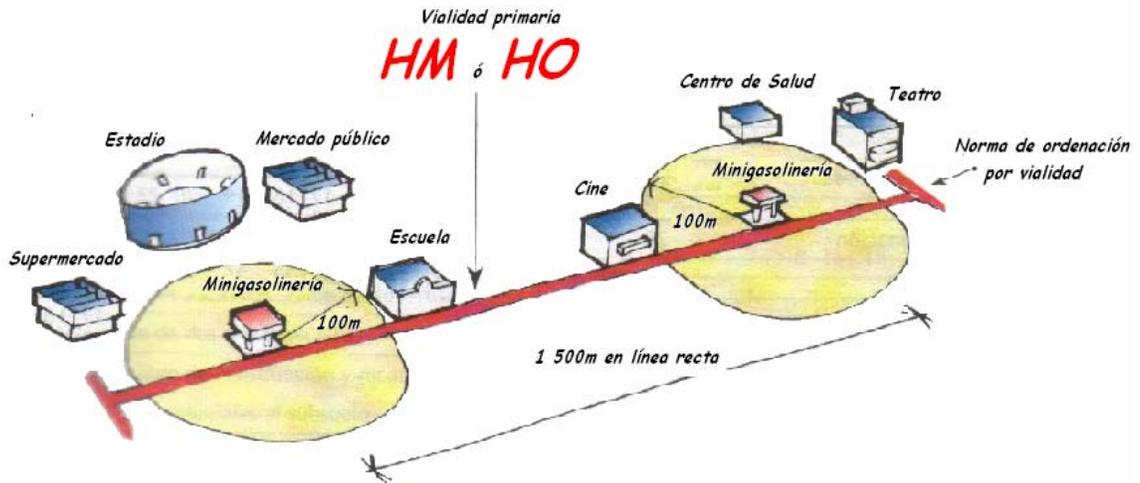
En tanto el Reglamento de Construcciones no incorpore las especificaciones técnicas, de los pozos de absorción, éstas no se aplicarán, salvo en los casos que señalan las observaciones de la Norma de Ordenación General N° 4. Los estudios de impacto urbano deberán incluir tanto la viabilidad de la instalación de plantas de tratamiento con métodos autorizados por el Sistema de Aguas del Distrito Federal, como la determinación de la necesidad de un tratamiento primario o uno más completo.



CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

28. ZONAS Y USOS DE RIESGO

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.



CONDICIONES DE UBICACIÓN DE MINIGASOLINERÍAS

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HO, HM, E e I, siempre y cuando no se contradigan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.

¿Para qué sirve?

Prohíbe la construcción en zonas de riesgo y obliga a garantizar la seguridad de los usuarios de edificaciones cercanas a minigasolinerías y prever mecanismos para evitar casos de siniestro.

Requisitos:

Para la instalación de minigasolinerías:

- Ubicarse en un radio de 100 m mínimo, al límite de los predios con edificaciones como escuelas, centros de salud, teatros, cines, estadios, mercados públicos y supermercados.
- Podrán situarse sobre vialidad primaria donde apliquen normas de ordenamiento por vialidad con zonificaciones HM y OH, debiendo obtener en forma previa la concesión en los términos de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y el dictamen de la Secretaría de Transporte y Vialidad.

Observaciones:

- En tanto no se elabore la clasificación de suelos riesgosos, se atenderá a lo que señala el Reglamento de Construcciones en la materia.

4.1

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA BARRIOS Y COLONIAS

Las Normas de Ordenación para Barrios y Colonias tienen como objetivo fundamental el mantener características específicas de cada una de las colonias o barrios de la ciudad, acotando y marcando los lineamientos especiales en cada entorno para homologar las edificaciones nuevas, coadyuvando a la preservación de las áreas urbanas, evitando que los intereses de los particulares se antepongan a la conservación general de las mismas, asimismo complementan la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Estas normas regulan la Imagen Urbana y forman parte de los Programas Parciales y serán aplicables tanto hacia el interior de las zonas y sitios determinados como patrimoniales, como a los predios con frente a los límites de éstos.

Los principales aspectos a observar de la Normatividad en Imagen Urbana son:

1) De los espacios abiertos

- a) No se autorizará ningún uso en la vía pública que afecte el alineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpa el tránsito vehicular: salvo en el caso de los calendarios y horarios que previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda autoricen las dependencias competentes del Departamento del Distrito Federal.
- b) No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamientos de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, andadores y banquetas. Únicamente se autorizará la instalación provisional de equipamiento de servicios dentro de los calendarios y horarios que determinen las autoridades competentes en el Distrito Federal.
- c) Los mercados provisionales, tianguis y otros usos similares que con autorización competente ocupen parcialmente la vía pública, deberán ser en todo caso de carácter temporal. Únicamente se autorizarán dentro de las áreas, calendarios y horarios que determine la autoridad competente; en la inteligencia de que en ningún caso podrán autorizarse adosadas a edificaciones de valor ambiental o consideradas como monumentos arquitectónicos o de cualquier otra característica afín a éstas.

2) Del mobiliario urbano

- a) Los programas y acciones de mejoramiento que se propongan realizar tanto las autoridades como los particulares, requerirán de aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda cuando incluyan proyectos para la proposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, kioscos, teléfonos públicos, señalamientos de nomenclatura y otros semejantes. Sólo se ejecutarán cuando resulten congruentes con las características y condiciones de cada zona, así como en cuanto a anchura de banquetas, arroyos y otros.

3) De la vegetación

- a) Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.
- b) En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada y autorización tanto local y/o federal. En ese caso, la persona física o moral que obtenga la autorización correspondiente, deberá sembrar por lo menos tres árboles por cada uno que se dañe o corte, cuyas características, especie, altura y grosor deberán ser determinados por la Comisión de Recursos Naturales del Distrito Federal.

- c) Las construcciones de cualquier tipo, que afecten o alteren las dimensiones o la fisonomía de las plazas parques y jardines, podrán ser autorizadas previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y en ningún caso se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.
- d) En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar las especies vegetales características de la región y micro-clima; debiéndose fomentar aquéllas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de las especies que se han incorporado a la imagen de las Zonas y Sitios Patrimoniales.

4) Para las construcciones

- a) Todas las construcciones que no dispongan de toma de agua domiciliaria, deberán contar con un sistema de captación de agua pluvial en techumbres, para la autosuficiencia de las viviendas, con un filtrado y almacenamiento de aljibe, cuya capacidad mínima será de 10 m³.
- b) Todas las construcciones que no dispongan de descarga de drenaje a colector local, atendiendo los Artículos 93° y 100° del Reglamento de Servicios de Agua y Drenaje para el Distrito Federal y los Artículos 161° y 162° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, deberán contar con tratamiento de aguas residuales, según la obra, pudiendo ser éste de tipo colectivo.
- c) Se prohíbe la descarga sin tratamiento de aguas negras y el depósito de desechos sólidos en vialidades, canales, barrancas y escurrimientos.
- d) Todas las construcciones deberán contar con una cisterna cuya capacidad se determinará para una dotación mínima de 150 lts/hab./día, y no formará parte de la superficie de construcción permitida, pudiendo optar por almacenamientos colectivos.
- e) Para el caso de los estacionamientos y áreas libres a descubierto, el piso deberá revestirse con materiales permeables, que permita la infiltración del agua al subsuelo, para la recarga de los mantos acuíferos.
- f) La altura máxima de las construcciones será de 6.60 m, a partir del primer desplante, hasta el pretil del curso del tinaco, exceptuando Poblados Rurales y Programas Parciales, en donde se especificarán dichas áreas.
- g) Las bardas tendrán una altura máxima de 1.20 m, pudiendo lograr hasta 3 m, con elementos que permitan la transparencia visual.
- h) Todas las superficies cubiertas serán consideradas como superficies construidas.
- i) El derribo de árboles se hará sólo en casos indispensables y deberá contar con la aprobación de la Secretaría del Medio Ambiente y la Comisión de Recursos Naturales y acatar lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley Ambiental del Distrito Federal.
- j) Los planos y especificaciones de los numerales anteriores, deberán formar parte del proyecto ejecutivo.
- k) El permiso de ocupación del inmueble que se autorice, deberá supeditarse al cumplimiento de las medidas anteriormente señaladas.

5) Para las vialidades

- a) Las vialidades que se pretendan establecer, deberán contar previamente con la autorización del Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, en lo que se refiere a su registro como vía pública y a través de la Secretaría del Medio Ambiente y de la Comisión de Recursos Naturales, en lo relativo a la resolución de impacto ambiental.

- b) Para las vialidades existentes que se encuentran recubiertas con materiales asfálticos, deberán realizarse cunetas laterales y franjas arboladas que permitan la infiltración de aguas pluviales al subsuelo.
- c) Se deberá evitar la construcción de vialidades que propicien la proliferación de asentamientos irregulares y el derribo de árboles en el Suelo de Conservación.
- d) La traza de las zonas forma parte de su patrimonio, las vialidades deben conservar sus secciones actuales.

6) Imagen urbana en zonas patrimoniales

- a) Se prohíbe el uso de materiales como: aluminio anodizado, vidrios polarizados y fachadas de cerámica.
- b) Los elementos tales como tinacos, tanques de gas y similares, deberán ubicarse de manera que no se observen desde el paramento contrario de la calle.
- c) Los voladizos no podrán sobresalir más de 0.80 m del paramento.
- d) Es obligatoria la introducción de ecotecnias que fomenten desde la construcción de techos inclinados, hasta los pavimentos filtrantes en vialidades.
- e) Se deben conservar y mejorar los remates visuales naturales del entorno y las referencias de edificios patrimoniales y religiosos de los poblados.
- f) Se prohíbe la colocación de anuncios luminosos y panorámicos en el interior del poblado y a lo largo de sus vialidades regionales y locales. En relación a la fijación, instalación, modificación, conservación, mantenimiento, reparación o retiro de anuncios publicitarios, se estará sujeto al Reglamento elaborado por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en 1993.
- g) La señalización comercial en los poblados, deberá integrarse al carácter de los mismos, en lo relativo a proporción, tamaño y gama de color.
- h) Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncios en azoteas y marquesinas.
- i) Se conservará la señalización, nomenclatura y mobiliario urbano de carácter histórico.

7) Equipamiento

- a) Se prohíbe la construcción de terminales, encierros de autobuses o colectivos y se evitarán las bases de transporte colectivo en las zonas centrales de los poblados rurales.
- b) Se limitarán las vialidades internas en el Suelo de Conservación, a secciones no mayores de 9 m y se prohíbe el revestimiento de éstas con materiales asfálticos o de concreto.

8) De los pavimentos

- a) No se permitirá a los particulares la modificación de niveles y acabados de los pavimentos, cuando éstos alteren la continuidad actual de las circulaciones en las zonas y sitios patrimoniales.
- b) Los pavimentos que se autorizarán en la vía pública de las zonas y sitios patrimoniales serán de aquellos que cumplan con las especificaciones regionales, históricas o tradicionales; es decir, empedrados o adoquinados con base en materiales pétreos naturales o artificiales. Las banquetas y todas las áreas exteriores de obras nuevas deberán cumplir el requisito de adecuarse formalmente a las especificaciones de pavimentación antes mencionadas. En los exteriores de las obras tanto

públicas como privadas, no se autorizarán pavimentos de mosaico, de materiales vidriados o de otros similares. Las calles y avenidas de circulación vehicular continua de las zonas y sitios patrimoniales, podrán ser pavimentadas con materiales y especificaciones aplicables a las obras de asfalto.

- c) Los pavimentos de los ejes patrimoniales, cruces de peatones y entornos de los edificios catalogados o declarados, se realizarán con materiales permeables colocados como adoquines; con la finalidad de garantizar el tránsito lento de vehículos y la preservación de la capa permeable del suelo.
- d) Los pavimentos de vialidades locales de los barrios poblados, serán de materiales que permitan la infiltración de la lluvia

9) Normas de ordenación para suelo de conservación

El propósito fundamental para el Suelo de Conservación del Distrito Federal, es su preservación y protección. Las políticas, estrategias y zonificación de estos Programas Delegacionales, se ajustarán a dicho propósito.

Aún cuando se reconoce la existencia de una extensa degradación provocada por agentes naturales, prácticas agropecuarias y de aprovechamiento de recursos forestales exentos de técnicas adecuadas y mala administración de recursos naturales; invasiones dirigidas o espontáneas que crean asentamientos irregulares, vías de comunicación y obras de infraestructura promotoras del crecimiento poblacional y urbanizaciones indiscriminadas. Es indispensable mantener y poner en vigor prácticas de conservación del medio ambiente y de desarrollo sustentable en todo el Suelo de Conservación, con base en una normatividad específica adecuada a las características particulares de esta área, las cuales no son contempladas en los instrumentos legales aplicables actuales, como es el Reglamento de Construcciones.

Adicionalmente, y en virtud de que el Gobierno del Distrito Federal no cuenta con los recursos suficientes para dotar y suministrar a los Poblados Rurales y asentamiento oficialmente reconocidos en el Suelo de Conservación; de la infraestructura mínima necesaria que permita resolver las necesidades apremiantes de los lugares referidos, y a su vez, evitar el deterioro del medio ambiente de los mismos. Es de vital importancia que las construcciones en el Suelo de Conservación, sean autosuficientes en sus servicios, construidas preferentemente con materiales adecuados a la zona y que incluyan en ésta, el mayor número de acotécnicas, tendientes hacia su autosuficiencia en el abastecimiento de agua, control de desechos sólidos y líquidos y su eventual reciclaje. Por lo anterior, es necesario observar las siguientes normas técnicas complementarias: todos los usos permitidos que se pretendan establecer en Suelo de Conservación, deberán contar con el visto bueno de la Secretaría del Medio Ambiente y de la Comisión de Recursos Naturales, en forma previa a la licencia de construcción, a excepción de giros permitidos señalados en el cuadro de usos de suelo para Suelo de Conservación, Poblados Rurales y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, hoy Programas Parciales.

Cabe señalar que cada una de las dieciséis Delegaciones políticas presentan diferentes problemáticas por lo cual, cada una de ellas presentara diferentes normas para cada uno de sus barrios o colonias, según sea el caso.

DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN⁴

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

A. González, A. Martínez, Ampliación Estado de Hidalgo, Bonanza, Francisco Villa, El Pirul, Isidro Fabela, La Conchita, La Cascada, La Joya y Libertadores de 1857.

En las colonias:

- Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes

H 3/50. El lote mínimo por vivienda será de 500 m². Para predios menores se podrá construir una vivienda por predio oficialmente reconocido. Las construcciones deberán dejar una área jardinada al frente en 5 m, y de 3 m al fondo.

- Colinas del Sur

H 3/40/150. Las construcciones deberán dejar una área jardinada al frente en 3 m y de 2 m de fondo.

- Guadalupe Inn (**Colonia propuesta para Programa Parcial**)

H 2/60/300. El uso autorizado de los predios es habitacional unifamiliar, por lo que se puede construir una vivienda por predio oficialmente reconocido a la fecha. Asimismo, se indican las excepciones para usos distintos al habitacional unifamiliar, con las condiciones particulares para su desarrollo.

- ✓ Cuando por medio de la zonificación se divida un predio, el propietario podrá optar por lo siguiente:

Para subdividir se podrá asimilar la zonificación de la fracción que más le convenga, siempre y cuando el acceso y salida al predio sea por la calle a la que le corresponde la zonificación elegida; asimismo, deberá respetar tanto el área libre y las alturas que se señalan para el predio, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.

Cuando la demarcación de zonificación coincida con la mitad o eje de una calle, no se podrá optar por el uso o destino de los predios o inmuebles con frente a las mismas.

En caso de nuevas construcciones para el uso no habitacional no se permitirá en su solución la vista de sus ocupantes, hacia la zona habitacional en su colindancia posterior utilizando materiales translúcidos y/o dándole un acabado agradable similar a la fachada principal.

Los predios localizados en las vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas vialidades.

En el caso de nuevas construcciones, todos los proyectos deberán contar con captación y almacenamiento de agua pluvial, tratamiento y reúso de aguas grises para el riego de jardines, lavado de superficies libres, lavado de autos, etc.

Los predios señalados en el plano con zonificación E, no podrán ampliar sus instalaciones.

Se permitirá sólo la fusión que involucre terrenos del mismo uso del suelo, pero se mantendrá para cada uno de los inmuebles motivo de la fusión su altura, área libre y restricciones originales.

Estará prohibida la fusión que involucre terrenos de diferente uso del suelo, salvo los que se fusionen para cumplir con exigencias de cajones de estacionamiento.

⁴ Versión 1997

El predio colindante que se fusione para cubrir propósitos de estacionamiento sólo podrá ser usado para estacionar vehículos. Estando prohibido instalar máquinas o equipos que ocasionen molestias al vecindario o contaminación de todo tipo, tales como plantas de luz, extractores, equipo de aire acondicionado, bombas, etc.

Estacionamiento

Se debe cumplir con los siguientes cajones de estacionamiento en forma adicional a lo que el Reglamento señala, los cuales deben localizarse dentro del inmueble que los origina.

Los accesos y salidas serán por la vialidad principal.

NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
Tipo de edificación	Número requerido de cajones de estacionamiento
Vivienda unifamiliar	1 cajón
Vivienda plurifamiliar	1 cajón y un 15 % adicional de cajones de estacionamiento para visitantes

Incremento a la demanda de estacionamiento

Para los Usos de Oficinas, Venta de artículos en general, Restaurantes con venta y sin venta de bebidas alcohólicas, se proporcionará un 20 % de cajones de estacionamiento adicional a lo señalado en el reglamento.

Área libre

Para construcciones de vivienda, el área libre será de acuerdo a las superficies de terreno indicadas a continuación:

SUPERFICIE DEL TERRENO (m ²)	% AREA LIBRE
Hasta 250	20
De 251 a 500	40
De 501 en adelante	50

En todos los casos el 50 % del área libre deberá ser jardinada, el resto podrá ser utilizada para estacionamiento revestido con pavimentos permeables y sin derribo de árboles, con las excepciones que especifiquen las Normas Particulares en su caso. Se deberán sembrar como mínimo 1 árbol por cada 50 m² de área libre y tendrán como mínimo 4 m de altura y 10 cm de diámetro.

Vivienda unifamiliar

Para los predios menores de 501 m², el uso será habitacional unifamiliar.

Los predios de 501 m² o mayores se podrán redensificar a una vivienda por cada 250 m² y deberán dejar una restricción en colindancia posterior de 3 m en todo el fondo del predio.

➤ Jardines del Pedregal

H 2/70. El lote mínimo por vivienda será de 1000 m².; del área libre, el 60% deberá ser arbolada.

Para los predios de 2000 m² en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m².

En los predios escriturados de 700 m² a 999 m² en donde exista una construcción, se aplicará el Artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior, con un mínimo de 4 cajones por vivienda.

La altura máxima al frente será de 3 m hasta una distancia de 6 m del frente del terreno, 6 m de altura de los siguientes 6 a 9 m. del frente del terreno y una altura de 9 m. para más de 9 m. considerados desde el frente del terreno.

➤ Molino de Santo Domingo

HM 6/30, H3/40/150. Para los futuros desarrollos que se pretendan dar en la zona asignada como **HM 6/30**, éstos no podrán tener vistas hacia la zona habitacional en su colindancia posterior. Los predios ocupados por la Chrysler y que tienen frente al callejón Santo Domingo, frente al callejón de Benjamín y frente a la calle Molino de Santo Domingo no podrán tener sus accesos y salidas hacia esta vialidad.

Cuando por medio de la zonificación secundaria se divida un predio, el propietario, podrá optar por lo siguiente: asimilar la zonificación de la fracción que más le convenga, siempre y cuando el acceso y salida al predio sea por la calle a la que le corresponde la zonificación elegida, así mismo, deberá respetar tanto el área libre y las alturas que se señalan para el predio de acuerdo a la normatividad que le corresponda.

➤ Rancho San Francisco.

HRB 3/60/350. Se permitirá la construcción de una vivienda por lote autorizado.

DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO⁵

Para barrios y colonias

Tacuba, Nextengo, Villa Azcapotzalco, San Simón, Barrio San Marcos, Pueblo de San Juan Tlihuaca, San Pedro Xalpa, San Miguel Amantla, Barrio Santa Apolonia y Santa Inés.

En las colonias, barrios, pueblos y áreas comprendidas dentro de los perímetros histórico y patrimonial de la delegación, se deberá construir hasta el paramento a la calle. La proporción de los vanos será vertical. No se permitirán techos inclinados.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Fco. Villa, M. Hidalgo, Santa Inés, Ampl San Pedro Xalpa, Barrio San Esteban, Nueva el Rosario, Nueva Espana, Pasteros, Plenitud, Providencia, Reynosa T, San Marcos, San Sebastián, Santa Catarina, Santa Cruz Acuyacan, Tezozómoc Las Trancas, Tierra Nueva, Jagüey, Las Salinas, Sta. Cruz de las Salinas, Sto. Domingo, Allende, Cosmopolita, Del Gas, El Recreo, Euzkadi, Los Reyes, Potrero del Llano, Tlatilco, Victoria de las Democracias, Ampl Cosmopolita, Á. Zimbrón, Libertad, Nextengo, Santa Bárbara Industrial, Del Maestro, B. Juárez, San Salvador Xochimanca, Un Hogar para cada Trabajador, Santa María Maninalco, Prados del Rosario, Ampl. Petrolera, Coltongo, Industrial San Antonio, San Fco. Tetecala, San Mateo, Santa Apolonia, Electricistas, Hogar y Seguridad, Jardín Azpieta, Lotería Nacional, Obrero Popular, San Bernabé y Secc. Naval.

⁵ Versión 1997

DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ⁶

Estacionamientos

Con el fin de reducir el problema de estacionamientos en la Delegación, los estacionamientos – públicos y privados- para oficinas y servicios se podrán construir de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respetando el número de niveles que señale la zonificación donde se localice el predio.

Para fomentar la construcción de estacionamientos públicos y privados en toda la Delegación, se implementarán las siguientes medidas de incentivo:

- Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados en predios con frente a corredores urbanos con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.
- Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra.
- Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.
- En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 m de distancia del establecimiento, debiendo proporcionar el servicio de acomodador de vehículos cuando se atraviesen vialidades primarias o de acceso controlado para su acceso.

Mejoramiento de áreas verdes

En el marco del ejercicio de sus atribuciones, la Delegación implementará acciones de mejoramiento del paisaje urbano para la creación y rehabilitación de parques, jardines, plazas, glorietas y arriates con la aplicación de nuevas tecnologías de sembrado y poda, utilizando especies adecuadas a la altura, clima y vegetación de la Delegación.

El particular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá sembrar en la banqueta, árboles de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura a razón de al menos 1 árbol por cada 8 m de fachada, o en un volumen mínimo al de la masa vegetal afectada.

Producción social de vivienda

Adicionalmente al otorgamiento de facilidades administrativas para la construcción de vivienda establecidas por el Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de apoyar a las familias residentes en el Distrito Federal, en el caso de proyectos para vivienda se podrá optar por la zonificación H/6/20/Z (habitacional/ 6 niveles máximos de construcción: planta baja más 5 niveles/ 20% mínimo de área libre y densidad: Zonificación), siempre y cuando:

⁶ Versión 2005

- Se ubiquen en los corredores urbanos y colonias establecidas en este Programa Delegacional como Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento.
- Se realicen con las características de los programas, modalidades y líneas de financiamiento promovidas por el Gobierno del Distrito Federal.
- Se acredite que el valor de venta de la vivienda no excede del importe que resulte de multiplicar por 15 o por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, incluyendo los acabados; debiendo ratificarse esta condición al aviso de la manifestación del término de obra correspondiente.
- Cuenten con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, debiendo cumplir con el mínimo de cajones de estacionamiento que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
- Cumpla con la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.
- El área máxima construida por unidad de vivienda (sin incluir estacionamiento ni indivisos), no deberá rebasar los 65 m². Para los casos de proyectos de interés social o popular promovidos para atender a los habitantes y/o poseedores de predios e inmuebles en circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural y lotes de hasta 500 m², éstos deberán apegarse a un dictamen que llevará a cabo la propia SEDUVI.

La aplicación de esta norma no exenta de la obtención del dictamen del estudio de impacto urbano o urbano-ambiental que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento vigentes.

En caso de comprobarse que el precio de venta excede lo estipulado por la presente norma o que el costo de los acabados o accesorios se consideran por separado, automáticamente se cancelará la autorización correspondiente y el órgano político administrativo, no recepcionará ni liberará la manifestación correspondiente por la terminación de obra.

Cuando un área y/o corredor urbano con potencial de reciclamiento coincida con un Área de Actuación de Conservación Patrimonial, esta norma aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual estará sujeta a las disposiciones de la Norma General de Ordenación para Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial N° 4 o a lo que dispongan las autoridades en la materia.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta norma es facultad del órgano político-administrativo y el incumplimiento de lo dispuesto en la misma implicará el ejercicio de la acción penal.

Superficie mínima por vivienda

En toda la Delegación Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.

Predios con zonificación Centro de Barrio (CB) y frente a corredor urbano con Norma de Ordenación sobre Vialidad.

En caso de predios con dos zonificaciones, una de Centro de Barrio (CB) y otra por tener frente a corredor urbano con Norma de Ordenación sobre Vialidad, se podrá optar por la que más convenga, debiendo respetar la altura y el área libre indicada por la zonificación de Centro de Barrio (CB).

➤ Colonia Insurgentes San Borja

Sólo se permitirá la construcción de vivienda plurifamiliar en condominios horizontales y con el objeto de apoyar la reubicación de oficinas, comercios y servicios hacia zonas compatibles con estos géneros, siempre y cuando acrediten dichos usos con el Certificado de Acreditación por Derechos Adquiridos, en el predio de interés se podrá optar por la zonificación H/3/20/B (habitacional/ 3 niveles máximos de construcción: planta baja más 2 niveles/ 20 % mínimo de área libre y densidad de una vivienda cada 100 m² de terreno) si el predio se destina exclusivamente al uso habitacional, debiendo además cumplir con el resto de la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Dotación de equipamiento

En caso de donaciones o expropiaciones de inmuebles para el establecimiento de cualquier tipo de equipamiento urbano, una vez que el predio sea patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, éste no podrá tener otro destino diferente por el cual fue donado o expropiado.

Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con manifestación de construcción tipo B y C, licencias de construcción especial y conforme al Artículo 237° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

A efecto de garantizar el pago de daños que pudieran ocasionarse en predios colindantes a obras por ejecutarse con las autorizaciones enunciadas, en el trámite de las mismas deberá presentarse una fianza por daños a terceros y exhibirla en un lugar visible de la obra durante el tiempo de su ejecución.

Comercio y servicios básicos en colonias con zonificación Habitacional (H)

En las colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Josefa Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidas; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahuitzco y Albert con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 50 m².

Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas.

En el caso de talleres, lavados, llanteras y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonificaciones HO y HM, siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble.

Escuelas particulares

En el caso de las escuelas particulares, éstas no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permita el estacionamiento en los accesos a las instalaciones, debiendo incluir al interior del propio predio las bahías de ascenso y descenso para tales actividades.

USOS SUJETOS A REGULACIÓN ESPECÍFICA

USOS	SOLO SE PERMITEN PREDIOS CON FRENTE A
Restaurantes-bar, Cantinas, Bares, Discotecas, Video-Bares, Centros Nocturnos, Cervecerías y Pulquerías	Av. de los Insurgentes (de Viaducto M. Alemán a Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco).
Hoteles y Moteles	Av. de los Insurgentes; Calz. de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto M. Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

DELEGACIÓN COYOACAN⁷**Norma particular para las colonias Pedregal de Santo Domingo, Huayamilpas, El Alto, Ajusco, Adolfo Ruiz Cortines, Pedregal de Santa Úrsula y San Francisco Culhuacán**

De acuerdo a los resultados de la Consulta Pública, se considera una norma especial de aplicación exclusiva en estas colonias denominada **HC condicionado**. Esta norma tiene la característica de evitar el surgimiento indiscriminado de usos del suelo comerciales y adecuar aquellos giros que se requieren para complementar la estructura urbana.

Por lo anterior, los usos del suelo permitidos en esta zonificación son los siguientes:

Usos permitidos

Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, granos y forrajes, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, salas de belleza, lavanderías, peluquerías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos, oficinas, despachos, y consultorios sin trato al público, bancos y casas de cambio, laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, veterinarias y tiendas de animales, centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, bibliotecas, academias de danza, belleza, contabilidad y computación, galería de arte, museos, centro de exposiciones temporales al aire libre, templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, cafés, fondas y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, estacionamientos públicos, agencia de correos, telégrafos y teléfonos, estación y subestación eléctrica.

Normas particulares para la zonificación HC y HM (usos no permitidos)

De los usos del suelo indicados en la Tabla de Usos del Suelo, quedan prohibidos los siguientes: Cafés, fondas y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Centros Nocturnos, Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video-bares, Hoteles y Moteles, Boliches y Billares.

⁷ Versión 1997

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Ampliación la Candelaria, Atlántida, Ejidos de San Francisco Culhuacán, El Mirador, El Rosario, Emiliano Zapata, Espartaco, Prados de Coyoacán Norte y Xotepingo.

Normatividad de imagen urbana

- **De los espacios abiertos:** Incisos a), b) y c)
- **Del mobiliario urbano:** Inciso único
- **De la vegetación:** Todos los incisos
- **De los pavimentos:** Todos los incisos

DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS⁸**➤ El Contadero**

H 2/75/200. Las construcciones deberán respetar una franja al frente de 5 m y de 3 m en los linderos laterales.

En la zona CB (Centro de Barrio), del poblado El Contadero, además de los usos prohibidos que se señalan en la Tabla de Usos del Suelo Urbano, se prohíben los siguientes usos: baños públicos y centros de vídeo juegos.

➤ La Punta, Bosques de las Lomas

Se aplicará el convenio publicado en el Diario Oficial de fecha 16 de agosto de 1994. Para efectos de la altura permitida en vivienda plurifamiliar serán 4 niveles a partir del nivel medio de banquetta y para la zona de condominio horizontal, 3 niveles a partir del nivel medio de desplante.

➤ Colonia Granjas Palo Alto

HC 3/30. Para los predios con uso comercial donde se unen las calles de Granjas, Fresnos y el 1er. Andador, con los siguientes giros comerciales prohibidos: videojuegos, bares y expendio de bebidas alcohólicas.

E/3/30. Para los siguientes predios que actualmente se destinan a equipamiento:

- Salón de usos múltiples, entre los lotes 53 y 57 de la Cerrada Palo Alto.
- Aulas de capacitación. Entre los lotes 54 y 56 de la Cerrada Palo Alto.
- Cancha deportiva. Lote 88 del andador 3.
- Escuela primaria oficial. Calle Granjas No. 10 B.
- Jardín de niños Manuel Alejandro de Gorostiza. Calle Granjas No. 39.
- Colegio Médico, Calle Granjas No. 45.
- Espacio deportivo. Terreno de aproximadamente 1,000 m², donado por Galerías Reforma, al fondo de Cerrada Palo Alto.

⁸ Versión 1997

➤ **Colonia Campestre Palo Alto**

E/2/80. Para predios de la Parroquia,. Calle de Fresnos N° 60.

➤ **Colonia Cooperativa Palo Alto**

H3/20. Para predios baldíos para futuro desarrollo.

➤ **Lomas del Chamizal, Primera Sección.**

E/3/30. Para los siguientes predios que actualmente se dedican a equipamiento deportivo, recreativo, cultural y religioso:

- Área deportiva, recreativa y cultural: Calle Central de Herramientas, entre los lotes 4 y 15 de la manzana 8.
- Área para juegos infantiles: Calle Central de Herramientas entre el lote 1 de la Manzana 8 y el lote 1 de la Manzana 6, frente al lote 24 de la Manzana 7.
- Iglesia: Calle 23 de Septiembre esquina con Lábaro Patrio en la Manzana 4.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Adolfo López Mateos, Amado Nervo, Ampliación Memetla, Abadía García Soto, Cacalote, El Chamizal, El Ébano, El Molino, Granjas Navidad, Huiyuquimilpan, Jesús del Monte, La Manzanita, Lomas de San Pedro, Manzanastitla, San José de los Cedros (1ª y 2ª Sección).

DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC⁹

Perímetro “A” del Centro Histórico

En las zonas con uso de suelo HM Habitacional Mixto, no se permiten bodegas de productos no perecederos, gasolineras, centros de verificación vehicular, escuelas primarias, secundarias, secundarias técnicas, moteles. Tampoco se permite industria de alta tecnología e industria vecina y mediana, baños públicos, establecimientos para masajes, cantinas, cervecerías, pulquerías, salones de baile, funerarias. Aplica un 20 % de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, en cambio no aplica el sistema de transferencia de potencialidades.

Se permitirá la construcción de edificios de vivienda de interés social y popular de hasta 18 m de altura (P.B. + 5 pisos), medidos a partir del nivel medio de la banquetta. Ésta será posible siempre y cuando los dos pisos superiores del nuevo edificio observen un remetimiento de una dimensión tal que la visual de un observador parado en el paramento opuesto pase tangente a una altura de 12 m (4 pisos) sobre el alineamiento del predio a edificar y sea también tangente a la altura de 18 m del nuevo edificio. La dimensión del referido remetimiento se fijará por lo tanto en función de la sección de la calle.

Perímetro “B” Del Centro Histórico

En la Zona HM Habitacional Mixto, no se permite: centros de verificación vehicular, venta de granos y forrajes, ni canchas deportivas (Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo, Condesa, Hipódromo Condesa, San Rafael, Santa Ma. La Ribera y Tabacalera).

⁹ Versión 1997

En la Zona HC Habitacional con Comercio en planta baja no se permite: taller de reparación de maquinaria, lavadoras y bicicletas; gimnasios y adiestramiento físico; jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias; academias de danza, belleza, contabilidad y computación; templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos; cafés, fondas y restaurantes, salones de fiestas infantiles; garitas y casetas de vigilancia. De igual manera quedan excluidas estaciones repetidoras de comunicación celular y microindustria. En corredores con uso HM no se permiten bares, cervecerías, videobares, cantinas y centros nocturnos.

Juárez (Sector Oriente: partiendo del cruce de la Avenida Insurgentes Sur y la Avenida Chapultepec, por Avenida Insurgentes hacia el norte, hasta el Paseo de la Reforma; por el Paseo de la Reforma hacia el noreste, hasta Bucareli; por Bucareli hacia el sur, hasta la calle de Tolsá; por la calle de Tolsá hacia el oriente, hasta la Avenida Chapultepec; por Avenida Chapultepec hacia el poniente, hasta la Avenida Insurgentes Sur, para llegar al punto de partida).

En la Zona HM Habitacional Mixto no se permiten los siguientes usos: restaurantes, centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y vídeo bares; hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes. Tampoco se permiten salones para banquetes y de bailes; baños públicos y gimnasios; mercados, gasolineras y centros de verificación vehicular.

➤ **Unidad Nonoalco-Tlaltelolco**

Uso Habitacional con Comercio (HC) en planta baja. El uso comercial se permitirá única y exclusivamente en la planta baja de los edificios de la unidad.

Todos los parques, jardines, andadores, áreas verdes y espacios abiertos existentes en la Unidad conservarán dicho uso, no permitiéndose ningún tipo de construcción.

En las denominadas “huellas” de edificios, o sea aquellos espacios en los que existieron construcciones que fueron demolidas como consecuencia de los daños ocasionados por los sismos de 1985, sólo se permitirán nuevas edificaciones para servicio de la unidad, previo estudio de impacto urbano y aprobación de las Asociaciones de Residentes de la Unidad.

Colonias en las que aplica la Norma 26

Atlampa Maza, Santa María Insurgentes y Valle Gómez.

En las colonias que se enlistan a continuación ubicadas en áreas de conservación patrimonial se aplicará la Norma 26 en su totalidad, limitando las alturas a las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes o de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano, según sea el caso:

Atlampa, Buenavista, Buenos Aires, Doctores, Guerrero, Morelos, Obrera, Peralvillo, San Rafael, Santa María La Ribera, y Tepito.

DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO¹⁰

Zona de La Villa

Excepciones a las zonas con uso de suelo HM. No se permiten: bodegas de productos perecederos, bodegas de productos no perecederos; gasolineras y distribuidoras de gas para automotores; Centros de Verificación Vehicular, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, centros de capacitación; institutos técnicos; CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos; industria de alta tecnología; venta de material para la construcción y madererías; venta y renta de maquinaria y vehículos; así como talleres automotrices; llanteras; hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico; cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares; salones de baile, aplica un 20 de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

En la zonificación HC no se permitirán los talleres de reparación de maquinaria, boliches, billares y pistas de patinaje.

Subdelegaciones 8, 9 Y 10

Zonificación HC. Dentro de esta zonificación no se permitirán: boliches, billares y pistas de patinaje; estaciones del Sistema de Transporte Colectivo, encierro y mantenimiento de vehículos, estaciones repartidoras de comunicación celular, bancos y casas de cambio.

Zonificación HM. Dentro de esta zonificación no se permitirán las bodegas de productos perecederos, tiendas de departamentos, centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares; hoteles, moteles y albergues; estudios cinematográficos, estaciones de radio o televisión con auditorio.

Colonias

- 1A., 2A., 6A., 7A. Secciones de la Unidad San Juan de Aragón. Los lotes con frente a los Centros de Barrio tendrán uso Habitacional con Comercio (HC).
- Colonia Industrial y Guadalupe Insurgentes. Los lotes con frente a los parques María Luisa y María del Carmen tendrán Centro de Barrio (CB).
- La Malinche, San Pedro El Chico, Ampliación Río Blanco, Gertrudis Sánchez 1a., 2a. y 3a. Sección. Dentro de la zonificación HC no se permitirán mercados, baños públicos, bancos y casas de cambio; boliches y pistas de patinaje; estaciones de transporte colectivo, encierros y mantenimiento de vehículos, helipuertos, industria de alta tecnología, estaciones y subestaciones eléctricas.

El uso de suelo para talleres de alineación y balanceo, quedará comprendido dentro del rubro de talleres de reparación, de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas a fin de hacerlo permisible donde estos mismos se den.

Colonias en las que aplica la Norma de Ordenación General N° 26

15 De Agosto, 15 De Julio, 51 Legislatura, Acueducto, D. M. Nacional, Ampl. C T M, Ampl. Casas Alemán, Ampl. De Río Blanco, Ampl. G. Hernández, Barrio De Guadalupe Ticomán, Cuauhtepac De Madero Barrio Bajo, Cuchilla Del Tesoro, D. M. Nacional, Ejido San Juan De Aragón, El Arbolillo, El Olivo, Esc. De Tiro, Fdo. Carrizales, G. A. Madero, Gabriel Hernández, Granjas Modernas, Guadalupe Proletaria, Guadalupe Ticomán, Héroe De Chapultepec, Indeco, Infonavit San Juan De Aragón, José Ma. Morelos 2a Secc., Juan De Dios Bátiz, Loma De La Palma, Nueva Industrial Vallejo Nte, Nueva Vallejo, Nueva Vallejo Norte, Panamericana, Pueblo San Juan De Aragón, San Juan Ticomán, San Rafael Ticomán, Santa Isabel Tola, Santiago Atepetlac, Solidaridad, Tepeyac Insurgentes, Ticomán, Villa De Aragón.

¹⁰ Versión 1997

Normatividad de imagen urbana

- **De los espacios abiertos:** todos los incisos
- **Del mobiliario urbano:** inciso único
- **De la vegetación:** todos los incisos
- **Para las construcciones:** todos los incisos
- **Para las vialidades:** todos los incisos
- **Imagen urbana en zonas patrimoniales:** todos los incisos
- **Aplican las normas de ordenación para suelo de conservación**

DELEGACIÓN IZTACALCO¹¹ (1997)**Zonas habitacionales**

La zonificación para las zonas habitacionales establece el número máximo de niveles permitido por zona, el porcentaje mínimo obligatorio de área libre por lote y el área de la vivienda tipo para la zona.

De acuerdo a las condiciones predominantes en la delegación, se proponen los niveles máximos a construir y de porcentajes de área libre que se resumen en el cuadro de normatividad para zonas habitacionales:

NORMATIVIDAD DE LOTE MÍNIMO PARA POSIBLES SUBDIVISIONES

Uso Propuesto	Lote Mínimo (m ²)	Nº de Niveles	Área Libre (%)	m ² de Desplante	% de Área Ocupada	Coefficiente de Utilización
H 3/50	200	3	50	100	50	1.50
H 3/50	160	3	50	80	50	1.50
H 2/40	160	2	40	96	60	1.20
H 3/40	125	3	40	75	60	1.80
H 3/25	120	3	25	90	75	2.25
H 2/20	90	2	20	72	80	1.60
H 5/50	500	5	50	250	50	2.50

Compatibilidad de uso del suelo

Dentro de la delegación se prohíbe el uso del suelo para: bares, pulquerías, cantinas, video-bares y centros nocturnos.

¹¹ Versión 1997

Comercio Básico

Se permitirá la instalación de comercio menor y servicios básicos en una área máxima de 40 m² en planta baja e integrado a la vivienda, en las siguientes colonias: Santa Anita, La Cruz, Coyuya, Jardines Tecma, Benito Juárez, Tlazintla, Gabriel Ramos Millán, Ramos Millán Tlacotal, Juventino Rosas, El Mosco, Granjas México, Ramos Millán Bramadero, Ampliación y Cuchilla, Ejido Magdalena Mixhuca, Zapata Vela y Agrícola Oriental.

Colonia Viaducto Piedad

El uso para nuevas edificaciones en la colonia será únicamente HABITACIONAL (H); excepto lotes con frente al Viaducto con uso de HABITACIONAL MIXTO (HM); Calzada de Tlalpan, Coruña y Andrés Molina Enríquez (eje 1 sur) donde se permitirá HABITACIONAL CON OFICINAS (HO), hasta 5 niveles, con 50 % de área libre y un incremento del 20 % en cajones de estacionamiento.

Zona patrimonial de los barrios

El uso será HABITACIONAL (H) en el interior de los barrios con 2 niveles de construcción máximo. Para paramentos de calles menores a 6 m, se permiten 2 niveles, el 2º nivel remetido a 3 m del paramento y en cualquier caso con el 40 % de área libre.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Agrícola Oriental, Agua Caliente, Benito Juárez, Coyuya, El Mosco, Gabriel Ramos Millán, Gabriel Ramos Millán Tlacotal, Granjas México, Juventino Rosas, Pantitlán y Santa Anita.

Normatividad de imagen urbana

- **Equipamiento:** aplica ambos incisos
- **De los pavimentos:** aplica inciso e)
- **Imagen urbana en zonas patrimoniales:** aplican incisos a), d), e)

Así como también la construcción de equipamiento urbano debe respetar los espacios, las plazas y los jardines de los barrios y en las Zonas Patrimoniales En esta zona deberá conservarse la traza tradicional, las características formales de la edificación, los pavimentos empedrados y el arbolamiento, así como respetar los remates que constituyen las edificaciones religiosas y las plazoletas.

DELEGACIÓN IZTAPALAPA¹²

El Programa Delegacional plantea normas específicas para las zonas habitacionales y para áreas que requieren especial vigilancia y control, como lo son: las áreas de conservación patrimonial de los Pueblos y Barrios de Iztapalapa y el tratamiento particular para los corredores urbanos existentes y propuestos dentro de la misma delegación.

Zonas habitacionales

Para las zonas habitacionales de Iztapalapa se permite el comercio y los servicios básicos en un área máxima de 40 m² en planta baja de vivienda. De acuerdo a las condiciones predominantes en la delegación las normas de niveles máximos a construir y de porcentajes de área libre se resumen en la tabla de normatividad para zonas habitacionales.

NORMATIVIDAD PARA ZONAS HABITACIONALES

USOS	SOLO SE PERMITEN PREDIOS CON FRENTE A
Restaurantes-bar, Cantinas, Bares, Discotecas, Video-Bares, Centros Nocturnos, Cervecerías y Pulquerías	Av. de los Insurgentes (de Viaducto M. Alemán a Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco).
Hoteles y Moteles	Av. de los Insurgentes; Calz. de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto M. Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

Zona patrimonial de los barrios

- El uso será HABITACIONAL (H) en el interior de los barrios con 2 niveles máximo.
- Para paramentos de calles menores a 6 m, se permiten 2 niveles, el 2º nivel remetido 3 m del paramento, en cualquier caso con el 40 % de área libre.
- Para la zona centro en los barrios de San Lucas, San Pablo y San Pedro se permite uso HC con 3 niveles y el 40 % de área libre.
- Para los corredores urbanos de la zona patrimonial, en lotes con frente a Ermita Iztapalapa se permite HC con 5 niveles máximo.
- En esta zona deberá conservarse la traza y las características formales tradicionales de la edificación, los pavimentos empedrados y el arbolamiento, se deberán respetar los remates que constituyen las edificaciones religiosas y las plazoletas.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

12 de Diciembre, Aculco, Albarrada, Ampliación Bella Vista, Ampliación Flores Magón, Ampliación Santuario, Barrio de Guadalupe, Benito Juárez, Cananea, Casa Blanca, Ejidal Santa, Martha Acatitla, Ejidal Santa María Aztahuacán, Ejidal Santa Martha Acatitla Sur, El Edén, El Manto, El Mirador, El Rodeo, El Rosario, El Santuario, Esther Zuno de Echeverría, Estrella Culhuacán, Flores Magón, Granjas Estrella, Jardines de San Lorenzo Tezonco, José López Portillo, La Esperanza, La Purísima, Lomas del Manto, Los

¹² Versión 1997

Ángeles, Luis Echeverría, Paraje San Juan, Plan de Iguala, Progresista, San Juan Cerro, San Juan Estrella, San Juan Xalpa, San Lorenzo Xicotencatl, San Nicolás Tolentino, San Simón Culhuacán, Santa María del Monte, San Andrés Tomatlán, Santa María Tomatlán, Tepalcates, Valle de Luces, Valle del Sur, Valle San Lorenzo y Voceadores.

Aplicación del sistema de transferencia de potencialidad

Dentro de la Delegación de Iztapalapa, no se podrá aplicar el sistema de transferencia de potencialidad en ninguna de sus colonias, barrios o corredores urbanos.

Normatividad de imagen urbana

La nueva normatividad de los programas delegacionales incorpora la existencia de zonas patrimoniales, como perímetros en donde se encuentran detalladas normas, cuyo objetivo primordial es mantener y mejorar la imagen urbana.

La normatividad establecida en lo relativo al Imagen Urbana de Iztapalapa, se establece de manera inicial para la zona patrimoniales, para las cuales se debe mejorar las características de barrios y poblados, por medio de normas especiales de construcción, mismas que controlarán principalmente el uso de materiales, sistemas constructivos, acabados, niveles de edificación e imagen, de esta manera se propone:

- **Imagen urbana en zonas patrimoniales:** aplican incisos a), e), f), así como también la traza de las zonas forma parte de su patrimonio, por lo cual las vialidades deben conservar sus secciones actuales
- **Equipamiento:** aplica inciso a) para las zonas patrimoniales, así como también a construcción de equipamiento urbano, debe respetar los espacios abiertos, las plazas y los jardines de los poblados.

DELEGACIÓN MAGDALENA CONTRERAS¹³

Norma particular en zonificación Habitacional Mixto (HM)

Para las actividades contenidas en la tabla de usos de suelo correspondientes a la zonificación Habitacional Mixto (excepto uso habitacional), aplica un incremento del 50 % a la demanda total de cajones para estacionamiento definida por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Norma particular en zonificación Habitacional con Comercio en planta baja (HC)

En las actividades contenidas en la Tabla de Usos del Suelo correspondientes a la zonificación Habitacional con Comercio aplica un incremento del 30% a la demanda total de cajones para estacionamiento definida por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Normas de Ordenación Generales N° 25 Y 26

Estas normas no aplican en el territorio de la Delegación.

¹³ Versión 2005

Norma particular para la Colonia San Jerónimo Lídice

En San Jerónimo Lídice, en donde se tiene la zonificación señalada como H2/50, se propone un CUS de 1, pudiéndose desarrollar en 2 niveles con 50 % de desplante en planta baja ó 3 como niveles máximo, con el 33 % de desplante considerando en este caso desde nivel de desplante sin importar los medios niveles usados como estacionamiento; en caso de desarrollarse 2 o más viviendas en un mismo lote, sólo se permitirá 1 vivienda por cada 500 m² de terreno.

Normas para poblados y comunidades rurales

Dentro de la zonificación de estos asentamientos se prohíben construcciones comerciales en lotes mayores a 350 m² que implican una gran demanda de estacionamientos y generan una plusvalía en el suelo del entorno.

Norma particular para el poblado rural de San Nicolás Totoloapan

En la zonificación HR 2/40, se podrá construir una vivienda cada 500 m² de terreno, en el caso de conjuntos habitacionales de 2 ó más viviendas.

Norma particular para asentamientos ubicados en zona de riesgo

Todas aquellas viviendas que se localizan dentro del polígono clasificado como de riesgo como son Tierra Colorada, Gavillero, Ixtlahualtongo, Chichicarpa, Cazulco entre otros y que la zonificación es HRB, HR, HRC y ER se verán beneficiadas con la zonificación, siempre y cuando cumplan con la dictaminación del nivel de riesgo favorable, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la SEDUVI. Aquellos predios y/o viviendas en los que el dictamen no es adecuado ni con medidas de mitigación para su aprovechamiento y/o ocupación no asumirán la zonificación propuesta.

Norma particular para zonas propuestas para regularización

Las zonas sujetas al programa de regularización definidas para los polígonos denominados: El Capulín, Ampliación Lomas de San Bernabé, Tierra Unida, El Ermitaño, Meyuca, El Meyac, Crecencio Juárez Chavira, Lindero de la Cañada, El Ocotál, Pipico, Mina Vieja, El Gavillero, Subestación, Ex-Hacienda Eslava, Rinconada Tabaqueros, Ladera de Chisto, Cazulco y Tierra Colorada, tendrán zonificación HR/2 en zona habitacional y ER en las áreas definidas para equipamiento rural básico (donde se permiten únicamente: jardín de niños, escuela primaria, clínica de salud de primera atención y juegos infantiles).

Los programas de regularización estarán condicionados a la elaboración de los dictámenes técnicos de riesgo correspondientes. Es requisito indispensable la elaboración del censo actualizado en cada zona, la definición de los predios para equipamiento básico y el control de ocupación en lotes baldíos insertos dentro de los polígonos, los cuales podrán ser parte del suelo patrimonial dentro del proceso de regularización.

Adicionalmente para la introducción de servicios e infraestructura se requiere de la factibilidad, de lo contrario, tendrá que resolverse a través de sistemas alternativos, que se cumplan las Leyes y programas establecidos en materia de uso y aprovechamiento del agua, tratamiento de aguas residuales, tratamiento de desechos sólidos (basura), etc. Todo lo relacionado con lo anterior debe ser autorizado por la Delegación y los habitantes deberán cumplir con los trámites administrativos correspondientes.

Normatividad de imagen urbana

Dado el enorme deterioro que presenta la imagen urbana en el Distrito Federal y en la Delegación, y considerando que la imagen urbana constituye un valor para la comunidad, que conforma parte del paisaje urbano, que coadyuva a la identidad local y refleja una mejora en la calidad de vida de la población; el presente Programa Delegacional subraya la necesidad de establecer programas de mejoramiento de la imagen urbana como una acción permanente dentro de la Delegación y de aplicación en la totalidad del territorio.

Zonas que requieren estudio geotécnico para construcciones nuevas

Dada la alta vulnerabilidad ante riesgos Geológicos en la Delegación La Magdalena Contreras, se establece la necesidad de contar con Opinión Técnica de Riesgo de la Dirección General de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la SEDUVI, para construcciones nuevas en las colonias con suelos con pendiente mayor al 15 % y en los predios con colindancias de las zonas de barrancas de la Delegación, lo mismo para los programas de regularización de los asentamientos en suelo de conservación, las colonias que requieren esta opinión son: Lomas de San Bernabé, Pueblo de San Bernabé Ocoatepec, Las Cruces, El Tanque, Los Padres, San Bartolo Ameyalco, La Malinche, Atacaxco, Palmas, Barros Sierra, La Carbonera, Pueblo Nuevo Alto y los asentamientos en suelo de conservación incluidos en el presente programa.

Zonas patrimoniales

Traza. La traza de las zonas patrimoniales de la Delegación, es el único testimonio que permite su identificación, dada la escasa edificación patrimonial existente; por lo tanto, la traza debe conservarse sin alterar sus alineamientos y conservando en lo posible los remates visuales que constituyen las edificaciones religiosas en las mismas.

Edificación. Dentro de las zonas patrimoniales deben conservarse los testimonios arqueológicos o edificados de la arquitectura religiosa, tradicional y popular catalogada por el INAH, INBA o SEDUVI y aquella sin catalogar que representa parte de la historia de los poblados que dan origen a esta Delegación.

Se prohíbe el uso en fachadas de materiales plásticos, aluminios anodizados, vidrios polarizados y pinturas de esmaltes brillantes.

Paisaje Urbano (Anuncios, mobiliario urbano y nomenclatura). La autorización de anuncios, mobiliario urbano y nomenclatura dentro de estas zonas deberá sujetarse a lo establecido en la normatividad vigente: LDUDF y su Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano, los Planos de Zonificación en materia de Anuncios y el Programa de Reordenamiento de Anuncios.

Vialidad. La vialidad en estas zonas será de un sólo sentido con pavimentos que permitan diferenciar y señalar a las zonas patrimoniales (empedrados y mixtos) y que obliguen al aminoramiento de la velocidad.

Antenas. Todos los elementos como antenas, tinacos, tendederos y otros servicios deben ocultarse de la fachada a la vía pública.

Ruta de la Amistad

En la Glorieta de San Jerónimo inicia la Ruta de la Amistad, corredor escultórico desarrollado con motivo de la Olimpiada de 1968; cuenta con tres elementos escultóricos internacionales de grandes dimensiones que se le han agregado: el asta bandera monumental y esculturas de menores dimensiones en la Glorieta y frente al edificio de Derechos Humanos que dan un valor especial al acceso Delegacional; por lo tanto se establece lo siguiente:

- La prohibición de anuncios panorámicos publicitarios a lo largo del Periférico.
- Los anuncios denominativos deben respetar los valores escultóricos del corredor. No deben exceder la altura de su construcción y en lo posible deben adosarse a la edificación.
- Se prohíben los anuncios de cualquier tipo en azoteas.
- La zona debe mantener un arbolamiento adecuado y un mantenimiento constante de los elementos escultóricos.

Poblados y comunidades rurales

Traza. La traza del poblado rural de San Nicolás Totolapan debe conservarse sin alterar sus secciones existentes.

Edificación. Toda edificación en el poblado rural y en las comunidades suburbanas no debe exceder de dos niveles y deben cumplir con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Comercio. Solo se permite el uso comercial ocupando totalmente un lote, dentro de las zonas **HRC**; en el resto de las zonas sólo podrán operar comercios y servicios menores a 30 m². Todos los locales comerciales en cualquier caso, deben cumplir con la reglamentación en materia de señalización para las zonas patrimoniales.

Vialidad. Las vialidades nuevas en la zona de comunidades rurales incluidas dentro de este programa deberán tener secciones viales no menores de 6 m y no mayores de 9 m, y deberán definirse en los planos de alineamientos correspondientes buscando la continuidad de la traza en las mismas. Los pavimentos dentro del suelo de conservación serán preferentemente empedrados y de tipo ecológico.

DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO¹⁴

➤ **Anzurez**

H 3/30. Deberá respetar una restricción de 2.5 m al frente del predio.

Para los predios ubicados en zonificación HM, HC y HO, se respetará un incremento de 20 % de estacionamiento para visitantes, respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones.

➤ **Nueva Anzures**

H 5/30 Deberá respetar una restricción de 2.5 m. al frente del predio, se respetará un incremento de 20 % de estacionamiento para visitantes, respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones.

➤ **Predios General Motors**

De conformidad con el acta de acuerdo de la reunión celebrada el 28 de febrero de 1996, entre el Departamento del Distrito Federal, la empresa General Motors de México, S.A. de C.V. y el Consejo de ciudadanos de la delegación Miguel Hidalgo.

- Predio ubicado en Av. Ejército Nacional N° 843, Col. Irrigación con una superficie total de 64,189 m² con un uso de suelo HM con 38 % de área libre y coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 3.11 (200,000. m² máximo de construcción), sin incluir los m² de estacionamiento.

¹⁴ Versión 1997

- Predio ubicado en Av. Miguel de Cervantes N° 397, Col. Irrigación con una superficie total de 62,550 m² con un uso de suelo HM con 35% de área libre y coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 0.64 máximo (40,000. m² máximo de construcción de uso comercial) y 2470 espacios de estacionamiento.
- Predio ubicado en Av. Río San Joaquín N° 498, Col. Ampliación Granada, con una superficie total de 29,486 m² con un uso de suelo HM con 36 % de área libre y coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 1 máximo (28,859 m² máximo construido de uso comercial) y 867 espacios de estacionamiento.

Para toda la delegación

Cuando se trate de predios con vecindades se podrán restituir igual número de viviendas de las que existen, previo censo, quedando liberadas de la norma establecida por la zonificación, previo dictamen de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

10 de Abril, Daniel Garza, 16 de Septiembre, Francisco I. Madero, Agricultura, Nextitla, America, Observatorio, Ampliación Garza, San Diego Ocoyoacac, Ampliación Granada,

DELEGACIÓN MILPA ALTA¹⁵

Para los poblados rurales de Milpa Alta se establecen como normas complementarias referentes a la zonificación, las siguientes:

NORMATIVIDAD PARA POBLADOS RURALES

USOS	SOLO SE PERMITEN PREDIOS CON FRENTE A
Restaurantes-bar, Cantinas, Bares, Discotecas, Video-Bares, Centros Nocturnos, Cervecerías y Pulquerías	Av. de los Insurgentes (de Viaducto M. Alemán a Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) y Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto M. Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco).
Hoteles y Moteles	Av. de los Insurgentes; Calz. de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto M. Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

¹⁵ Versión 1997

Se consolidará la imagen de los poblados rurales por medio de normas especiales de construcción, que controlarán principalmente el uso de materiales, sistemas constructivos, acabados, niveles de edificación e imagen.

Se propone que la totalidad del área de los poblados rurales se considere Zona Patrimonial, salvaguardando la arquitectura monumental, vernácula de la delegación y de manera relevante el entorno natural.

La normatividad de los Programas Delegacionales incorpora la existencia de zonas patrimoniales como perímetros en donde se encuentran detalladas normas, cuyo objetivo primordial es mantener y mejorar la imagen urbana.

Zonificación

- En zonas HRC, los niveles de construcción serán 2 como máximo, con comercio o servicios en planta baja, con el 30 % del predio para área libre.
- En las zonas HR los niveles de construcción serán 2 como máximo y se deberá conservar el 60 % de predio como área libre.
- Para las zonas HRB las construcciones podrán tener hasta 2 niveles y contar con área libre correspondiente al 80 % de la superficie del lote.
- La construcción de equipamiento debe respetar los espacios abiertos, las plazas y los jardines de los poblados.

Materiales

- Se prohíbe el uso de materiales reflejantes, como (aluminio anodizado, vidrios polarizados y fachadas de cerámica o recubrimientos vidriados).
- Es conveniente la introducción de ecotécnicas, que fomenten desde la construcción techos inclinados, para captar agua pluvial y su almacenamiento, la utilización de energía solar, la utilización de filtros para el agua, el tratamiento de aguas residuales y su aprovechamiento, hasta los pavimentos filtrantes en vialidades.
- Se fomentará el uso de materiales y sistemas constructivos tradicionales como la piedra, la madera, el adobe, o muros aplanados con cal, los techos inclinados y otros a los que se incorporarán las instalaciones requeridas, a efecto de mejorar y restaurar la imagen patrimonial y ambiental de los poblados.
- Los pavimentos de vialidades secundarias y locales de los poblados, serán de materiales regionales que permitan la infiltración de agua de lluvia.

Infraestructura

- Las construcciones ubicadas en zonas que no cuenten con red de drenaje, deben tener fosas sépticas y conservar limpios los escurrimientos y barrancas.

Imagen

- Se deben conservar y mejorar los remates visuales naturales del entorno y las referencias de edificios patrimoniales y religiosos de los poblados.

- Se prohíbe la colocación de anuncios luminosos y panorámicos en el interior del poblado y a lo largo de sus vialidades regionales.
- La señalización comercial en los poblados, deberá integrarse al carácter de los mismos en lo relativo a proporción, tamaño y gama de color.
- Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio en azoteas y marquesinas.
- Se conservará la señalización, nomenclatura y mobiliario urbano de carácter histórico y tradicional.

DELEGACIÓN TLÁHUAC¹⁶

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Agrícola Metropolitana, Ojo de Agua, Del Mar, Dr. F. Cabrera, El Triángulo, Granjas Cabrera, Granjas San Jerónimo, La Habana, La Magdalena, La Turba, Los Reyes, Miguel Hidalgo, Quiahuatla, San José Tláhuac, Santa Cecilia, La Nopalera Sur, La Nopalera, Ampliación los Olivos.

Zonas habitacionales

La zonificación para las áreas habitacionales establece el número máximo de niveles permitidos por zona, el porcentaje mínimo obligatorio de área libre por lote y en ocasiones especiales el área de la vivienda mínima para la colonia.

De acuerdo a las condiciones predominantes en la delegación, se proponen las normas de niveles máximos a construir y de porcentaje de área libre que se resumen en el cuadro siguiente de normatividad para zonas habitacionales H, HC y HM.

Lote Mínimo (m ²)	Uso Propuesto	Nº de Niveles	% de Área Libre	COS	CUS	m ² de Desplante
250	H 2/50	2	50	50	1.00	125
200	H 3/50	3	50	50	1.50	100
150	H 2/40	2	40	60	1.20	90

Compatibilidad de usos

Para las zonas habitacionales (H) de la delegación se permite el comercio y los servicios básicos menores de 40 m² en planta baja.

¹⁶ Versión 1997

Normatividad zona de conservación patrimonial

La normatividad de los Programas Delegacionales incorpora: la existencia de zonas patrimoniales como perímetro en donde se encuentran detalladas normas cuyo objetivo primordial es mantener y mejorar la imagen urbana. Para la zona definida como de conservación patrimonial: Santiago Zapotitlán, San Francisco Tlaltenco, San Pedro Tláhuac, se propone:

El uso será HABITACIONAL (H) en el interior de los barrios con dos niveles máximo y una restricción a un nivel rematados 3 m del paramento, en cualquier caso con el 40 % de área libre.

Para los corredores urbanos de las zonas patrimoniales, en lotes con frente a las avenidas Tláhuac, Tláhuac-Chalco, R. Castillo se permiten 3 niveles. En estas zonas deberán conservarse la traza tradicional, las características formales de la edificación, los pavimentos, empedrados y el arbolamiento, así como respetar los remates que constituyen las edificaciones religiosas y las plazoletas.

Normatividad de imagen urbana

En cuanto a imagen, como ya se ha mencionado se consolidará la imagen de los poblados rurales y en las zonas patrimoniales por medio de normas especiales de construcción, mismas que controlarán principalmente el uso de materiales, sistemas constructivos, acabados, niveles de edificación e imagen.

En los poblados rurales que conservan el carácter ambiental, se propone el concepto de Poblado Patrimonial, salvaguardando la arquitectura monumental, la arquitectura vernácula de la delegación y de manera importante conservando el entorno natural.

Para los poblados rurales de Tláhuac se proponen como normas complementarias las siguientes:

NORMATIVIDAD PARA POBLADOS RURALES

Lote Tipo (m ²)	Tipo de Vivienda	Uso Propuesto	% de Área Libre	% de Área Ocupada	Vivienda Tipo Hasta (m ²)	m ² de Desplante Hasta
350	Unifamiliar	HRC 2-3	30	70	490	245
750	Unifamiliar	HR 2	60	40	300	150
+ de 1000	Unifamiliar	HRB 1	80	20	250	250

Poblados rurales

Para la zona definida como poblado patrimonial de: San Juan Ixtayopan, San Andrés Mixquic, San Nicolás Tetelco y Santa Catarina Yecahuizotl se propone:

Zonificación

- En zonas HRC, los niveles de construcción serán dos niveles y como máximo un tercer nivel, siempre y cuando exista comercio o servicios en planta baja, con el 30% del predio para área libre.
- En las zonas HR los niveles de construcción serán dos niveles como máximo y se deberá conservar el 60% de predio como área libre.
- Para las zonas HRB las construcciones deben tener dos niveles, con el área libre correspondiente al 80% del lote.

- La construcción de Equipamiento Urbano debe respetar los espacios, las plazas y los jardines de los poblados.
- En las zonas agrícolas y chinamperas no se permitirá ningún tipo de construcción.

De los pavimentos:

aplica inciso e)

Infraestructura: Las construcciones ubicadas en zonas que no cuenten con red de drenaje debe tener fosas sépticas y conservar limpios los escurrimientos y barrancas.

De imagen urbana en zonas patrimoniales: aplican incisos a), d), e), f), g), h) e i)

De equipamiento: Aplican todos los incisos

DELEGACIÓN TLALPAN¹⁷

Normas por zona

En el caso de los Programas Parciales, como el Centro de Tlalpan, Fuentes Brotantes, Bosques del Pedregal y Mesa de Hornos dentro del Suelo Urbano, cuentan actualmente con normas de aplicación a las densidades e intensidades de sus usos del suelo, operativas con el régimen de ZEDEC.

Conviene mencionar que estos Programas Parciales conservarán todas sus atribuciones y seguirán vigentes de acuerdo a la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación denominados como Zona Especial de Desarrollo Controlado.

Normas particulares para las zonificaciones HM y HC

Para las zonas **HM** y **HC**, contenidas en la Tabla de Suelo Urbano, pertenecientes al Primero y Segundo Contorno quedan prohibidos los siguientes usos del suelo: cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares, juegos de maquinitas, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y Centros Nocturnos.

Normas particulares para poblados rurales en suelo de conservación

En la tabla de usos del Suelo en Poblados y Comunidades Rurales, se prohíben los siguientes usos en la zona **HRC**: Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares.

En Suelo de Conservación en la zona RE de la tabla de Usos del Suelo de Conservación, se prohíben los siguientes usos: Club de Golf y Campos de tiro.

¹⁷ Versión 1997

Norma para lote mínimo

Para efectos de dimensiones mínimas como lo marca la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su Artículo 35°, capítulo tres; de la fusión, subdivisión y relotificación de terrenos, véase la Norma N° 9 del Capítulo "Normas de Ordenación" de este documento.

Colonias donde aplica la Norma de Ordenación General N° 26

Bosques del Pedregal, Dos de Octubre, Pedregal San Nicolás 5a. Secc., Ejidos de San Pedro Mártir, El Trueno, Pedregal Chichicaspatl, Belvedere, Belvedere Eslava, Cantera, Chimili, El Convento, Lomas Altas de Padierna, Lomas Hidalgo, Mirador 1, San Juan Tepeximilpa, Stma. Trinidad, Tepetongo, Cuchilla de Padierna, Prol. M. Hidalgo, Pedregal San Nicolás 4a. Secc., San N. Totoloapan, El Mirador 2a. Secc., Pedregal San Nicolás 1a. Secc., Pedregal San Nicolás 2a. Secc., Pedregal San Nicolás 3a. Secc., Fuentes de Tepepan, López Portillo, Los Encinos, El Mirador 1a. Secc., Los Volcanes, Pedregal Las Águilas, Ampl. Miguel Hidalgo, M. Hidalgo 1a. Secc., Pedregal Santa U. Xitla, Luces de Farol, AMSA, Arboledas del Sur, Chimalí, Ex-Ejido de Huipulco, Hacienda San Juan, Misiones Tlalpan, Potrero Coapa, Prado Coapa 3a. Secc., Rancho Los Colorines, San Bartolo Chico Coapa, Villa L. Cárdenas, Villas Prado Coapa, San Bartolo Chico Coapa 1, Miguel Hidalgo 2a. Secc. y Torres de Padierna

De los espacios abiertos: aplican todos los incisos.

Del mobiliario urbano: aplica inciso único.

De los pavimentos: aplican todos los incisos.

De la vegetación: aplican todos los incisos.

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA¹⁸**Para la producción social de vivienda**

Adicionalmente al otorgamiento de facilidades administrativas para la construcción de vivienda establecidas por el Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de apoyar a las familias residentes en la entidad en el caso de proyectos para vivienda localizados en el Área de Impulso se podrá optar por la zonificación H 6/20/Z (habitacional; 6 niveles máximo de construcción; 20 % mínimo de área libre y número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), siempre y cuando:

1. Se solicite a la SEDUVI la adquisición de potencial de desarrollo urbano, la cual, en caso de cumplir con lo establecido, emitirá una resolución para tales efectos.
2. Se firme la Cesión Onerosa de Derechos, entre el propietario del predio receptor que adquiere los metros cuadrados construidos adicionales a los permitidos por la zonificación y el Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y, se realice el pago correspondiente por ello, excepto en el caso de los proyectos de vivienda de los organismos públicos promoventes que serán beneficiados con una tasa cero en el referido pago.

¹⁸ Versión 2005

3. Se realicen con las características de los programas, modalidades y líneas de financiamiento promovidas por el Gobierno del Distrito Federal;
4. El costo y comercialización de la vivienda, no rebase 15 veces el salario mínimo diario vigente que corresponda a la entidad elevado al año;
5. Cuenten con la dotación de servicios, condiciones básicas de habitabilidad y el 50 % mínimo de los requisitos para estacionamiento que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias; y
6. Cumpla con la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Esta Norma no aplica en el área de la proyección del cono de aproximación del AICM, la cual adicionalmente está sujeta al dictamen de Aeronáutica Civil, ni en aquellas Áreas con Potencial de Reciclamiento localizadas entre el Anillo Periférico y el Circuito Interior, en las cuales deberá respetarse el número máximo de niveles y el porcentaje mínimo de área libre establecidos en la zonificación y en lo general, con la normatividad señalada en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta disposición, ni tampoco en la zona correspondiente al Proyecto Estratégico para la zona de aprovechamiento por el entubamiento del Gran Canal de Desagüe.

En el territorio restante de la Delegación, los proyectos de vivienda que no sean promovidos por organismos públicos no podrán obtener los beneficios de la presente Norma.

Como parte de la estrategia de ordenamiento territorial, se plantea delimitar un área de aproximadamente 597 has, en la cual aplicará el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, con el propósito de garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, así como generar recursos económicos destinados a proyectos estratégicos en la Delegación, en el marco de un desarrollo sustentable.

Asimismo, impulsar el ordenamiento y estructuración del área y su revitalización mediante el mayor aprovechamiento de la utilización del uso del suelo urbano, aumentando el número de niveles y disminuyendo el porcentaje de área libre; permitiendo una mayor mezcla de usos del suelo en los corredores de alta y baja intensidad y promoviendo la producción social de vivienda en su interior y en las vialidades contenidas en ésta.

La zonificaciones establecidas para dicha área, de acuerdo con el plano de Zonificación y Normas de Ordenación es: H 3/30/Z, HO 3/30/Z, HC 3/30/Z, HM 3/30/Z, CB 3/30/Z, E 3/30 y EA; sin embargo, se podrá optar hasta 6 niveles de altura y 20 % de área libre, sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM, así como en la zonificación H, HC y CB al interior del área, siempre y cuando se haya acreditado su incorporación al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, previa inscripción de la resolución emitida por la SEDUVI en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y se realice el pago correspondiente por los metros cuadrados construidos adicionales a los permitidos por la zonificación secundaria. Los beneficios económicos obtenidos por la adquisición de la potencialidad estarán destinados prioritariamente a la ejecución de proyectos estratégicos como el entubamiento del Gran Canal del Desagüe y al mejoramiento integral de la demarcación.

Adicionalmente, para asegurar una mayor eficiencia del uso del suelo urbano sobre los corredores urbanos del área es necesario facilitar la fusión de predios como una forma de asociación que impulse y promueva una mayor mezcla de usos.

Para el proyecto estratégico para la zona de aprovechamiento por el entubamiento del gran canal del desagüe

En los predios con uso habitacional con comercio en planta baja en la zona de aprovechamiento, se podrá edificar hasta 6 niveles de construcción, siempre y cuando se hayan desincorporado dichos predios del Patrimonio Inmobiliario Federal.

Será condición desarrollar el Proyecto Estratégico del Gran Canal del Desagüe, con el fin de plantear en detalle la zonificaciones habitacional con comercio en planta baja y de área verde con valor ambiental, incluyendo las áreas recreativas y la conectividad entre ésta última y el resto de la demarcación, lo que garantizará el beneficio colectivo, evitando la apropiación de un espacio público.

La zonificación para dicho polígono será HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles, 20 % de área libre y número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda). La presente Norma tiene el propósito de impulsar el rescate, saneamiento y rehabilitación de la zona del Gran Canal del Desagüe, mediante el impulso a la vivienda y el mayor aprovechamiento del uso del suelo urbano.

Para el establecimiento de estaciones de servicio (gasoneras) con venta al público de gas carburante L.P. (licuado de petróleo)

Para el caso de las estaciones de servicio (gasoneras) con venta al público de gas carburante LP (Licuado de Petróleo) solamente estará permitido su establecimiento en el corredor metropolitano: Calz. Gral. Ignacio Zaragoza en el tramo comprendido entre el Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso hasta el límite con la Delegación Iztacalco, debiendo sujetarse a la normatividad de carácter federal y local establecida en la materia y quedando prohibidas al interior del área de impulso.

Al interior del polígono conformado al norte por el Eje 1 Norte Hangares Aviación, al oriente por la calle Asistencia Pública, al sur por la Calz. Gral. Ignacio Zaragoza y al poniente con la calle 23, se permitirán el establecimiento de laboratorios diesel, talleres de mecánica diesel, talleres de preparación de embragues diesel, refaccionarías diesel, renovadoras de llantas, talleres de reparación de lonas, estacionamiento de pernoctas o momentáneos para camiones de carga, vulcanizadoras y talachas para camiones de carga, siempre y cuando su acceso y operación se dé sobre una vialidad local y no sobre una Av. principal.

Se podrán establecer en zonas habitacionales con usos mixtos (HM), siempre y cuando cumplan con lo establecido por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Artículo 58°, fracción III.

Derivado de esto se tendrá que contar con la responsiva del Director Responsable de Obra y él o los Corresponsables en Seguridad Estructural e Instalaciones, además de los dictámenes correspondientes expedidos por la Delegación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y de las demás dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Federal, en este caso particularmente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

Cuando se trate de zonas de conservación patrimonial se deberá contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Otras disposiciones particulares

No se permitirán los usos de suelo para Centros Nocturnos, Cantinas, Bares, Restaurantes, Cervecerías, Pulquerías y Video bares en la Delegación, a excepción de los siguientes corredores con uso HM: Calz. Gral. Ignacio Zaragoza; Circunvalación del tramo comprendido de: Fray Servando Teresa de Mier a Río Consulado (Circuito Interior); y Río Consulado (Circuito Interior), de: Ferrocarril Hidalgo (Eje 1 Oriente) a Av. Oceanía.

En el caso de donaciones o expropiaciones para la construcción de equipamiento urbano faltante, una vez que el predio y/o edificación sea propiedad del GDF, éste no podrá tener otro destino para el cual fue donado, expropiado o desincorporado.

En las zonificaciones HC, HM e I sólo se permitirán el establecimiento de talleres mecánicos y llanteras para automóviles en predios con una superficie mínima de 300 m², debiendo incluir un área de reparaciones y estacionamiento al interior del mismo; en los casos de predios con frente a dos vialidades, el acceso y operación deberá realizarse sobre la vialidad local y no sobre la avenida principal.

Como complemento de estas normas se integran las disposiciones de: Planos de Alineamientos, Números Oficiales y Derechos de Vía; a dicha información, se tendrán que integrar las restricciones y afectaciones derivadas de la modificación de la construcción de la Terminal II de Pasajeros y de la Terminal de Carga del AICM, cuyas principales afectaciones serán al oriente del mismo, afectando su frente hacia las colonias Ampliación Caracol, El Caracol, López Mateos y Aviación Civil

En las Normas de Ordenación sobre Vialidades con zonificación HM, deberá proporcionarse un 20 % de cajones de estacionamientos adicionales a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

En la zonificación CB, en la cual se permite el uso habitacional, el número de viviendas máximas a construir se calculará dividiendo la superficie total del predio entre la densidad habitacional máxima permitida por este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de acuerdo a la literal Z (Densidad de acuerdo a la Zonificación), en la que se permiten viviendas de cualquier superficie de acuerdo al número de niveles y porcentaje de área libre.

DELEGACIÓN XOCHIMILCO¹⁹

Normas de Ordenación Generales Nº 9, 10 Y 26

Estas normas no aplican en todo el territorio de la Delegación.

Subdivisión de predios

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con lo siguiente:

SUELO URBANO		SUELO DE CONSERVACIÓN	
Zonificación	Superficie (m ²)	Zonificación	Superficie (m ²)
H	150	HRC	200
HC	200	HR	300
HM	500	HRB	500
CB	250	RE	5,000
E	750	PE	10,000
		PRA	10,000

¹⁹ Versión 2005

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m² deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m, como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m², deberá tener un frente mínimo de 15 m.

Las excepciones a estas dimensiones, serán indicadas por el Programa Delegacional, o en su caso el parcial correspondiente. En el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, el lote mínimo será determinado en el programa que para el efecto se elabore.

Homologación de uso del suelo con el Ordenamiento Ecológico Se homologa la normatividad aplicable establecida en los usos del suelo en este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano con lo dispuesto en el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal

Para conjuntos habitacionales

El máximo permitido son 40 viviendas, de acuerdo a la superficie máxima de construcción permitida.

Dotación de los servicios públicos en suelo de conservación

En el suelo de conservación se deberá considerar la autosuficiencia en los servicios de agua potable y el adecuado manejo y disposición final de las aguas residuales y de los residuos sólidos. En los asentamientos que obtengan el cambio de uso del suelo a habitacional el servicio estará supeditado a la factibilidad y disponibilidad del mismo, en caso de ser negativo, la infraestructura y los servicios serán cubiertos por tecnologías alternativas, mediante la realización de un "Módulo de Servicios Alternativos" que deberá garantizar plenamente la captación de agua pluvial; separación de aguas negras y grises, tratamiento de aguas negras y reúso de aguas tratadas. Las redes de agua y drenaje serán cerradas y con servicios medidos y pagados. Esta norma será complementada y adecuada en sus diseños, especificaciones técnicas y formas de operación, de conformidad con las especificaciones de los proyectos ejecutivos "Módulos de Servicios Alternativos" que se realicen. La ejecución de estos proyectos será gestionada y proyectada por la "Comité Técnico Xochimilco para la Regulación Especial" y aprobada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Predios para programas de reubicación de viviendas en suelo de conservación

Los predios que resulten del estudio de impacto urbano y ambiental destinados para constituirse como polígonos de actuación social para la reubicación de viviendas irregulares de suelo de conservación podrán optar por incrementar la densidad e intensidad de construcción hasta HR 3/30/B; "Habitacional Rural con tres niveles máximo de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad baja".

Construcciones permitidas en suelo de conservación

Toda construcción u obra, pública o privada que se pretenda desarrollar en Suelo de Conservación (PRA, RE y PE), se entenderá exclusivamente como la infraestructura y equipamiento de apoyo para la realización de las actividades permitidas en los usos del suelo.

Las construcciones se deberán ubicar en las zonas con menor cantidad de flora y fauna, al interior del predio para reducir al máximo los impactos ambientales que puedan afectar los recursos naturales. Asimismo, cualquier infraestructura deberá evitar afectaciones a los manantiales y a los cauces naturales de los escurrimientos superficiales.

Asentamientos con regulación especial

La presente Norma aplica a los siguientes asentamientos que aparecen delimitados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, cuya propuesta asigna las zonificaciones HR, HRC y HRB, quedan sujetos a la elaboración del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental:

Cabecera Delegacional: Barrio Caltongo y Santiago Chililico; Santiago Tepalcatlalpan: Acoca, Azcallote, Colonial del Valle (Club Atlante), Contlalco, Cuatetlan 1, Dolores Tlalli, Duraznotitla, El Diamante, La Guadalupita (2a Cerrada de Aquiles Serdán), La Magueyera, Moyocalco, Santa Cruz Xochiatlaco, Tetlapanoya Sur, Ampliación Tetlapanoya, Tlaxopa I (1a. a -6a. Sección), Tlaxopa II, Tlaxopa Norte (Provivienda Independiente), Tlaxopa Revolución, Valle Verde, Xaxaltongo, Ampliación Xaxaltongo, Xochitenco, Ampliación Xochitenco y 3 de Mayo (Corraltitla San Lucas Xochimanca: Quirino Mendoza); San Mateo Xalpa: El Olivo, La Palma, Tlahuixitla Tlalitenco, Tlaxopilco y Zacatepec; San Francisco Tlalnepantla: Gasoducto Tepozanes, Pedregal de Aminco, Pedregal de San Francisco y Tlaltlilpac-Prolongación Reforma; San Andrés Ahuayucan: Ixotitla, Núcleo Aislado, Remiresco, San Isidro, Tetlatilco, Ampliación Tetlatilco, (Ladera de Lamatonco) y Xilocuautitla; Santa. Cecilia Tepetlapa: Calixpa, Cerrada de Jacarandas y La Mesa Tepetonco; San Lorenzo Atemoaya: Ampliación San Lorenzo y Tehuepanco; Santa. María Nativitas: Alcanfores parte baja, calle Tepozanes, Callejón 2 de Febrero, Cuatro Vientos, Tejomulco El Bajo y Tejomulco El Alto - Texcolo; Santa Cruz Acapulco: Barrio La Planta, Los Pinos y Tecacalanco - Ampliación Tecacalanco; San Gregorio Atlapulco: parte norte de El Carril y Tres de Mayo; San Luis Tlaxiatalmalco: Barrio San José y Niños Héroe; Santiago Tulyehualco: Ampliación Cerrillos 2a Sección, El Carmen I (calle Golondrinas), El Moral – Texmioca y El Sacrificio y Tecoloxtitla;

En tanto no se elabore dicho Estudio y se cumpla con los lineamientos que el mismo establezca, aplicará la zonificación que hubiera tenido antes de la entrada en vigor del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Los propietarios de los predios considerados en la aplicación de la presente norma, para la obtención del uso del suelo y previo a ello, deberán formalizar con la Delegación, tanto de forma comunal como individual por vivienda, el compromiso para ejecutar las acciones y obras que resulten de la realización de un estudio de impacto urbano y ambiental, por cada asentamiento identificado en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación de este Programa Delegacional, que incluya la mitigación de los impactos negativos que éstos ocasionan al ambiente en el Suelo de Conservación.

Zonificaciones sujetas a estudios específicos

La presente norma aplica para los asentamientos zonificados HRB-PRA y PRA-HRB, que presentan algún nivel de impacto, riesgo o vulnerabilidad, de conformidad con los criterios establecidos en la Estrategia General, estarán sujetos a los resultados de los estudios específicos que serán elaborados y dictaminados por la Comisión de Regulación Especial; En tanto no se dictamine el estudio específico, la aplicación de la zonificación normativa quedará condicionada y regirá la zonificación que hubiera tenido antes de la entrada en vigor del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, publicado el 7 de julio de 2000, respectivamente.

Como resultado del estudio específico, aquellas viviendas que sean factibles de consolidación quedaran sujetas a la aplicación de la norma particular Asentamientos con Regulación Especial. En caso de dictaminar la improcedencia de su consolidación, se determinará una estrategia por las autoridades competentes.

Dichos estudios deberán ser evaluados y dictaminados por la Comisión de Regulación Especial conteniendo como mínimo para el análisis del asentamiento, lo siguiente: Delimitación del polígono; plano del conjunto que establezca manzanas, lotes y estructura vial; características del uso del suelo y riesgo; estado físico de las viviendas incluyendo su proceso de urbanización; situación jurídica de la propiedad y relación con las actividades propias del suelo de conservación.

Lineamientos del mobiliario urbano

Los programas y acciones de diseño, construcción y mejoramiento de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, kioscos, teléfonos públicos, señalamientos, de nomenclatura y otros semejantes requieren aprobación previa de la SEDUVI; sólo se ejecutarán cuando resulten congruentes con las características y condiciones de la imagen urbana, paisajística y de sitios patrimoniales.

Lineamientos de los pavimentos, banquetas y guarniciones

No se permitirá a los particulares la modificación de niveles y acabados de los pavimentos, cuando éstos alteren la continuidad de las circulaciones peatonales y vehiculares. Los pavimentos que se autorizarán en la vía pública de las zonas y sitios patrimoniales serán aquellos que cumplan con las especificaciones regionales, históricas o tradicionales; es decir, empedrados o adoquinados con base en materiales pétreos naturales o artificiales o similares. Las banquetas y todas las áreas exteriores de obras nuevas deberán cumplir el requisito de adecuarse formalmente a las especificaciones de pavimentación antes mencionadas.

Todas las guarniciones, banquetas y accesos públicos, deberán respetar las normas que en materia de diseño se estipulan para personas discapacitadas en el Manual Técnico de accesibilidad del GDF-2000. Las calles y avenidas de circulación vehicular continua de las zonas y sitios patrimoniales, podrán ser pavimentadas con materiales y especificaciones aplicables a las obras de asfalto. Los pavimentos de los centros patrimoniales, cruces de peatones y entornos de los edificios catalogados o declarados, se realizarán con materiales permeables colocados como adoquines; con la finalidad de garantizar el tránsito lento de vehículos y la preservación de la capa permeable del suelo. En general los detalles técnicos deberán respetar las especificaciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal 2004, en los articulados y capítulos del Título Segundo.

4.2

NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDADES

Durante el siglo XX la ciudad de México transitó de ciudad a metrópolis, y de una estructura unipolar tradicional simple, a otra basada en la combinación compleja. A lo largo del siglo, el crecimiento demográfico se manifestó en la expansión del área urbana mediante diversas formas de apropiación, en el contexto nacional de un crecimiento urbano acelerado, que en 1950 sólo representaba el 28% mientras que en 1980 significaba ya el 58%.

En la década de los 50 no existieron reservas territoriales para asentar al número cada vez mayor de población migrante. Ante la falta de permisos en el DF (1952-1966), surgieron nuevos asentamientos en la periferia, principalmente del Estado de México. De los ejemplos más representativos de estos poblamientos destacan Ciudad Nezahualcóyotl y Ciudad Satélite (1957), espacios opuestos en términos territoriales y sociales, pues mientras el primero surge de procesos irregulares en la apropiación del suelo, el segundo albergó fraccionamientos residenciales, lo que materializó la segregación espacial de los grupos de menores ingresos. Así, la intensidad del flujo migratorio y su precariedad económica hicieron que se generalizara la forma de asentamientos espontáneos en la periferia de la ciudad, de manera desordenada y en terrenos no aptos.

En los años 60, el Estado afrontó el problema de la vivienda mediante la construcción de vivienda multifamiliar en el interior de la ciudad o en su periferia, política que fue adoptada por el Departamento del Distrito Federal. Posteriormente en los 70, se crearon diversos organismos de vivienda como INDECO, INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otros, y se generalizó la construcción de grandes unidades habitacionales. Otras instituciones públicas como FONHAPO operaron a partir de la vivienda progresiva, así, se ofrecía un lote con servicios para construir una vivienda mínima, provisional o un pie de casa, que los ocupantes podían ampliar a través del tiempo.

En los años 50 y 60, la descentralización de grandes equipamientos educativos como Ciudad Universitaria, deportivos como el Estadio Azteca, las instalaciones para los Juegos Olímpicos de 1968 y la infraestructura vial correspondiente –Anillo Periférico-, contribuyeron al crecimiento del DF hacia el sureste y suroeste, mientras la ciudad central sufría cambios en los usos del suelo e iniciaba su despoblamiento. Las zonas de servicios y la construcción de los grandes centros comerciales que generaban nodos terciarios dispersos, fue uno de los impulsores de esta tendencia. Durante un lapso de tres décadas, la metrópolis pareció orientarse a una estructuración multicéntrica, con base en centros y subcentros terciarios.

Desde la década de los 80, en medio de la crisis, el cambio de la estructura económica, la apertura comercial y la reforma del Estado, el territorio urbano profundizó la reestructuración iniciada en el periodo anterior. Los elementos dominantes hasta ahora son los sectores terciarios, las redes de flujos, los corredores urbanos terciarios, los nodos e hitos urbanos.

Los ámbitos terciarios han rebasado los límites delegacionales, mediante la integración o producción nueva de diversas formas del comercio y los servicios, absorbiendo y desfigurando en este proceso a los antiguos centros, subcentros y estructuras urbanas.

Los nodos comerciales se configuran con base en la confluencia de grandes centros comerciales en determinadas áreas urbanas; se localizan principalmente en los grandes ejes y en los límites político-administrativos de dos o tres delegaciones o municipios. Provocan problemas de tráfico y saturación de estacionamientos, alteración de la imagen urbana, incremento de los costos y transformación de los usos del suelo. Se consideran 14 nodos en el DF, entre los que sobresalen Periférico Sur-San Jerónimo, Periférico Sur-Insurgentes, Periférico-Ingenieros Militares, Insurgentes -Félix Cuevas, Insurgentes - Reforma, Miramontes-Acoxta, entre otros.

Las actividades terciarias actúan como determinantes y, en algunos casos como dominantes, de la estructura urbana actual, desplazan a la vivienda, la industria, el equipamiento cultural, o el patrimonio monumental. Concentraciones de actividad comercial y de servicios se han desarrollado en torno a los centros patrimoniales (poblados prehispánicos), Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco, Iztacalco y Villa de Guadalupe.

Los corredores urbanos preexistentes perdieron su función de franjas concentradoras de servicios y usos habitacionales apoyadas en el sistema de transporte público, y se están convirtiendo aceleradamente en desarrollos terciarios específicos o conectores entre ámbitos terciarios a nivel metropolitano. Actualmente existen 116 corredores urbanos diferenciados entre corredores metropolitanos (16), corredores de alta densidad (58) y corredores de baja densidad (42), que forman la trama básica de funcionamiento de la ciudad. Los principales son: Reforma, Insurgentes, Revolución, Periférico, División del Norte, Tlalpan y Zaragoza, que presentan diferentes intensidades y rupturas en su continuidad y desarrollo.

Los hitos urbanos son los soportes materiales de actividades que destacan en el contexto urbano, contribuyen a caracterizar un área por su forma arquitectónica y, sobre todo, por su naturaleza, inducen procesos de cambio en su entorno, donde destacan los megaproyectos inmobiliarios. Se consideran hitos, asimismo, la Plaza de las Tres Culturas, la Basílica de Guadalupe, el Palacio de las Bellas Artes, el Monumento a la Independencia, la Ciudad Universitaria, el Estadio Azteca, la zona de Santa Fe y La Torre Mayor, entre otros.

Los grandes proyectos urbanos que se multiplicaron a partir de la década de los años ochenta han sido 47; el 63% promovidos por el sector inmobiliario nacional y extranjero, el 20% por el gobierno y el 17% en forma mixta mediante fideicomisos. La inversión privada 1980-1996 se concentró en las 4 delegaciones centrales; Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Coyoacán, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztapalapa, con el 37% de los proyectos; el 25% de la inversión privada se llevó a cabo en Cuajimalpa y Álvaro Obregón. En el año 2000 las delegaciones Álvaro Obregón, Cuajimalpa, y Miguel Hidalgo recibieron 75% de la inversión privada. Los proyectos gubernamentales, hasta ese mismo año, se orientaron a las áreas intermedias de Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero e Iztapalapa y, en particular, a la reconversión de antiguas implantaciones industriales como la Refinería 18 de Marzo en Azcapotzalco y las instalaciones del Antiguo Rastro de Ferrería, y al desarrollo social en Santa Martha Acatitla. A partir del año 2001, la inversión tanto gubernamental como privada se ha concentrado, sobre todo, en la zona central de la ciudad y en los corredores urbanos, con el fin de aprovechar y rehabilitar el espacio construido.

Los grandes equipamientos se localizan principalmente en las zonas central, poniente y sur del área urbana, donde existe también la mayor concentración de espacios verdes de carácter metropolitano.

La ubicación de los diferentes componentes y sectores urbanos de la ciudad de México ha redundado en la conformación de una estructura diferenciada, desarticulada, y fragmentada, con un alto grado de segregación social del espacio. Las zonas habitacionales ocupan la mayor parte del tejido urbano. Los desarrollos residenciales se ubican al poniente y al sur poniente, cuentan con la mayor dotación de servicios, en cantidad y en calidad. Hacia el oriente y sur oriente proliferan los usos habitacionales de los grupos de menores ingresos y al sur la población pone en peligro el equilibrio ecológico del valle, debido a la sustitución de áreas agrícolas y forestales indispensables para la recarga del acuífero.

Existe además una reserva inmobiliaria constituida por inmuebles modernos de oficinas desocupadas. Las expectativas que generó la firma del TLCAN y la posible llegada de empresas internacionales, propiciaron el auge de la construcción de edificios para oficinas de lujo que aumentaron su oferta al 27% del total del inventario para 1994. Entre 1992 y 1995 una superficie del orden de 800,000 m² de edificios de reciente construcción se agregó a la oferta, de los cuales el 75% se encontraban desocupados. En la primera mitad de 1999 en los ocho corredores urbanos más importantes se contaba con 3.3 millones de m² de oficinas con una disponibilidad del 18.5%.

Para promover el desarrollo controlado y aprovechar la infraestructura de estos corredores, se establecen las Normas de Ordenación por Vialidades dentro de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, las cuales indican la normatividad aplicable de acuerdo a las características específicas de cada una de estas vías, y a continuación se enuncian.

ÁLVARO OBREGÓN

NOTA: Estas normas no aplican en zonificaciones EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines), AV (Áreas de Valor Ambiental, Bosques, Barrancas y Zonas Verdes), Programas Parciales, Áreas de Conservación Patrimonial, Suelo de Conservación, ni en colonias que cuenten con Normas de Ordenación Particulares.

HM; 10 m. Aplica la Norma de Ordenación General N° 10. A partir del tercer nivel se podrá construir 5 m sobre esta restricción. Los accesos y salida se ubicarán sobre Periférico.

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Av. Observatorio a Av. San Jerónimo

HO 3/30; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Desierto de los Leones – Barranca del Muerto	de Periférico a Revolución

HO, con las mismas alturas y porcentajes de área libre de la zonificación.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Río Mixcoac	de Barranca del Muerto a Av. Universidad
Av. Río Magdalena ¹	de San Jerónimo a Revolución

HM 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Tamaulipas	de Ignacio Zaragoza a San Luis. 50% en construcciones unifamiliares y 20% construcciones multifamiliares con servicios.
Av. Toluca	de Alineamiento Norte de San Pablo a Rómulo O'Farril Sr.

HM 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Observatorio	de Alineamiento Sur de Av. Constituyentes a Periférico
Av. Pólvora	de Acueducto a Manuel Doblado 20%.
Av. Las Torres	de Acueducto a Rafael Alducin
Camino Real a Toluca Camino – Santa Fe – Vasco de Quiroga	del límite del Programa Parcial Santa Fe a Andador 30 de Octubre

HO 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Sur 122	de Río Tacubaya a Av. Jardín

¹ Incremento de 20% de cajones de estacionamiento respecto a lo que establece el Reglamento

HC 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Desierto de los Leones	de Cda. de Cedros a Camino Real a Tetelpan
Calz. Olivar de los Padres	de Desierto de los Leones a Cda. San José.
Carretera México – Toluca ²	Alineamiento Sur

AZCAPOTZALCO

HM; 5 m. Aplica la Norma de Ordenación General N° 10. Todos los accesos y salidas se darán sobre la vialidad de servicio.

VIALIDAD	TRAMO
Ferrocarriles Nacionales	de 5 de Mayo a Parque Vía
Las Granjas	de Salónica a Eje 4 Norte
Calz. La Naranja ³	de Hermenegildo Galeana a Tezozómoc
Cto. Interior ⁴	de Calz. de Los Gallos a Vallejo
Av. Jardín	de Cto. Interior a Cuitláhuac
Av. 22 de Febrero	de Camarones a la Antigua Calz. de Guadalupe
Av. Cuitláhuac	de Ferrocarriles Nacionales a Camarones

HM, 40% de área libre. Altura y número de niveles que el INAH establece como zona histórica. Restricciones a la construcción en las tres colindancias.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Azcapotzalco	de Primavera a Libertad

HO; 5 m. Aplica la Norma de Ordenación General N° 10. Todos los accesos y salidas se darán sobre la vialidad de servicio.

VIALIDAD	TRAMO
Moluco – Renacimiento – Puente de Guerra	de Campo Chilapilla a Av. El Rosario
Aquiles Serdán – Parque Vía	de Primavera a Calz. de Las Armas
Av. Refinería de Azcapotzalco – Ahuehuetes	de Las Granjas a Parque Vía
Calz. Santiago Ahuizotla – Manuel Salazar – Hacienda Sotelo	de Calz. La Naranja a Parque Vía
Camarones ³	de Salónica a 22 de Febrero
Av. del Rosario – Real de San Martín ³	de 2ª Privada del Rosario a Parque Vía
Calz. de Las Armas (Paramento Ote.)	de La Naranja al límite con el Estado de México

² Restricción de construcción al frente de 10 m a partir del alineamiento, de los cuales 5 m se utilizarán para vialidad de servicio y 5 m como área jardinada. Los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad. Aplica un 20% de incremento a cajones de estacionamiento para visitantes respecto a lo que señala el reglamento.

³ Excepto en zona patrimonial cuya altura máxima será de 3 niveles (3)

⁴ Únicamente Paramento Norte – Poniente, restricción de remetimiento de 10 m

HC 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Hacienda Narvarte	de Hacienda del Rosario a Calz. de Las Armas
Av. Clavelinas	de Yuca a Boldo

BENITO JUÁREZ**HM 10/20/Z; 20%; 5 m.**

VIALIDAD	TRAMO
Av. de los Insurgentes	de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto
Calz. de Tlalpan	de Viaducto Miguel Alemán a Cto. Interior Río Churubusco

HM 8/20/Z; 20%. Aplica Norma de Ordenación General N° 10, excepto *.

VIALIDAD	TRAMO
Anillo Periférico Boulevard Adolfo López Mateos	de 11 de Abril a Barranca del Muerto
Av. Revolución *	de 11 de Abril a Barranca del Muerto (restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento, únicamente en planta baja)
Av. Patriotismo *	de Viaducto Miguel Alemán a Empresa
Eje Central Lázaro Cárdenas	de Viaducto Miguel Alemán a Cto. Int. Río Churubusco
Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc	de Viaducto Miguel Alemán a Cto. Int. Río Churubusco
Viaducto Miguel Alemán *	de Patriotismo a Calz. de Tlalpan
Eje 8 Sur Popocatepetl – Ermita	de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles

HO 6/20/A; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 2 Pte. Gabriel Mancera	de Obrero Mundial a Av. Universidad
Av. Universidad	de Av. División del Norte a Eje Central Lázaro Cárdenas

HO 4/20/A.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Río Becerra	de Viaducto Miguel Alemán a San Antonio

HC 6/20/Z; 20%, excepto *.

VIALIDAD	TRAMO
Plutarco Elías Calles	de Manuel Othón a Cto. Interior Río Churubusco
Dr. Vértiz	de Viaducto Miguel Alemán a Av. División del Norte
Eje 7-A Sur Emiliano Zapata	de Av. México Coyoacán a Plutarco Elías Calles
Cumbres de Maltrata *	de Diagonal San Antonio a Eje 6 Sur
Independencia *	de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas

HC 4/20/Z; 20%, excepto *.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Pte. Av. Coyoacán	de Eje 4 Sur Xola a Cto. Interior Río Churubusco
Félix Parra *	de Cto. Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto
Amores	de Obrero Mundial a Diagonal San Antonio
Bolívar *	de Viaducto Miguel Alemán a Eje 6 Sur Independencia
Chichen Itzá – Bulgaria *	de Av. División del Norte a Calz. de Tlalpan
Ajusco *	de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calz. de Tlalpan
Ahorro Postal *	de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calz. de Tlalpan
Correspondencia *	de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calz. de Tlalpan
Obrero Mundial *	de Viaducto Miguel Alemán a Calz. de Tlalpan

HC 3/20/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de las Américas	de Calz. Santa Anita a Fernández del Castillo

HO 6/20/Z; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 8 Sur José María Rico	de Av. de los Insurgentes a Av. Universidad
Eje 5 Sur San Antonio – Av. Eugenia – Ramos Millán – 1° de Mayo	de Anillo Periférico a Plutarco Elías Calles
Eje 4 Sur Xola	de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles
Eje 6 Sur Ángel Urraza – Independencia – Morelos	de Patricio Sanz a Plutarco Elías Calles
Barranca del Muerto	de Anillo Periférico a Cto. Interior Río Mixcoac
Av. División del Norte	de Viaducto Miguel Alemán a Cto. Interior Río Churubusco
Eje 7 Sur Félix Cuevas – Municipio Libre	de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles

HM 6/20/Z; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Cto. Interior Río Churubusco – Río Mixcoac	de Av. Revolución a Plutarco Elías Calles
Parroquia	de Av. División del Norte a Cto. Interior Río Churubusco

HC 4/20/M.

VIALIDAD	TRAMO
Morena	de Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc a Eje Central Lázaro Cárdenas

HC 4/20/A; 20%, excepto *.

VIALIDAD	TRAMO
Correspondencia	de Av. de los Insurgentes a Av. Universidad
Diagonal San Antonio – Av. Colonia del Valle *	de Eje 5 Sur Eugenia a Plaza Mariscal Sucre

HM 4/20/A; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Parroquia	de Av. Universidad a Eje 1 Pte. Cuauhtémoc

COYOACÁN**HC 4/40; 20%.**

VIALIDAD	TRAMO
Río Churubusco (Paramento Sur)	de División del Norte a Calz. Ermita Iztapalapa
Av. de la Imán	de Calle San Guillermo a Av. Estadio Azteca

HM 6/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Miguel A. de Quevedo – Calz. Taxqueña	de Paseo del Río a Canal Nacional
Calz. de las Bombas	de Calz. del Hueso a Av. Canal de Miramontes
Av. Universidad	de Av. Miguel A. de Quevedo a Av. Copilco
Av. División del Norte	de Av. Río Churubusco a Av. Miguel A. de Quevedo

HC 6/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 10 Pedro E. Ureña (Av. de las Torres)	de Cerro del Agua a Monserrat

HC 5/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Santa Ana	de Av. Canal de Miramontes a Rosa María Sequeira

HM 15/40; 20%; 6 m, Paramento Norte.

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Selva a Tierra

HM 4/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. del Hueso	de Av. Canal de Miramontes a Canal Nacional
Av. Pacífico	de Av. Miguel A. de Quevedo a Av. División del Norte

HM 6/30; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. División del Norte	de Av. Miguel A. de Quevedo a Calz. de Tlalpan

HO 6/30; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de Tlalpan – Viaducto Tlalpan	de Av. Río Churubusco – Av. Imán – Calz. Acoxta – Calz. del Hueso

HC 4/30; 10%, excepto * con 15%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Aztecas	de Rey Moctezuma a Av. del Imán
Osa Menor	de Cerro de las Torres a Calz. de la Viga
Bordo	de Acoxta a Tenango
Ejido (Ruiz Cortines) *	de Viaducto Tlalpan a Bordo

HM 4/35; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Canal de Miramontes	de Av. Santa Ana a Calz. del Hueso
Armada de México	de Tepetlapa a Calz. de las Bombas

HO 4/35; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de la Salud – Escuela Naval Militar	de Av. Taxqueña a Av. Canal de Miramontes

HM 3/35; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Cafetales	de Rancho Vista Hermosa a Calz. del Hueso

HO 4/30; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de la Viga	de Av. Ermita Iztapalapa a Canal Nacional (Av. Río Churubusco)
Ermita Iztapalapa (Paramento Sur)	de Río Churubusco a Calz. de la Viga

HC 3/30; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Santa Isabel Tola – Ejido de San Francisco Culhuacán	de Av. Taxqueña a Av. Santa Ana
Calle Cuatro	de Canal de Miramontes a Calz. de Tlalpan

HC 2/40; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Héroes del 47 (Paramento Sur)	de Tlalpan a García Torres
Américas (Paramento Norte)	de Miguel A. de Quevedo a División del Norte

HM 2/30; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de Tlalpan	de Av. del Imán a bifurcación de Calz. de Tlalpan y Renato Leduc

CUAJIMALPA DE MORELOS**HM 5/40.**

VIALIDAD	TRAMO
Boulevard Reforma – Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México – Toluca)	de Av. Bosques de Lilas a Calle Tlapexco, Aplica restricción de 10 m . Los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad.
	del Km. 18 a Av. Veracruz, Paramento Sur, Aplica restricción de 10 m . Los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad. Restricción en las colindancias posteriores y laterales del 30% de la altura.
	de Prolongación Av. Echánove a Calle Morelos, Paramento Norte, Aplica restricción de 5 m . Adicionalmente para los lotes mayores a 1000 m ² las edificaciones deberán tener cuatro fachadas. Los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad. restricción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura
16 de Septiembre	de Calle Tláloc a Carretera México – Toluca
Av. Noche de paz	de Echanove Trujillo a Camino Huizachito

HM 3/40.

VIALIDAD	TRAMO
Av. José María Castorena	de Av. Veracruz a Av. San José de los Cedros

HC 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. José María Castorena	de Av. San José de los Cedros a Calle Julián Adame.
Av. STIM	de Bosques de Reforma al límite con el Estado de México

HC 5/40.

VIALIDAD	TRAMO
Prolongación Bosques de Reforma	de Av. Secretaría de Marina o Laureles a Bosques de Reforma

HM 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. División del Norte	de Prolongación Av. Juárez a Calle Grill.

CUAUHTÉMOC**HM 15/40; 20%; 7.5 m.**

VIALIDAD	TRAMO
Cto. Interior José Vasconcelos (Paramento Ote.)	de Chapultepec a Av. Benjamín Franklin
Cto. Interior Melchor Ocampo – Av. Instituto Técnico Industrial (Paramento Ote.) – Río Consulado (Paramento Sur)	de Insurgentes Norte a Ródano

H8/40.

VIALIDAD	TRAMO
Cto. Interior – Río Consulado ⁵	de Av. Ferrocarril Hidalgo a Insurgentes Norte
Av. Ricardo Flores Magón ⁶	de Paseo de la Reforma Norte a Cto. Interior

HM 10/35; 20%; 7.5 m.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Miguel Alemán (Paramento Norte)	de Calz. de La Viga a Av. Cuauhtémoc

HM 8/30; 20%; 7.5 m.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Miguel Alemán (Paramento Norte)	de Av. Cuauhtémoc a Av. Insurgentes

HO 5/35.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 2 Norte Canal del Norte – Manuel González – Eulalia Guzmán ⁶	de Eje 1 Ote. a Cto. Interior Río Consulado

HO 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 1 Norte Alzate – Mosqueta – Rayón	de Cto. Interior Río Consulado a Eje 1 Norte Av. del Trabajo
Eje 1 Pte. Guerrero ⁶	de Av. Insurgentes Norte a Paseo de la Reforma
Zoltán Kodally – Zarco – Balderas – Niños Héroe ⁶	de Av. Insurgentes Norte a Eje 2-A Sur Dr. Balmis

HM 6/35.

VIALIDAD	TRAMO
Ribera de San Cosme – Puente de Alvarado	de Cto. Interior a Eje 1 Pte. Guerrero
Paseo de la Reforma Norte	de Eje 1 Pte. Guerrero a Bucareli Av. Hidalgo
Dr. José Ma. Vértiz ⁷	de Viaducto Miguel Alemán a Av. Arcos de Belén

HO 10/40.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Parque Vía – Sullivan (Paramento Norte)	de Cto. Interior Melchor Ocampo a Av. Insurgentes Centro
Av. Chapultepec ⁷	de Cto. Interior J. Vasconcelos a Av. Insurgentes Sur, sólo Paramento Sur
Eje 2 Poniente Florencia	de Av. Chapultepec a Paseo de la Reforma (excepto Glorieta del Ángel de la Independencia)
Av. Chapultepec – Dr. Río de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier	de Eje 1 Pte. Cuauhtémoc a Calz. de La Viga

⁵ Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. Se restringe la construcción al frente de 7.5 m a partir del alineamiento

⁶ Excepto en el tramo correspondiente a la unidad Nonoalco – Tlatelolco

⁷ Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

HC Restringido 7/35/90.

VIALIDAD	TRAMO
Álvaro Obregón	de Av. Yucatán a Av. Cuauhtémoc

HC 6/35/90.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 2 Sur Querétaro – Dr. Olvera – Manuel J. Otón – José T. Cuéllar (sólo tramos correspondientes a eje vial) – Medellín	de Av. Yucatán a José T. Cuéllar
Eje 2-A Sur San Luis Potosí – Dr. Bálmis – José T. Cuéllar (sólo tramos correspondientes a eje vial) – Av. del Taller	de Av. Yucatán a Calz. de La Viga

HO 12/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. San Antonio Abad	de Viaducto Miguel Alemán a José María Izazaga
Diagonal Patriotismo	de Benjamín Franklin a Cto. Interior J. Vasconcelos

HO, con número de niveles y área libre de la zonificación de la zona.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 4 Sur Benjamín Franklin (Paramento Norte) – Tehuacan – Chilpancingo	de Av. Baja California a Cto. Interior J. Vasconcelos

HO 8/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Sur Av. Baja California	de Av. Cuauhtémoc a Benjamín Franklin
Eje Central Lázaro Cárdenas ⁸	de Cto. Interior Río Consulado a Viaducto Miguel Alemán

HO 6/35.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Sur Calz. Chabacano – José Peón Contreras – Av. Dr. Morones Prieto	de Calz. de La Viga a Av. Cuauhtémoc
Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc	de Av. Chapultepec – Dr. Río de la Loza a Viaducto Miguel Alemán

HO 10/40/90.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Pte. Sevilla	de Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec

HO 7/35; 20% en las calles de Salamanca y Álvaro Obregón.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Pte. Salamanca – Álvaro Obregón – Yucatán (ambas arterias en sus tramos correspondientes al eje vial) y Medellín	de Av. Chapultepec a Viaducto Miguel Alemán

⁸ No aplica en los perímetros "A" y "B" del Centro Histórico

HO 6/40/90.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 2 Pte. Monterrey	de Viaducto Miguel Alemán a Av. Chapultepec

HM 10/40.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Insurgentes Norte ⁹	de Cto. Interior Río Consulado a Calz. San Simón, sobre ambos lados de la Av. Insurgentes Norte en una franja correspondiente a la primera manzana paralela a esa avenida
Av. Insurgentes Norte – Insurgentes Centro ⁹	de Calz. San Simón a Ribera de San Cosme – Puente de Alvarado
Av. Juárez	de Paseo de la Reforma a Balderas

HM 12/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Insurgentes Centro – Insurgentes Sur	de Ribera de San Cosme – Puente de Alvarado a Av. Chapultepec
Av. Insurgentes Sur	de Av. Chapultepec a Viaducto Miguel Alemán
Glorieta del Ángel de la Independencia	de los predios con frente a la Glorieta, cruce del Paseo de la Reforma con Florencia a Río Tiber
Paseo de la Reforma Norte ^{10 y 11}	de Av. Hidalgo a Eje 2 Norte Manuel González – Canal Del Norte

HC 6/40/90; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Nuevo León – Álvaro Obregón (Paramento Oriente de Av. Nuevo León entre Av. Insurgentes Sur y Benjamín Franklin)	de Av. Insurgentes a Eje 3 Pte. Salamanca

HM 7/35.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 1 Pte. Bucareli	de Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec – Dr. Río de la Loza
Eje 1 Ote. Ferrocarril Hidalgo Av. del Trabajo – Anillo de Circunvalación – Calz. de La Viga (Paramento Poniente)	de Cto. Interior Río Consulado a Viaducto Miguel Alemán (no aplica en el tramo de Callejón de Bomberos a Constancia)

HM 25/40; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Paseo de la Reforma	de Cto. Interior J. Vasconcelos a Eje 1 Pte. Guerrero – Bucareli (a excepción de la Glorieta del Ángel de la Independencia)

⁹ Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes

¹⁰ Excepto en el tramo correspondiente a la unidad Nonoalco – Tlatelolco

¹¹ No aplica en los perímetros "A" y "B" del Centro Histórico

HM 3/20.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de Los Misterios	de Cto. Interior Río Consulado a Eje 2 Norte Manuel González
Calz. de Guadalupe	de Eje 2 Norte Manuel González a Cto. Interior Río Consulado

HC 4/25.

VIALIDAD	TRAMO
Santa María la Ribera	de Ribera de San Cosme a Salvador Díaz Mirón

HC 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Salvador Díaz Mirón	de Av. Insurgentes Centro a Cto. Interior
Serapio Rendón	de Sullivan a Ribera de San Cosme
Gómez Farías – Guillermo Prieto	de Insurgentes Centro a Cto. Interior

HC Restringido 6/40/90; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Tamaulipas	de Eje 2 Sur Juan Escutia a Benjamín Franklin

GUSTAVO A. MADERO**HM 8/40; 20%.**

VIALIDAD	TRAMO
Cto. Interior – Río Consulado	de Calz. Vallejo a Av. Oceanía
Av. I. P. N.	de Av. Acueducto a Av. Insurgentes Norte

HM 6/35; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Vallejo (Paramento Oriente)	de Av. Tlalnepantla – Tenayuca
Av. Insurgentes Norte	de Acueducto a Río Consulado
Periférico Acueducto Tenayuca – Río de los Remedios – Av. Guadalupe – Río de los Remedios	de los Rosales a Calle Valle Alto

HM 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Gran Canal	de Río de los Remedios a Cto. Interior Río Consulado
Ferrocarril Hidalgo	de Centenario a Pedro Galán
Av. Francisco Morazán	de Av. José Loreto Fabela a Av. Hank González

HM 3/30.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de los Misterios	de Cantera a Cto. Interior Río Consulado
Calz. de Guadalupe	de Paseo Fray Juan de Zumárraga a Cto. Interior Río Consulado

HM 4/25.

VIALIDAD	TRAMO
Av. José Loreto Fabela – Camino de la Voluntad	de Av. Villa de Ayala a Eje 4 Norte Av. 510
Venustiano Carranza – Emiliano Zapata – Santa Teresa	de Rancho Grande a Calz. Chalma La Villa
Av. Cuauhtemoc	de Calz. Chalma La Villa a Boulevard de Temoluco
Rancho Grande	de Juventino Rosas a Felipe Ángeles
Felipe Ángeles – Guadalupe Victoria	de Rancho Grande a Santa Teresa
Brecha Cerro del Chiquihuite	de Felipe Ángeles a Pocitos
Calzada Chalma La Villa – Puerto de Mazatlán	de Av. Juárez a Calz. Ticomán
Luis Espinoza	de Av. Juárez a Acueducto Tenayuca
Av. León de los Aldama	de Río de los Remedios a Villa de Ayala
Zacatecas	de Villa de Ayala a Volcán de Tacaná
Tecnológico – Francisco Villa – Calvario – Julián Carrillo – San Miguel	de Leona Vicario a Jaime Nunó

HO 6/35.

VIALIDAD	TRAMO
Eje Central Av. de los 100 Metros – Paganini	de Río de los Remedios a Cto. Interior
Eje 1 Ote. Av. Ferrocarril Hidalgo – Centenario – Pedro Galán	de Río de los Remedios – Periférico a Río Consulado
Eje 2 Ote. Av. Congreso de la Unión	de Av. Ferrocarril Hidalgo a Cto. Interior Río Consulado
Eje 3 Ote. Ing. Eduardo Molina	de Río de los Remedios a Cto. Interior Río Consulado

HO 5/35.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Norte Av. Cuitláhuac – Av. Alfredo Robles Domínguez – Ángel Albino Corzo	de Calz. Vallejo a Gran Canal

HO 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 5 Norte Montevideo	de Calz. Vallejo a Calzada Misterios
Eje 7 Norte Río de los Remedios	de Calz. Vallejo a Periférico
Eje 4 Norte – Pte. 128 Av. Fortuna – Euzkaro Talismán – Av. 510	de Calz. Vallejo a Eje 5 Norte Av. 412

HO 4/25.

VIALIDAD	TRAMO
Eje Central Av. de los 100 Metros	de Acueducto Tenayuca a Río de los Remedios
Boulevard del Temoluco Paramento Sur	de Av. de la Ventisca a Av. Cuauhtemoc
Eje 6 Norte Villa de Ayala	de Gran Canal a Calle Veracruz

HO 4/20.

VIALIDAD	TRAMO
Miguel Bernard	de Calz. Cuauhtemoc a Othón Mendizábal

HO 3/25.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 3 Norte Av. 506	de Av. Gran Canal a Av. José Loreto Fabela
Eje 3 Norte Av. 608 (Paramento Sur)	de Av. Oceanía a Av. Carlos Hank González

HO 3/20.

VIALIDAD	TRAMO
Eje 5 Norte Calz. San Juan de Aragón – Av. 412	de 5 de Febrero a Calle Villa Cacáná

HO 2/20.

VIALIDAD	TRAMO
Av. 508 Par Vial Eje 3 Norte	de Av. 506 a Av. 503

HC 4/25.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Ticomán	de Av. Puerto de Mazatlán a Av. I.P.N.
Calle Progreso Nacional	de Calz. Vallejo a Río de los Remedios
Calle Cabo Finisterre	de Ferrocarril Hidalgo a Pedro Galán

HC 3/25.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Acueducto	de Insurgentes Norte a Av. Guadalupe Periférico
Av. José Loreto Fabela	de Av. 508 a Oceanía (Paramento Pte.)
Av. 499	de Francisco Morazán a Eje 5 Norte Av. 412
Av. 661	de Av. 608 Eje 3 Norte a C. Norte 1
Anillo Periférico Unidad Habitacional Atzacolco Gabriel Hernández	de Av. de las Torres a Ferrocarril Veracruz
Eva Sámano de López Mateos	de Av. de las Torres a Ferrocarril Veracruz
Av. 606	de Av. 608 a Av. 661
Av. 604	de Av. 602 a Av. 699

HC 3/20.

VIALIDAD	TRAMO
Av. 602 Vía Tapo – Av. Texcoco	de Av. 608 a Ferrocarril del Sur

HC 2/20.

VIALIDAD	TRAMO
Av. 535	de Av. 508 a Cto. Interior Río Consulado
Av. 613	de la Av. 608 a la Av. 602
Av. 504	de la Av. 535 a la Av. José Loreto Fabela

IZTACALCO**HM 5/50.**

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto	de Pereyra a I. Zaragoza
I. Zaragoza	de Churubusco Ote. (4 Ote.) a Anillo Periférico
Plutarco Elías Calles (4 Sur)	de Congreso de la Unión a Oriente 217
Sur 20	de Ote. 217 a Anillo Periférico
Canal de Tezontle	de Av. Río Churubusco a Churubusco Ote. (4 Ote)
Apatlaco	de Calz. de la Viga (2 Ote) a Churubusco Oriente (4 Ote)
Plutarco Elías Calles	de Calz. de la Viga (2 Ote) a Pié de la Cuesta (6 Sur)
Francisco del Paso y Troncoso (3 Ote.)	de Viaducto a Plutarco Elías Calles
Av. Río Churubusco	de Añil a Apatlaco
Churubusco Oriente (4 Ote.)	de Anillo Periférico a Apatlaco
Anillo Periférico	de Churubusco Oriente (4 Ote) a Canal de Tezontle

HO 5/50.

VIALIDAD	TRAMO
Coruña	de Calz. de Tlalpan a Sur 67
Calz. de Tlalpan	de Viaducto a Santa Anita
Andrés Molina E. (1 Ote.)	de Viaducto a Playa Pié de la Cuesta (6 Sur)
Calz. de la Viga (2 Ote.)	de Viaducto a Pié de la Cuesta
Congreso de la Unión	de Viaducto a Xicaltongo
J. Rojo Gómez (5 Ote.)	de Zaragoza a FC Río Frío
Calle 4 – Ote. 253 (6 Ote.)	de Churubusco Ote. (4 Ote) a Canal de Tezontle

HO 3/50.

VIALIDAD	TRAMO
Xochimilco (1 Norte)	de Churubusco Ote. (4 Ote) a Anillo Periférico
Calle 1	de Churubusco Ote. (4 Ote) a Xochimilco (1 Norte)

HM 3/40.

VIALIDAD	TRAMO
Plutarco Elías Calles	patrimonial de Calz. de la Viga a Av. Santiago
Andrés Molina E. (1 Ote.)	patrimonial de Plutarco Elías Calles a Juan Álvarez
Calz. de la Viga (2 Ote.)	patrimonial de Plutarco Elías Calles a Juan Álvarez
Francisco del Paso y Troncoso (3 Ote.)	patrimonial de Plutarco Elías Calles a Felipe Ángeles

HM 5/40.

VIALIDAD	TRAMO
Calle Central	de Av. Norte a Ignacio Zaragoza

IZTAPALAPA**HM 5/50.**

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Ignacio Zaragoza	de Anillo Periférico a Luis G. Cervantes
Calz. Ermita Iztapalapa	de Calz. De la Viga (Eje 2 Ote) a Luis G. Cervantes
FF. CC. De Río Frío (3 Sur)	de Ote. 217 a Oriente 253
San Rafael Atlixco (4 Sur) – República Federal Sur	de Ote. 217 a C. Calz. Ignacio Zaragoza
Circunvalación (Eje 5 Sur, Paramento Sur)	de Guelatao (Eje 7 Ote) a Vicente Guerrero
Av. Luis Méndez (Eje 6 Sur)	de Guelatao (Eje 7 Ote) a Vicente Guerrero
C. N. Mendoza – Las Torres (Eje 5 y 6 Sur)	de Vicente Guerrero a Fernando Montes de Oca
Calz. Taxqueña (Eje 9 Sur)	de Canal Nacional a Av. Tláhuac
Av. Tláhuac	de Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Camino a La Turba
Churubusco Ote. (Eje 4 Ote.)	de Av. Río Churubusco a Río Amarillo
Calz. San Lorenzo (Eje 6 Ote.)	de Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Anillo Periférico
Anillo Periférico	de Texcoco a Canal de Chalco
Av. Carlos Bonilla	de Av. Texcoco a Calz. Ignacio Zaragoza
Av. Palmitas	de Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Durazno

HO 5/50.

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur)	de Plutarco E. Calles a Calz. De la Viga (Eje 2 Ote)
Av. Purísima (5 Sur)	de Av. Río Churubusco a Churubusco Ote. (Eje 4 Ote)
Leyes de Reforma (5 Sur)	de Javier Rojo Gómez (Eje 5 Ote) a Anillo Periférico
Av. Molina Enriquez (Eje 1 Ote)	de Pie de la Cuesta a Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur)
La Viga (Eje 2 Ote)	de Av. Apatlaco a Calle Ganaderos
Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Sur) – Av. 5 Calle Arneses	de Av. Apatlaco a Canal Nacional
Av. Río Churubusco	de Apatlaco a Trabajadores Sociales (Eje 6 Sur)
Javier Rojo Gómez (Eje 5 Ote)	de FF. CC. de Río Frío (Eje 3 Sur) a Canal del Moral
Av. Guerra de Reforma (Eje 6 Ote) – C. Ignacio Allende – F.C. San Rafael Atlixco	de Av. Canal del Tezontle (Eje 4 Sur) a Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur)
Av. Guelatao (Eje 7 Ote) – Santa Cruz Meyehualco	de Av. Circunvalación (Eje 5 Sur) a Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur)
Av. Plutarco Elías Calles	de Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a Av. Río Churubusco

HM 3/50.

VIALIDAD	TRAMO
Calle Benito Juárez	de Anillo Periférico a Tezozomoc
Av. de las Torres (Eje 7 Ote) – Reforma Política – Pozos	de Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Av. La Cañada

HM 3/40.

VIALIDAD	TRAMO
Las Minas – Av. Las Palmas	de Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Durazno
Av. Primavera	de Calz. Ermita Iztapalapa (Eje 8 Sur) a Av. La Cañada
Av. La Cañada	de Calle Primavera a Av. de las Torres (Ejes 5 y 6 Sur)

HC 3/50.

VIALIDAD	TRAMO
Ignacio M. Altamirano – Lucio Blanco – Calz. Del Vergel	de Calz. Ermita Iztapalapa a Calle Benito Juárez
Vicente Guerrero – Morelos – Manuel Cañas	de Calz. Ermita Iztapalapa a Av. Tlaltenco
Av. Ignacio Aldama	de Av. Tláhuac a Diagonal Jardín de los Olivos

MAGDALENA CONTRERAS**HM 12/40/A; 20% (Excepto uso habitacional); 10 m.**

VIALIDAD	TRAMO
Periférico (Paramento Poniente)	de Av. San Jerónimo a Camino a Santa Teresa.

HC 3/50/MB.

VIALIDAD	TRAMO
Oaxaca	de Ferrocarril de Cuernavaca a Calle Guerrero

HC 3/30/MB.

VIALIDAD	TRAMO
Lirio – Dalia	de Av. Palmas a Nube
Las Cruces – Ahuatla – Membrillo – Olivos	de Av. San Bernabé a Corona del Rosal
Prol. Corona del Rosal – Capulines – Pirules	de Caobilla a Cerrada de las Torres
Emilio Carranza	de Magdalena a La Cañada

MIGUEL HIDALGO

HM, Aplica la Norma de Ordenación General N° 10.

VIALIDAD	TRAMO
Periférico ¹²	del límite con el Estado de México a 11 de Abril, excepto parques, jardines y Programas Parciales
Mariano Escobedo – Cuitláhuac ¹³	de Melchor Ocampo a Ferrocarriles Nacionales
Calzada México – Tacuba – San Bartolo Naucalpan ¹³	del límite con el Estado de México a Cto. Interior
José Vasconcelos – Melchor Ocampo ¹⁴	de Benjamín Franklin a Ferrocarriles Nacionales
Av. Marina Nacional ¹⁴	de Melchor Ocampo a Calz. México – Tacuba
Calz. Legaria ¹⁵	de Calz. México – Tacuba a Periférico

HM, 40% de área libre, altura conforme a lo que establecen las Normas de Ordenación para Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Azcapotzalco	de Juárez a Calz. México – Tacuba

HO, Aplica la Norma de Ordenación General N° 10.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Miguel Alemán	de Periférico a Av. Nuevo León
Av. Casa de la Moneda – Av. Río San Joaquín – Av. Ejército Nacional	de Melchor Ocampo a Ingenieros Militares

HO, con altura y área libre de la zonificación de la zona.

VIALIDAD	TRAMO
Benjamín Franklin (Paramento Sur)	de Av. Revolución a Av. Nuevo León

HO 8/40/120; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Río Becerra	de Cerrada 13 de Septiembre a Viaducto Miguel Alemán

HM 8/30/90; 20%; 4 m.

VIALIDAD	TRAMO
Revolución	de Av. Benjamín Franklin a 11 de Abril

¹² Franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento. Los accesos y salidas se dispondrán hacia la vialidad de servicio dentro del predio y a vialidad secundaria

¹³ Franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento

¹⁴ Franja de 7.5 m al frente del predio a partir del alineamiento

¹⁵ Franja de 6 m al frente del predio a partir del alineamiento

HO 8/30/90; 20%; 4 m.

VIALIDAD	TRAMO
Patriotismo	de Av. Benjamín Franklin a 11 de Abril

HO 6/35; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Constituyentes (Paramento Sur)	de Parque Lira a Av. Observatorio

HM 5/30; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Observatorio	de Periférico a Av. Constituyentes

HO 3/30; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Gutenberg	de Melchor Ocampo a Mariano Escobedo

HO 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Thiers	de Melchor Ocampo a Mariano Escobedo
Av. Cervantes Saavedra	de Legaria a Presa de la Angostura

HM 8/40.

VIALIDAD	TRAMO
Lago Hielmar – Lago Chiem – Golfo Adén	de Río San Joaquín a Marina Nacional
Nuevo León – Insurgentes ¹⁶	de Benjamín Franklin a Viaducto

HC 5/30.

VIALIDAD	TRAMO
Díaz Mirón	de Melchor Ocampo a Calz. México – Tacuba

HO 5/40.

VIALIDAD	TRAMO
Lomas de Sotelo	de Periférico a Río San Joaquín

* De conformidad con el acta de acuerdo D.D.F. – G.M. – Consejo de Ciudadanos, del 28 de Febrero de 1996.

VIALIDAD
Predios General Motors

¹⁶ Incremento de 20% de cajones de estacionamiento respecto a lo que establece el Reglamento

MILPA ALTA**HR.**

VIALIDAD
Se prohíbe la construcción de terminales, los encierros de autobuses o colectivos y se evitarán las bases de transporte colectivo, en la zona central de los poblados rurales.
Se limitarán las vialidades internas en la Zona de Conservación, a secciones no mayores de 9m, y se prohíben los pavimentos de asfalto o concreto.
Son derechos federales barrancas, canales y escurrimientos, por lo tanto no podrán venderse, enajenarse, fraccionarse y deberán conservarse en su estado natural.
No es aplicable en la Delegación Milpa Alta las Normas Generales 10 ni 12 correspondiente a transferencia de potencialidades en vialidades.

TLÁHUAC**HM 3/50.**

VIALIDAD	TRAMO
San Rafael	de Av. Gitana a Juan de Dios P.
Av. Tláhuac – Hidalgo	de Guillermo Prieto a Gral. Mendoza
Av. Tláhuac	de Metro Hidalgo a Reforma Agraria
Av. Gitana	de Av. La Turba a San Rafael
Estanislao Ramírez	de Carretera Santa Catarina a Riachuelo Serpentino
Av. Tláhuac – Chalco	de Gral. S. Cisneros a simón Bolívar
Riachuelo Serpentino	de Montes de las Cordilleras a Estanislao Ramírez.

HM 5/50.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Tláhuac	de La Turba a Guillermo Prieto

HC 2/50.

VIALIDAD	TRAMO
F. C. San Rafael Atlixco (Costado Ote.)	de Av. Tláhuac a Reforma Agraria
Av. Tláhuac – Tulyehualco	de Gral. S. Cisneros a Dr. Juan Palomo

HC 3/50.

VIALIDAD	TRAMO
Av. La Turba	de Piraña a Guillermo Prieto
Santa Cruz	de La Turba a Morelos y Pavón
Guillermo Prieto	de Av. Tláhuac a Av. La Turba
Madero	de A. Camarena a Julián Carrillo
Julián T. Carrillo	de Guillermo Prieto a Madero
Océano Tempestades	de Av. Tláhuac a Montes Pirineos
Mar de las Lluvias	de Estanislao A. Ramírez a Lerma China
Rafael Castillo	de Reforma Agraria a Av. Tláhuac – Chalco

TLALPAN**HO 8/40; 20%; 10 m.** (lotes con frente a Periférico Paramento Sur).

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Fuentes Cantosa a Puente de Piedra

HO 10/40; 20%; 10 m. (lotes con frente a Periférico Paramento Sur).

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Puente de Piedra a Esmeralda

HO 6/40; 10%; 6 m. (lotes con frente a Periférico Paramento Norte).

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Forestal a Calz. México – Xochimilco

HC 4/40; 10%; 6 m. (lotes con frente a Periférico Paramento Norte).

VIALIDAD	TRAMO
Periférico	de Belisario Domínguez a Prol. División del Norte

HO 4/50; 20%; 6 m. (lotes con frente a Calz. del Hueso Paramento Sur).

VIALIDAD	TRAMO
Calz. del Hueso	de Tenorios a Canal Nacional

HO 3/30; 20%; 6 m. (lotes con frente a Av. Canal de Miramontes).

VIALIDAD	TRAMO
Canal de Miramontes	de Siena a Canes

HM 4/40; 20%; 6 m. (lotes con frente a Calz. Acoxta).

VIALIDAD	TRAMO
Calz. Acoxta	de Calz. de Tlalpan a Periférico

HC 4/40; 10%; 6 m. (lotes con frente a Viaducto).

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Tlalpan	de Calz. Acoxta a Calz. México – Xochimilco

HM 10/50; 20%; 6 m. (lotes con frente a Calz. del Tlalpan Paramento Oriente).

VIALIDAD	TRAMO
Calz. de Tlalpan	de Calz. Acoxta a Periférico

HM 8/40; 20%; 6 m. (lotes con frente a Insurgentes Sur Paramento Sur Poniente).

VIALIDAD	TRAMO
Av. Insurgentes Sur	de Camino a Santa Teresa a Calz. de Tlalpan

HM 4/40; 10%; 6 m. (lotes con frente a Carretera Picacho – Ajusco).

VIALIDAD	TRAMO
Carretera Picacho – Ajusco	de Sinanche a Calle Uno

HM 3/60; 10%.

VIALIDAD	TRAMO
Camino a Santa Teresa	de Insurgentes Sur a Periférico

HC, con número de niveles y área libre de la zonificación de la zona.

VIALIDAD	TRAMO
Calle Maní	de Popolnah a Acanceh
Calle Popolnah	de Kopoma a Hampolol
Calle Labna	de Tekit a Unión
Calle Akil	de Temax a Balancan
Calle Luis Echeverría	de Narciso Mendoza a Agustín Durán
Calle Benito Juárez	de Adolfo Ruiz Cortines a Pedro García Preciat
Calle Agustín Durán	de Jesús Lecuona a Pedro García Preciat
Avenida 1	de Amado Nervo a Díaz de Navarro
Calle 7	de Av. 4 a Carretera Picacho Ajusco
Callejón Sabino – Calle John F. Kennedy	de Av. San Fernando a Anillo Periférico Sur
Calle 4ª Pte.	de Norte 2 a Norte 1
Calle Norte 1	de 4ª Pte. a 13 Oriente
Calle Moctezuma	de Cuitatan a Norte 1
Calle Carrasco	de Cuitatan a 19 de Septiembre
Calle San Juan de Dios	de América a Calz. Acoxa
Av. Transmisiones	de San Juan de Dios a Calle Canal de Miramontes
Calle Cedral	de Clavel a David F. Lizalde
Camino de San Buenaventura	de La Mora a Magnolia
Camino Real del Ajusco	de 5 de Mayo a Av. de las Torres

VENUSTIANO CARRANZA

HM/Z, aplica la Norma de Ordenación General N° 10.

VIALIDAD	TRAMO
Av. del Trabajo – Eje 1 Ote. (Paramento Ote.)	de Av. Canal del Norte (Eje 2 Norte) a Jardineros
Calz. de la Viga – Circunvalación (Eje 1 Ote, Paramento Ote.)	de Av. Fray Servando Teresa de Mier a Viaducto Río de la Piedad
Río Consulado (Cto. Interior, Paramento Sur)	de FFCC Hidalgo a Congreso de la Unión
Río Consulado (Cto. Interior, Paramento Sur)	de Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.) a Av. Oceanía
Calz. Ignacio Zaragoza	de Asistencia Pública a Río Churubusco

HM 7/35/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Fray Servando Teresa de Mier	de Anillo de Circunvalación (Eje 1 Ote.) a Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.)

HM 6/30/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.)	De Río Consulado (Cto. Interior) a Herreros
Boulevard Puerto Aéreo	de Ote. 33 a Norte 25

HO 4/25/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.)	de Fray Servando Teresa de Mier a Viaducto Río de la Piedad
Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.)	de Calz. Ignacio Zaragoza a Viaducto Río de la Piedad
Ote. 172	de Calle Norte 3 a Norte 17 (Eje 1 Norte)
Av. Fray Servando Teresa de Mier	de Cucurpe a Av. Ing. Jesús Galindo y Villa
Av. Iztaccíhuatl	de Oceanía a Calz. General Ignacio Zaragoza

HO 3/30/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Av. Ing. Eduardo Molina (Eje 3 Ote.)	de Av. Río Consulado (Cto. Interior) a Herreros
Ote. 158	de Av. Oceanía a Norte 17 (Eje 1 Norte)
Ote. 172	de Av. Río Consulado (Cto. Interior) a Calle Norte 17 (Eje 1 Norte)
Canal del Norte (Eje 2 Norte)	de Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.) a Av. Río Consulado (Cto. Interior)
Av. del Peñón – Av. África – Pekín	de Albañiles a Av. Río Consulado
Av. Oceanía	de Norte 17 (Eje 1 Norte) a Av. Río Consulado (Cto. Interior)
Norte 17 (Eje 1 Norte)	de Av. Oceanía a Boulevard Puerto Aéreo
Calz. del Peñón	de Av. Oceanía a Av. Río Consulado (Cto. Interior)
Norte 33	de Ote. 158 a Boulevard Puerto Aéreo
Norte 25	de Av. Oceanía a Ote. 158

HC 3/20/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Nicolás León	de Cecilio Robelo a Av. del Taller (Eje 2 Sur)
Av. Lic. Genaro García	de Cecilio Robelo a L. de la Rosa
Anselmo de la Portilla (Colonia Jardín Balbuena)	de Calz. Gral. Ignacio Zaragoza a Cecilio Robelo
Fernando Iglesias Calderón	de Av. Fray Servando Teresa de Mier a Agiabampo
Cecilio Robelo	de Lázaro Pavía a Retorno 52

HO 5/30/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Calle 47 Economía	de Hangares de Aviación (Eje 1 Norte) a Viaducto Río de la Piedad
Eje 2 Norte (Canal del Norte)	de Av. del Trabajo (Eje 1 Ote.) a Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote)
Av. del Trabajo (Eje 1 Norte)	de Av. Vidal Alcocer (Eje 1 Ote.) a Grabados
Av. 8	de Calle 1 a Viaducto Río de la Piedad
Av. del Taller (Eje 2 Sur)	de Calle Sur 78 a Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.)

HM 4/25/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Hangares de Aviación (Eje 1 Norte)	de Boulevard Puerto Aéreo a Calle Adolfo López Mateos
Calz. Ignacio Zaragoza	de Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.) a Asistencia Pública
Lorenzo Boturini (Colonia Merced – Balbuena – Del Parque)	de Calz. de La Viga (Eje 1 Ote.) a Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.)
Nezahualcóyotl – Av. Caracol	de Laredo a Tenochtitlán
Av. Camarón – Av. Circunvalación	de Laredo a Anillo Periférico Ote.

HC 5/30/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Diagonal Circunvalación	de Av. del Trabajo (Eje 1 Ote.) a Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.)
Av. del Taller (Eje 2 Sur)	de Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.) a Genaro García

HM 5/30/Z.

VIALIDAD	TRAMO
Viaducto Río de la Piedad (Paramento Norte)	de Calz. de La Viga a Calz. Ignacio Zaragoza

XOCHIMILCO**HM 2-4(*) / 30; 20%.**

VIALIDAD	TRAMO
Prol. División del Norte – Francisco Gotilla – Camino a Nativitas	de Av. San Lorenzo a Calle del Mercado.
Prol. Acueducto	de Carretera Xochimilco San Pablo a Prol. Guadalupe I. Ramírez

HM 2-3(*) / 30; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Par vial Guadalupe I. Ramírez – 16 de Septiembre	de Periférico Sur a Calle Tabachines
Carretera Xochimilco San Pablo	de la Noria a Calle Redención

HC 2-3(*) / 30; 20%.

VIALIDAD	TRAMO
Carretera Xochimilco San Pablo	de Redención a Calle la Bomba

Nota. En las zonificaciones **HM 2-4(*) / 30; HM 2-3(*) / 30 y HC 2-3(*) / 30**, el segundo dígito (*) se refiere al número de niveles factibles mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo.

4.3

NORMAS DE ORDENACIÓN POR ÁREAS DE ACTUACIÓN

Las Normas de Ordenación para Áreas de Actuación son aquellas a las que se sujetan los usos del suelo descritos en las tablas correspondientes en el suelo comprendido dentro de los polígonos que se definen, describen y delimitan en este Programa Delegacional.

A través de estas Normas se apoyan las políticas definidas por el Programa General para cada delegación. Las zonas que cuentan con Normas de Ordenación son las Áreas con Potencial de Reciclamiento, Áreas con Potencial de Desarrollo, Áreas de Integración Metropolitana y Áreas de Conservación Patrimonial. Casi todas las delegaciones cuentan con una o más de ellas.

La ubicación de estas zonas se encuentra publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 31 de julio de 1997. Para conocer en forma oficial su aplicación se deberá solicitar el Certificado de Uso Específico o de Usos Permitidos.



4.3.1 Áreas Con Potencial De Reciclamiento

Para el caso de la promoción de vivienda que se localice en las zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), con potencial de reciclamiento y que a su vez se ubiquen dentro del perímetro del circuito interior incluyendo ambos paramentos podrán optar por alturas de hasta 6 niveles y 30 % de área libre; para las que se ubican entre el circuito interior y ambos paramentos del periférico, podrán optar por altura de 4 niveles y 30 % de área libre; y para aquellas ubicadas fuera del periférico, podrán optar por alturas de hasta 3 niveles y 30 % de área libre. Para la promoción de vivienda de interés social y popular aplicará la Norma N° 26.

¿Para qué sirve?

Estimula la construcción de viviendas, aumentando la superficie máxima de construcción permitida o el Coeficiente de utilización del suelo (CUS).

Requisitos:

- Tener zonificación: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio (HC) o Habitacional Mixto (HM).
- El predio deberá situarse en Área con Potencial de Reciclamiento. Esta información se obtiene oficialmente al solicitarla en el Certificado de Zonificación.
- Ubicar el predio con relación al Cto. Interior y/o al Periférico.

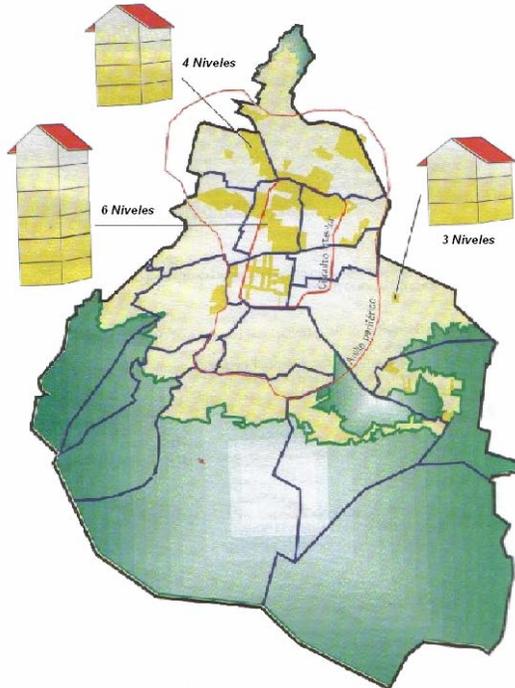
Observaciones:

- En el caso de que el predio se ubique en zonificación que establezca el área mínima de vivienda, es decir, tercer dígito, éste deberá respetarse, de acuerdo a lo que establece la Norma N° 11 para estos casos.

Ejemplo:

Predio de 3,000 m² localizado en la Colonia Tlaxpana, en la esquina de las Calles Izcóatl y Quetzalcóatl. Esta colonia se localiza entre el Cto. Interior y el Periférico. Su zonificación es HC 3/30, y se encuentra dentro del perímetro de un Área con Potencial de Reciclamiento.

AL APLICAR LA ZONIFICACIÓN HC 3/30	AL APLICAR LA NORMA 8.1 HC 4/30
<ul style="list-style-type: none"> • 3 Niveles • Área libre, 30 %: 900 m² • Superficie de desplante, 70 %: 2,100 m² • Superficie total construida: 6,300 m² • 42 viviendas de 150 m² (interés medio) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Niveles • Área libre, 30 %: 900 m² • Superficie de desplante, 70 %: 2,100 m² • Superficie total construida: 8,400 m² • 56 viviendas de 150 m² (interés medio)



**NIVELES PERMITIDOS
EN ÁREAS CON
POTENCIAL DE
RECICLAMIENTO**

4.3.2 Áreas Con Potencial De Desarrollo

Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la Norma N° 10, referente a alturas máximas por superficie de predios.

¿Para qué sirve?

Estimula la construcción al aumentar la superficie máxima de construcción permitida o Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), en relación a la superficie y ubicación de los predios, con las condiciones y beneficios que señala la Norma N° 10, por lo que a su vez busca incentivar la fusión de predios.

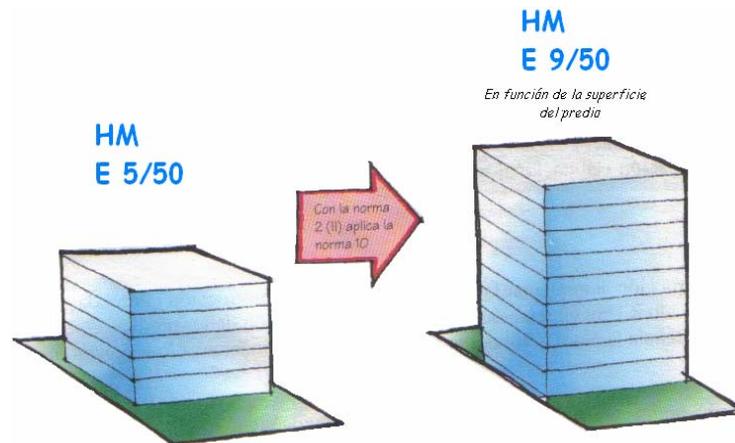
Requisitos:

- Ubicarse en zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E).
- Situarse en Área con Potencial de Desarrollo. Esta información se obtiene en forma oficial al solicitarla en el Certificado de Zonificación.
- Cumplir con los requisitos de la Norma N° 10 del presente documento.

Ejemplo:

Para un predio de 1,000 m² de superficie, que se encuentra dentro del perímetro del área con potencial del desarrollo El Batán-Progreso, y su zonificación es HM 5/50.

AL APLICAR LA ZONIFICACIÓN HM 5/50	AL APLICAR LA NORMA 8.2 Y POR LO TANTO, LA NORMA DE ORDENACIÓN N° 10 HM 9/50
<ul style="list-style-type: none"> • 5 niveles • Área libre: 500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 9 niveles • Área libre 500 m². Se debe respetar la mayor entre la norma y la zonificación
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie construida: 2,500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie construida: 4,500 m²
<ul style="list-style-type: none"> • En estacionamiento lo que el reglamento señala 	<ul style="list-style-type: none"> • Incrementar 20 % el estacionamiento
<ul style="list-style-type: none"> • No necesita estudio de impacto urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • Presentar estudios de impacto urbano si sobrepasa los 5,000 m² sumando el área de estacionamiento.
	<ul style="list-style-type: none"> • Si se construyen estacionamientos por encima del nivel de la banquetta: <ul style="list-style-type: none"> a) Estos se pueden incrementar en 150,000 m² por planta
	<ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar un sistema alternativo de filtración de agua al subsuelo aprobado por la DGCOH



CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO

4.3.3 Áreas De Integración Metropolitana.

De conformidad con los convenios de coordinación que se establezcan con las autoridades municipales y estatales de esa entidad, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades, en los lotes con frente a vialidades primarias que colinden con el Estado de México, se podrá optar por la zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), además podrán aplicar la Norma N° 10, referente a las alturas máximas dependiendo de la superficie del predio.

¿Para qué sirve?

Una vez inscritos los convenios referentes a ello con el Estado de México, se aplicará para aumentar el potencial de los predios, ya que se puede optar por la zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), así como la superficie máxima de construcción permitida, de acuerdo a su superficie, con las condiciones y beneficios que señala la Norma N° 10 de este documento.

Requisitos:

- Inscribir los convenios entre el Distrito Federal y el Estado de México.
- El predio deberá situarse en el Área de Integración Metropolitana. Esta información se obtiene en forma oficial al solicitarla en el certificado de Zonificación.
- Contar con frente a vialidad primaria sobre la que se ubique la línea limítrofe con el Estado de México.

Observaciones:

- Se considera vialidad primaria de acuerdo a la normatividad de la Secretaría de Vialidad y Transporte o vías de más de 20 m de sección.

Ejemplo:

Predio de 850 m² ubicado en la esquina que forman Av. Río Churubusco y Maxtla, en la delegación Venustiano Carranza.

El Programa Delegacional le asigna al predio una zonificación CB 4/25, tanto en el plano de zonificación, como en el listado de zonificación por colonia del apartado 4.4 del propio Programa. El predio se encuentra dentro del perímetro de un área de Integración Metropolitana, en el plano de Normas de Ordenación y se sitúa con frente a una vialidad primaria que colinda con el Estado de México.

AL APLICAR LA ZONIFICACIÓN CB 4/25	AL APLICAR LA NORMA 8.3 Y POR LO TANTO, LA NORMA N° 10 HM o E 9/25
<ul style="list-style-type: none"> • 36 usos permitidos en la tabla del uso del suelo • 4 niveles • Área libre: 212.50 m² • Área de desplante: 637.50 m² • Superficie máxima construida: 2,550 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 68 usos permitidos en la tabla de uso del suelo • 9 niveles • Área libre: 212.50 m² • Área de desplante: 637.50 m² • Área de desplante para estacionamiento 30% más



4.3.4 Áreas De Conservación Patrimonial

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestación de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.
3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.
4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.
5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.
6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.
7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.
8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.
10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.
12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.
13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.
14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.
15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

¿Para qué sirve?

Con ella se dan lineamientos concretos para conservar, proteger y mejorar las zonas de valor patrimonial, a través de la integración de las rehabilitaciones o de las nuevas construcciones al contexto.

Requisitos:

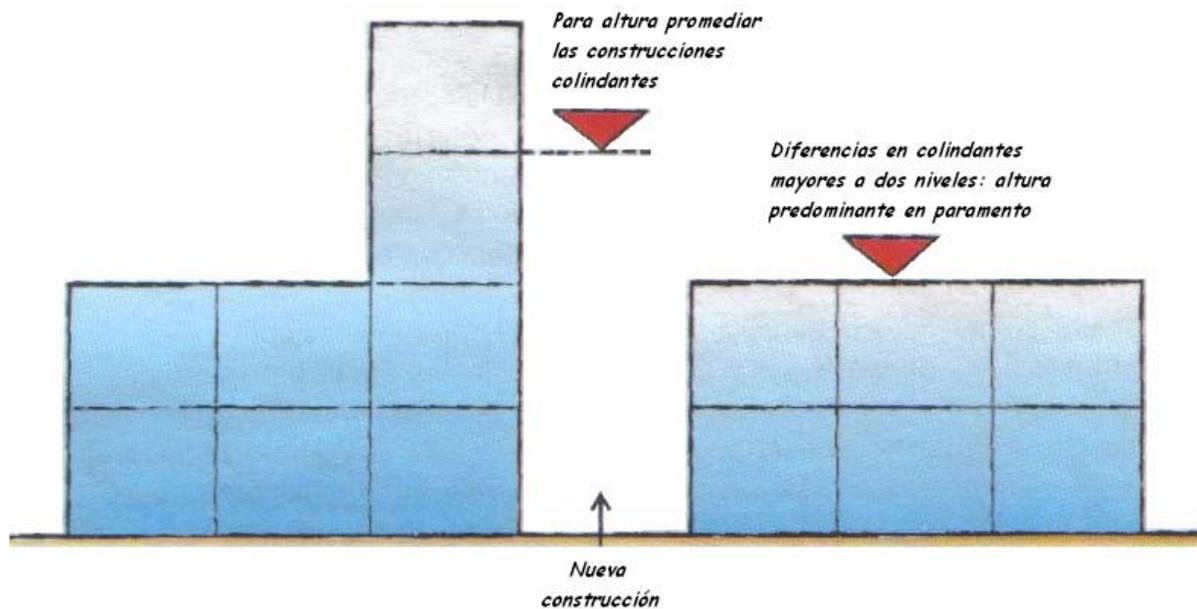
- El predio deberá situarse en Área de Conservación Patrimonial. Esta información se obtiene en forma oficial al solicitarla en el Certificado de Zonificación.

Observaciones:

- Sujetarse a la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), en caso de ser zona histórica o inmueble catalogado de valor artístico.

Para las construcciones fuera de las jurisdicciones del INAH o INBA:

- En relación a la integración de las fachadas, se tomarán la altura que resulte de promediar la de las dos construcciones colindantes; en caso de diferencias mayores de dos niveles, se tomará la altura predominante en el paramento.
- Para obtener el dictamen previo de la Dirección general de Desarrollo Urbano, deberá entregarse levantamiento fotográfico del paramento completo donde se ubica el predio.
- No demoler construcciones que formen parte de la tipología arquitectónica; para el caso de demolición de construcciones discordantes, se deberá obtener el dictamen previo de la Dirección General de desarrollo urbano.
- Las obras o instalaciones subterráneas en construcciones de valor patrimonial, deberán contar con responsiva de un Corresponsable en Seguridad estructural.
- Utilizar las gamas de colores para zonas patrimoniales publicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

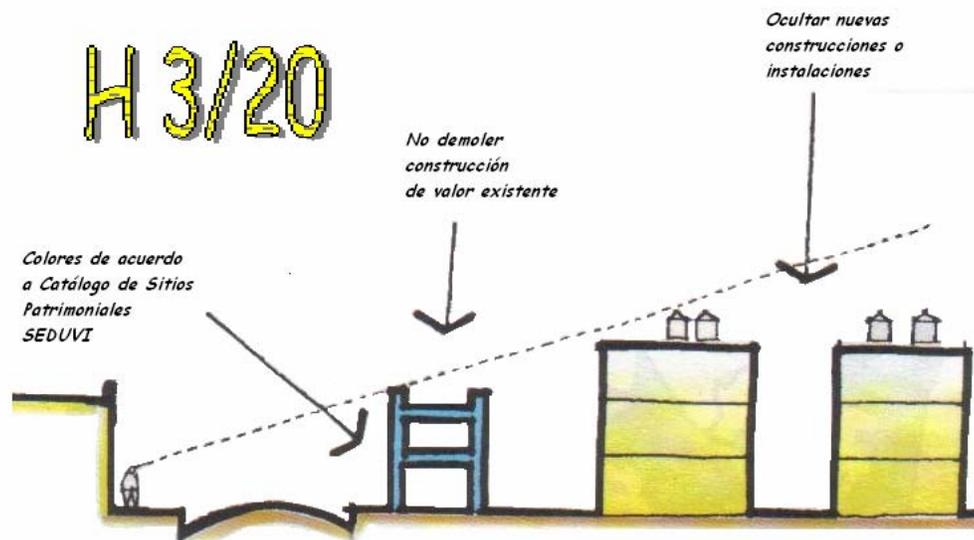


INTEGRACIÓN DE ALTURAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Ejemplo:

Construcción en un predio de 2,000 m² ubicado en la Calle Santa María la Ribera, en la colonia del mismo nombre. La zonificación que establece el Programa Delegacional es H 3/20, en Área de Conservación Patrimonial. El predio tiene actualmente una construcción de principios de siglo de valor patrimonial.

ZONIFICACIÓN PROGRAMA DELEGACIONAL: H 3/20	NORMA 8.4
<ul style="list-style-type: none"> • 3 niveles 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 niveles de la construcción actual en la primera crujía • 3 niveles en el resto del predio (ocultando su visibilidad desde el parámetro opuesto)
<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas
<ul style="list-style-type: none"> • Área libre: 400 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Área libre: 400 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Desplante: 1,600 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Desplante: 1,600 m² Superficie total construida: fondo del predio = 1,440 m² primera crujía = 240 m²
	<ul style="list-style-type: none"> • Obtener autorización previa de la Dirección General de Desarrollo Urbano
	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurar la primera crujía de la construcción
	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar las gamas de colores autorizadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano
	<ul style="list-style-type: none"> • Respetar los vanos originales



INTEGRACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES EN PREDIOS CON EDIFICACIÓN DE VALOR A MANTENER

5

PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

155

5.1 PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

La revisión integral del Programa y su modificación partieron del análisis de las relaciones entre las condiciones físicas del territorio y las transformaciones demográficas, económicas, sociales, políticas y jurídicas ocurridas durante su periodo de vigencia, en el contexto de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y de la Megalópolis del Centro de México (MCM). Se plantea como propósito establecer las grandes líneas para el ordenamiento equilibrado de la ciudad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, incorporando políticas de planeación urbana que reviertan el patrón expansivo de crecimiento territorial con los consecuentes problemas de la urbanización descontrolada y sus altos costos sociales y ambientales.

Bajo estas premisas, en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal y con observancia a lo dispuesto por el artículo 25 de la LDUDF que señala la obligatoriedad de revisar el Programa cada tres años, el 6 de marzo de 2001, la GODF dio aviso del proceso de consulta pública para la modificación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1996.

Para elaborar el proyecto y actualizarlo en los términos que marca la ley, se incorporaron las directrices generales del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006. Asimismo, se retomó parte de la investigación que llevó a cabo el Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, realizada por especialistas de las áreas de urbanismo, arquitectura, ingeniería, economía y medio ambiente, entre otros.

De este modo, el documento sometido a consulta pública del 2 de mayo al 24 de julio del año 2001, permitió dar a conocer el diagnóstico y la evaluación de la situación actual del desarrollo urbano, sus implicaciones regionales y las orientaciones programáticas para el Distrito Federal. Al mismo tiempo, este periodo posibilitó realizar un ejercicio de planeación democrática que recogiera la expresión de todos los agentes sociales interesados en mejorar el nivel de vida de la población urbana y rural de la ciudad.

Para llevar a cabo el proceso de consulta pública se instalaron 17 módulos permanentes con una respuesta ciudadana de 14,731 opiniones a través de los cuestionarios entregados. La mayor participación se dio en las delegaciones Coyoacán, Milpa Alta, Iztacalco, Tláhuac y la Magdalena Contreras. Adicionalmente, se realizaron 22 audiencias públicas en las 16 delegaciones, con una asistencia de 1,856 personas, participando 978 comités vecinales de los 1,341 instalados oficialmente. A esto se suman 14 foros de discusión con 48 ponencias y más de 400 asistentes.

Durante el proceso de consulta participaron colegios, instituciones de educación superior, centros de investigación, organismos de los sectores social y privado, organismos no gubernamentales, representantes del Movimiento Urbano Popular, miembros de la II Asamblea Legislativa del Distrito Federal de las comisiones de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales; Desarrollo Metropolitano; Vivienda; Desarrollo Rural y Población y Desarrollo.

Asimismo, participaron los integrantes del Gabinete de Desarrollo Sustentable del GDF, así como servidores públicos de los municipios conurbados, dependencias y entidades del Gobierno Federal. Lo anterior tanto de manera individual como en su carácter de integrantes del Consejo Asesor de Desarrollo Urbano.

Como resultado de la participación descrita, se obtuvieron 146 documentos con 597 propuestas que van desde solicitudes de introducción de servicios y construcción de equipamiento, hasta solicitudes de modificación de usos del suelo por predios o colonias. Las propuestas ciudadanas más recurrentes que se corresponden con el nivel de planeación del programa fueron: revisar y modificar las Normas Generales de Ordenación y los instrumentos del desarrollo urbano; detener el avance de los asentamientos humanos irregulares, controlar los procesos de urbanización en el suelo de conservación para preservar los recursos naturales e impulsar la reactivación económica en estas áreas; resguardar la identidad de los poblados rurales, las colonias, barrios y pueblos tradicionales; ampliar la propuesta de los corredores turísticos a otras áreas de la ciudad; reducir o impedir la construcción unidades habitacionales masivas, sobre todo en zonas de riesgo; y revisar las Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

Los planteamientos específicos de cambios de usos del suelo, modificación de la normatividad, incremento a densidades, proyectos de nuevas vialidades, elaboración de Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, entre otros, quedaron registrados para su puntual análisis en la revisión del nivel de planeación correspondiente. Asimismo, como señalan la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano, se incorporaron las observaciones y propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Local, especialmente del Gabinete de Desarrollo Sustentable, con el fin de hacer congruentes los objetivos del proyecto con los programas sectoriales.

De acuerdo con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, a partir del cierre de la consulta, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda tuvo 90 días hábiles para procesar los resultados, integrar la propuesta y presentarla al Jefe de Gobierno, con el fin de que fuera remitida a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para su consideración y, en su caso, aprobación.

De esta manera, la SEDUVI envió el documento al Jefe de Gobierno el 5 de diciembre del 2001, quien el 19 de febrero de 2002 remitió la propuesta de modificación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a la II ALDF, acompañada del proyecto de decreto para su consideración y, en su caso, aprobación.

Por su parte, en apego al procedimiento establecido en el artículo 5° fracción VIII del Reglamento de la LDUDF, el 18 de abril del 2002 el Pleno de la Asamblea Legislativa aprobó el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales, a través del cual devolvió del proyecto de decreto al GDF con observaciones generales, para que la SEDUVI realizara los ajustes procedentes al proyecto de PGDUDF.

Con la finalidad de analizar las observaciones al documento y en un ejercicio de corresponsabilidad, se realizaron sesiones de trabajo entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y diputados integrantes de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales y de Gobierno de la ALDF, para incorporar lo procedente y dar cumplimiento a lo previsto en la normatividad.

Las observaciones generales que realizó la II ALDF, a través de trece considerandos, fueron evaluadas conjuntamente. Los temas se centraron en la congruencia del Programa con otros instrumentos de planeación; el despoblamiento de delegaciones del primer contorno, además de la ciudad central; la programación de recursos para las acciones propuestas; las limitaciones y prohibiciones que señala el programa; los estímulos para orientar el poblamiento hacia el área central; los temas de equipamiento, infraestructura y dotación de agua; así como en la falta de figuras jurídicas de participación ciudadana en materia urbana.

Cada una de las observaciones fue analizada y comentada en las mesas de trabajo, con base en la exposición detallada del proyecto de Programa, tomando en cuenta los alcances de este instrumento. Al término de los 45 días hábiles, la SEDUVI presentó nuevamente la propuesta al Jefe de Gobierno el 27 de junio de 2002, para continuar con el procedimiento señalado en el Artículo 5º del Reglamento de la LDUDF.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su nueva versión, se constituye en un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo. Asimismo, se convierte en factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal.

El Programa General, como instrumento normativo establece la zonificación primaria del Distrito Federal, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, se contenga el crecimiento desordenado y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional.

El Programa adopta diversos lineamientos estratégicos, entre los que destacan: replantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía. Por lo que considera indispensable fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión regional.

Se propone, igualmente, el apoyo a la actividad productiva de los pueblos, ejidos y comunidades, como parte de la estrategia de conservación, restauración y manejo adecuado de los recursos naturales, desarrollo y fomento de la agricultura orgánica y el ecoturismo y, en general, del cuidado del suelo de conservación para la producción de oxígeno, la recarga del acuífero y la contención de la expansión del área urbana de la ciudad.

Asimismo, para revertir el proceso de desestructuración de la ciudad, más que plantear como prioritaria una política que conlleve la generación y desarrollo de proyectos con un alto impacto urbano en zonas no aptas, en una fase inicial a corto y mediano plazos, dirige la atención hacia programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial.

Como una de sus prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.

Tomando en cuenta que la política social es el eje articulador de los objetivos del GDF, el Programa plantea la aplicación de programas integrales de desarrollo para frenar el empobrecimiento y disminuir las desigualdades sociales, promoviendo el ejercicio de los derechos sociales, mejorando la calidad de los servicios, ampliando su cobertura, estableciendo la gratuidad y la atención a todas las personas sin distinción. Para ello señala la necesidad de orientar el gasto social hacia programas prioritarios que reduzcan la desigualdad y mejoren las condiciones de vida de la población.

Por otra parte, también busca fomentar el desarrollo económico integral, revitalizando y modernizando el uso industrial en las áreas tradicionales, a través de su conversión en zonas industriales de bajo impacto, que ya cuenten con infraestructura hidráulica, de alta tensión eléctrica, vialidades, accesos, normatividad y, en general, ventajas de localización.

Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen.

Se propone, por tanto, conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, desincentivando el crecimiento expansivo descontrolado, particularmente en las delegaciones periféricas, para preservar las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas.

Asimismo, como una estrategia impostergable se propone disminuir significativamente la vulnerabilidad urbana y avanzar en la constitución de un sistema de protección civil sólido y eficaz, procurando con ello la reducción al mínimo de los niveles de riesgos físicoquímicos, sanitarios y socio-organizativos, así como los grados de riesgo geológico, hidráulico y meteorológico, mediante la prevención y atención de su incidencia y secuelas; y a partir de la prohibición de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.

Para lograr esta planeación estratégica, el Programa propone instrumentos específicos que impulsen las políticas a distintos niveles, en el marco de un trabajo interinstitucional concertado y con la participación corresponsable de la ciudadanía.

En los términos de la Ley de Planeación del Desarrollo y conforme a lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano, ambas del DF, la planeación del desarrollo urbano en la entidad comprende los siguientes instrumentos: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Sistema de Información Geográfica y la participación ciudadana.

Debido al enfoque integral que requiere la planeación del desarrollo urbano y a la complejidad que presenta el DF, dado su contexto regional y metropolitano, se incluyen como parte de este apartado nuevos instrumentos de planeación de carácter complementario que deberán ser desarrollados por el GDF, en congruencia con la normatividad vigente.

El PGDUDF determina la estrategia, políticas y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal, y es el marco de referencia para elaborar y aprobar los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano. Consigna la clasificación de usos del suelo y define los lineamientos fundamentales para su uso. Señala, igualmente, las Áreas de Actuación donde aplicarán políticas urbanas integrales y acciones estratégicas. Todo ello mediante la intervención directa del Gobierno o a través de la acción coordinada, concertada e inducida con los gobiernos de las entidades federativas vecinas y con los sectores social y privado.

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal. Serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva regulatoria, de fomento, control y coordinación. Las Áreas de Actuación en el Distrito Federal son las siguientes:

- Para suelo urbano:
 - I. Áreas con potencial de desarrollo
 - II. Áreas con potencial de mejoramiento
 - III. Áreas con potencial de reciclamiento
 - IV. Áreas de conservación patrimonial
 - V. Áreas de integración metropolitana

- Para suelo de conservación:
 - I. Áreas de rescate
 - II. Áreas de preservación
 - III. Áreas de producción rural y agroindustrial

La descripción y especificación de las prescripciones regulatorias, así como la aplicación de los diversos instrumentos de fomento y control para las diferentes Áreas de Actuación consignadas en este Programa General, son materia reservada a los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Una vez presentada la reglamentación correspondiente, conforme a la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, que establece como ejes rectores el desarrollo económico, el desarrollo social y el ordenamiento territorial, será el Comité de Planeación, integrado por los titulares de las dependencias de la administración pública del DF y coordinado por el Jefe de Gobierno, quien deberá garantizar la formulación y aplicación de las políticas y programas de desarrollo urbano integrales, bajo un carácter multisectorial.

Igual función deberán cumplir los Comités Mixtos de Planeación Delegacionales, como las instancias de participación social en materia de planeación del desarrollo y enlace entre la demarcación correspondiente y el Gobierno Central para la integración de las políticas.

El Comité de Planeación y los Comités Mixtos de Planeación Delegacionales deberán considerar los lineamientos y disposiciones en materia de planeación y desarrollo urbano y otras normas de gestión pública que les sean aplicables; asimismo, deberán atender lo dispuesto en instrumentos de planeación general, tales como: el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México; el Programa para Mejorar la Calidad del Aire del Zona Metropolitana del Valle de México; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal; el Programa Metropolitano de Recursos Naturales; el Programa de Población del Distrito Federal; el Programa Integral de Transporte y Vialidad, además del Programa General de Protección civil.

5.2 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

Son instrumentos de planeación que precisan y complementan los supuestos del Programa General al interior de cada demarcación, consideran y detallan las áreas de actuación donde aplicarán las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para conservar, mejorar y encauzar el desarrollo urbano ordenado de la entidad. Estos instrumentos deberán revisarse de acuerdo a los términos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, subrayando los aspectos ambientales y de riesgo, sociodemográficos y económicos; así como especificando metas y acciones operativas a realizar en el corto y mediano plazos.

Además, deben señalar los criterios y procedimientos de evaluación y la coordinación y concurrencia entre dependencias involucradas en su cumplimiento. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda vigilar su congruencia con el Programa General.

La revisión y actualización de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, da respuesta a la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación en materia de uso de suelo, a la dinámica social y económica del Distrito Federal; así como para que éstos sean congruentes con lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otras normatividades en la materia.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se constituye en un instrumento clave para orientar el proceso de Desarrollo Urbano en las Delegaciones como expresión de la voluntad ciudadana para la transparente aplicación de los recursos públicos disponibles en un marco de acción coordinada para las distintas instancias a quienes corresponde operarlo, pero también se convierte en un factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal y generar la elevación del nivel de vida de su población.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano tiene sus bases jurídicas en los Artículos 25º, 26º, 27º, 115º y 122º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1º, 2º, 4º, 5º, 8º, 11º, 12º, 16º, 19º, 20º, 21º, 32º, 33º, 49º y 53º de la Ley General de Asentamientos Humanos; 2º, 3º, 20º, 37º y 38º de la Ley de Planeación; 2º, 52º, 56º, 63º, 64º, 65º, 66º, 73º y 87º de la Ley Agraria; 36º, 40º, 42º fracción IX, 119º del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 10º fracción I, 11º, 13º fracción III y 70º de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal; 4º, 5º, 21º y 32º de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 2º, 5º, 24º y 25º del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 7º fracción XXIV, 9º fracción I, 16º, 17º, 19º, 22º, 23º, 24º, 25º, 29º, 30º, 31º fracción I, 32º, 33º, 39º, 41º, 43º, 61º y 6º Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 3º, 15º, 16º y 17º de la Ley para las Personas con Discapacidad del Distrito Federal, 29º y 30º de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 18º, 19º, 20º, 21º y 23º de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, así como en otras normas y reglamentos en materias afines.

Este programa se rige en forma específica por lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que el mismo se subordina al Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, al Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000, al Programa General para el Desarrollo del Distrito Federal y su contenido deberá ser congruente con el objetivo general establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

5.3 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. La homologación de los términos fue oficialmente ratificada y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 6° transitorio de la LDUDF de 1996.

Aunque continúan vigentes algunos ZEDEC's, a partir de 1998 y bajo un nuevo marco institucional, se inició la formulación de los PPDU, con el propósito de articular las políticas de desarrollo urbano y vivienda en un contexto integral, responder a la demanda ciudadana e incorporar la planeación participativa.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano profundizan las condiciones técnicas, legales y financieras para el desarrollo de ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones y limitaciones detalladas para los usos del suelo, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento urbano, incluyendo la participación de los sectores social y privado.

Los programas están orientados a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; a proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales; a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales; a reutilizar estructuras urbanas; y a mejorar el equipamiento y la infraestructura básica existente, así como la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana. La elaboración, actualización, modificación o cancelación de estos programas se deriva de las disposiciones contenidas en la LDUDF y en su Reglamento.

Cuando el contenido de los Programas Parciales rebasa el ámbito territorial de una demarcación, se podrá convenir con otras delegaciones o, en su caso, con municipios de los estados vecinos, en la elaboración y gestión de los programas. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda vigilar su congruencia con el Programa General.

Concretan la estrategia del Programa General. Son instrumentos catalizadores de la función social, que es inherente a ejercicios del derecho de dominio de la propiedad inmueble. Es a través de ellos que se materializa la regulación del uso del suelo, toda vez que ellos determinan los diversos usos, destinos y reservas, así como las modalidades y restricciones que por cuanto a construcción gravitan sobre el uso del suelo.

Actualmente, el Distrito Federal cuenta con 16 Programas Parciales cuyo ámbito de validez espacial coincide con las jurisdicciones delegacionales.

Éstos amplían el Plan General definiendo con precisión los usos de suelo y la vialidad de cada delegación como base para el otorgamiento de constancias de zonificación, licencias de uso de suelo y manifestaciones de construcción.

6

ANÁLISIS DE UN PROYECTO ESPECÍFICO

PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA OFICINAS, AGENCIA Y TALLER AUTOMOTRÍZ

Descripción de la construcción solicitada:

Se pretende realizar un proyecto en Av. Insurgentes Sur N° 1427, Col. Insurgentes Mixcoac, Del. Benito Juárez, el cual consiste en un edificio de uso mixto para una agencia para venta de automóviles nuevos, almacén de refacciones con venta al público y taller de servicio automotriz, integrando en el edificio los últimos 3 niveles para oficinas.

El Programa Parcial considera una zonificación HM 6/30, (habitacional mixto con 6 niveles sobre el nivel de banqueta y 30% de área libre). Cabe hacer mención que de acuerdo con la ubicación del predio y según consta en el certificado único de zonificación de uso de suelo y factibilidades con folio 15986, es aplicable la Norma de Ordenación General N° 12, es decir, que es susceptible la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad¹, por lo que el proyecto se propone con una altura total de 9 niveles sobre el nivel de banqueta quedando de la siguiente manera:

Zonificación con aplicación del Sistema de Transferencia: **HM 9/30**

PROPUESTA INICIAL

El bufete encargado de la propuesta del proyecto ejecutivo, realizó el análisis preliminar y presentó la siguiente distribución de niveles, así como la actividad a desarrollar en cada uno de ellos:

Nº de Nivel	Nivel de planta terminada (m)	Uso o Destino
- 4 ½	-15.80	Estacionamiento de autos
-3 ½	-12.60	Taller automotriz
-2 ½	- 9.40	Taller automotriz
-1 ½	- 5.60	Oficinas del taller y área de refacciones
-½	- 1.80	Recepción del taller
PB	+1.80	Vestíbulo de oficinas
½	+3.65	Venta y exhibición de autos
1	+5.35	Oficinas de agencia de autos
2	+9.45	Estacionamiento para 21 cajones (agencia)
3	+12.65	Estacionamiento para 21 cajones (agencia)
4	+15.85	Estacionamiento para 21 cajones (oficinas)
5	+19.05	Estacionamiento para 21 cajones (oficinas)
6	+22.25	Planta de oficinas
7	+25.85	Planta de oficinas
8	+29.45	Planta de oficinas

El proyecto se divide en 4 secciones, la planta principal en nivel +½ (+3.65 m) albergará la sala de exhibición para autos nuevos, la cual cuenta con un acceso desde la calle sobre una escalera principal a descubierto, 3 lugares de autos de exhibición exterior, 379.30 m² de exhibición interior y un área de oficinas de apoyo a la gerencia general, gerencia de ventas, sala de juntas, gerencia administrativa y departamento administrativo para 10 locales de oficina, asimismo cuenta con lugares para 6 vendedores en la sala de exhibición.

¹ pág. 49 Norma Particular Sistema de Transferencia de Potencialidad.

El proyecto responde al uso de suelo permitido² y a la altura de 9 niveles que se obtendrá a través de la aplicación de la Norma de Transferencia de Potencialidad que establece que se puede alcanzar la altura anterior pretendida, para tal fin se ha considerado 2 niveles en la sala de exhibición, 4 niveles de estacionamiento y 3 niveles de oficinas sobre el nivel de banqueta considerando que el primer nivel para acceso al estacionamiento bajo el nivel de banqueta se ubica en el nivel -1/2 (-1.80 m) por lo que no cuantifica en la altura de la edificación de acuerdo al inciso C de la Norma de Ordenación General N° 7 del Programa Delegacional. Respecto a esta misma norma el edificio contempla una restricción mínima del 15% de la altura del edificio medida a partir de planta baja en la parte posterior del predio, en la cual solo se consideran los montautos.

El desplante de la edificación contempla una restricción de 5 m considerada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac³ (PPDU "IM") de la delegación Benito Juárez y proporciona un 30% de área libre considerando el remetimiento de Av. Insurgentes.

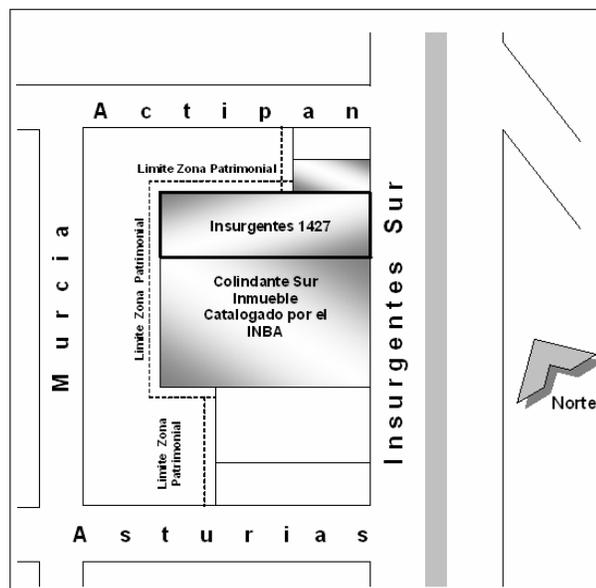
La fachada se cerrará mediante placas de cristal templado y louvers rematados por un faldón de alucobond para la fijación de la imagen corporativa.

El mismo Programa establece como Área de Actuación de Conservación Patrimonial la totalidad de los predios circunscritos en su polígono y se indica que en la colindancia sur se encuadra un inmueble Catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA INICIAL

Normas aplicables

El terreno donde se pretende realizar el proyecto tiene una superficie de 900 m² de acuerdo con la escritura de propiedad y se localiza en Av. Insurgentes Sur N° 1427, Col. Insurgentes Mixcoac, la cual se encuentra dentro del Polígono de Aplicación del Programa Parcial Insurgentes Mixcoac (PPDU "IM").



UBICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO

² Según el análisis del bufete, lo cual es incorrecto y se estudiará más adelante.

³ Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de julio del 2000.

Definición del polígono de aplicación del programa parcial

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Insurgentes Mixcoac está constituido por 48.91 has y 680 lotes en 37 manzanas. Sus límites son: al norte la calle Empresa, al sur la Avenida Río Mixcoac, al oriente la Avenida Insurgentes Sur y al poniente la Avenida Revolución. El área se localiza dentro del cuadrante sur poniente del llamado Circuito Interior y tiene en dos de sus extremos puntos importantes de transferencia como son el cruce del circuito con Av. Insurgentes y la estación Mixcoac de la línea 7 del metro con el paradero multimodal. Por su ubicación la Delegación Benito Juárez define esta área como parte de la Ciudad Central.

Al llevar a cabo los estudios correspondientes para conocer las normas aplicables a este proyecto, se observó que efectivamente, el predio tiene una restricción de 5 m al frente establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac (PPDU "IM") y colinda al sur con inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

El PPDU "IM" establece al predio la zonificación **HM 6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles y 30% de área libre) y lo ubica dentro del polígono de Área de Actuación de Conservación Patrimonial, lo cual establece que cualquier intervención o proyecto requiere la autorización del INBA, así como la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.

Por otra parte, el programa dispone que al predio le aplica la Norma de "Transferencia de Potencialidad" como acertadamente lo indica el Bufete, lo cual requiere de gestionar ante la SEDUVI su aplicación y realizar el pago de derechos correspondiente para obtener un número mayor de niveles.

No obstante, el mismo PPDU "IM"⁴ en el punto 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares, define la Norma de "Alturas Máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", estableciendo el número de niveles máximos permitidos con respecto a la superficie del terreno de acuerdo con la tabla siguiente:

Superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales			
Superficie del predio (m ²)	No. de niveles máximos	Restricciones mínimas laterales	Área libre % ⁽²⁾
250	4	(1)	20
251-500	6	(1)	20
501-750	8	(1)	25
751-1,000	9	(1)	25
1,001-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-5,000	22	3.5	50
5,001-8,500	30	4.0	50
8,501 en adelante	40	5.0	50

(1) La que establece el artículo 211 del Reglamento de Construcciones del D. F.⁵

(2) Si el área libre que establece la zonificación es mayor que la que se indica en el cuadro, regirá el área libre de la zonificación.

⁴ Pág. 47 y 48, Gaceta Oficial del D. F., julio 21 de 2000.

⁵ Actualmente artículo 166 del RCDF y lo establecido en las NTC para Diseño por Sismo vigentes.

De lo anterior, y dado que el proyecto solicitado en un inicio requiere de 9 niveles sobre el nivel de banquetta, se recomienda acogerse a los beneficios de la norma de "Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales", en razón de que con la aplicación de esta norma no se requiere un trámite adicional como es la Autorización de la Transferencia de Potencialidad.

Intensidad de construcción

De acuerdo con las necesidades de los inversionistas, el proyecto propuesto se definió de la siguiente manera:

NIVEL	AREA (m ²)	USO ESPECÍFICO.
Sótano 5	820.15	Estacionamiento de autos
Sótano 4	820.15	Taller automotriz
Sótano 3	820.15	Taller automotriz
Sótano 2	150.55	Oficinas del taller
	351.30	Área de refacciones
Sótano 1	465.20	Recepción para estacionamiento
	314.70	Taller
TOTAL	3,742.20	Sup. Construcción bajo nivel de banquetta.
P. Baja.	571.10	Venta y exhibición de autos
Nivel 1	134.65	oficinas de agencia de autos
Nivel 2	623.00	Estacionamiento
Nivel 3	623.00	Estacionamiento
Nivel 4	623.00	Estacionamiento
Nivel 5	623.00	Estacionamiento
Nivel 6	492.90	Planta de oficinas
Nivel 7	492.90	Planta de oficinas
Nivel 8	412.80	Planta de oficinas
TOTAL	4,596.35 m²	

TABLA 6.1.- Estudio de Áreas

De lo anterior se desprende que:

Zonificación con aplicación de la norma "Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales".

HM 9/30 (Habitacional mixto, nueve niveles sobre nivel de banquetta y 30% de área libre).

De acuerdo con lo establecido con la Norma de Ordenación General N° 1, tenemos lo siguiente:

Para la obtención del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se aplica la siguiente expresión⁶:

$COS = (1 - \% \text{ de área libre (expresada en decimales)}) / \text{Superficie del predio.}$

$$COS = (1 - 0.30) / 900 \text{ m}^2 = 7.77 \times 10^{-4} \text{ m}^{-2}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

$$\text{Superficie de Desplante} = 7.77 \times 10^{-4} \text{ m}^{-2} \times 900 \text{ m}^2 = 0.70$$

⁶ pág. 3 Gaceta Oficial del D. F., abril 8, 2005

El Coeficiente de Utilización del Suelo se obtiene de:

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio.

$$\text{CUS} = (0.70 \times 9) / 900 \text{ m}^2 = 0.007 \text{ m}^2.$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$\text{Superficie Máxima de Construcción} = 0.007 \text{ m}^2 \times 900 \text{ m}^2 = 6.3$$

Como se puede observar, al aplicar lo establecido en la Norma, el resultado para obtener la Superficie de desplante y la Superficie Máxima de Construcción resultan incongruentes, puesto que el COS y el CUS deben ser, como su nombre lo indica, unos coeficientes adimensionales, para que al ser multiplicados por la superficie del predio se obtengan la Superficie de Desplante y la Superficie Máxima de Construcción en m^2 , que es lo que el espíritu de la Norma pretende obtener.

Por lo que la expresión adecuada queda de la siguiente forma:

COS = 1 - % de área libre (expresada en decimales)

$$\text{COS} = (1-0.30) = 0.70$$

Superficie de Desplante = COS x Superficie del Predio

$$\text{Superficie de Desplante} = 0.70 \times 900 \text{ m}^2 = 630 \text{ m}^2$$

CUS = (Superficie de Desplante x 9 Niveles) / Superficie del Predio.

$$\text{CUS} = (630 \text{ m}^2 \times 9 \text{ Niveles}) / 900 \text{ m}^2 = 6.3$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$\text{Superficie Máxima de Construcción} = 6.3 \times 900 \text{ m}^2 = 5,670 \text{ m}^2.$$

Para desarrollar esta superficie y por ser uso diferente al habitacional mayor a $5,000 \text{ m}^2$ de construcción, se requiere el Estudio de Impacto Urbano⁷, por lo cual se propone realizar un anteproyecto con una construcción menor a 5000 m^2 , aunque hay que mencionar que para el uso de taller, es indispensable presentar el Estudio de Impacto Ambiental.

Del proyecto tenemos:

La Superficie total de construcción del proyecto no rebasa la Superficie Máxima de Construcción permitida.

La superficie construida por debajo del nivel de banqueta no cuantifica en la intensidad de Construcción.

⁷ Art. 60 de la Ley de Desarrollo Urbano y Art. 77 de su Reglamento.

Por lo que:

Sup. del terreno	900.00 m ²	100.00%
Sup. de contrabanda / colindancias	2.05 m ²	0.23%
Sup. de desplante de construcción.	624.15 m ²	69.35%
Área libre	273.80 m ²	30.42%
Sup. de construcción sobre nivel de banqueteta	4,596.35 m ²	
Sup. de construcción bajo nivel de banqueteta	3,742.20 m ²	
Sup. total de construcción	8,338.55 m ²	

Este proyecto satisface las necesidades de los inversionistas, sin embargo, en caso de requerirse una mayor superficie de construcción, se puede optar por la aplicación de la Norma de Transferencia de Potencialidad, incrementando hasta 5 niveles la altura del edificio, toda vez que los predios transmisores de potencialidad manejan una bolsa de 5 niveles "virtuales", de ser el caso, se deberá iniciar el procedimiento ante la SEDUVI para estar en posibilidades de lograr el incremento de niveles adicionales de construcción requeridos en beneficio del proyecto pretendido.

Demanda de estacionamiento requerida

La cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En la Tabla 1.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico⁸ se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden al tipo y rango de las edificaciones.

En dicha tabla, se establece:

USO	RANGO O DESTINO	NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Comercial		
AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria	1 por cada 80 m ² construidos
	Talleres automotrices, llanteras, lubricación, lavado y mantenimiento automotriz	1 por cada 80 m ² construidos
Servicios		
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios mayores a 80 m ²	1 por cada 30 m ² construidos

Las condiciones complementarias a la Tabla 1.1⁹ aplicables al proyecto, indican:

- II. La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón.

⁸ Pág. 238 de la Gaceta Oficial del D. F., octubre 6, 2004.

⁹ Pág. 240-243 de la Gaceta Oficial del D. F., octubre 6, 2004.

- IV. Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00 x 2.40 m. Se permitirá hasta el sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.20 x 2.20 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.
- VI. Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón con dimensiones de 5.00 x 3.80 m de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación o a la zona de elevadores, de preferencia al mismo nivel que éstas, en el caso de existir desniveles se debe contar con rampas de un ancho mínimo de 1.00 m y pendiente máxima del 8%. También debe existir una ruta libre de obstáculos entre el estacionamiento y el acceso al edificio;
- IX. No se permiten cajones de estacionamiento en rampas con pendiente mayor al 8%.
- XVII. En las edificaciones destinadas a talleres automotrices, llanteras y similares, no se considerará el área de reparación como espacio de estacionamiento;
- XXVI. Las rampas para los vehículos tendrán una pendiente máxima de 15%;
- XXXI. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento;
- XXXIV. En los estacionamientos, excepto los destinados a vivienda, se debe colocar señalamiento horizontal y vertical relativo a los sentidos de la circulación vehicular y de información al peatón.

La demanda de estacionamiento del proyecto depende de la superficie de construcción para cada uso.

Las áreas de circulación y las destinadas a estacionamiento no cuantifican para el cálculo de cajones.

En la tabla 6.1 se definen las superficies dependiendo de su uso, teniendo la demanda siguiente:

LOCALES	SUPERFICIE	CAJONES REQUERIDOS	CAJONES REQUERIDOS POR USO
Taller	2,306.30 m ²	1 / 80 m ²	29
Agencia	571.10 m ²	1 / 80 m ²	7
Oficinas	1,683.80 m ²	1 / 30 m ²	56
TOTAL			92

Hay que tener en consideración que la Norma de Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales del PPDU "IM", establece que "todos los predios en que se aplique esta norma deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal."

En este caso y de acuerdo con las últimas modificaciones al Reglamento, el 20% de incremento es respecto a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.

Incremento del 20% de cajones requeridos	18
Demanda total de cajones de estacionamiento	110

Por lo que tenemos:

CAJONES PROPORCIONADOS		
TIPO DE CAJÓN	CAJONES PROPORCIONADOS	PORCENTAJE
Chico	37	33 %
Grande	75	67 %
Total	112	100%

De los 75 cajones grandes, 4 deberán ser destinados a personas con capacidades diferentes.

CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

No obstante que el citado Programa establece como Área de Actuación de Conservación Patrimonial a la totalidad de los predios circunscritos en su polígono, por disposición del mismo PPDU "IM" se excluyen a los predios con frente a Av. de los Insurgentes de las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, por lo que únicamente en materia de Conservación Patrimonial el proyecto debe desarrollarse preservando las características y fisonomía de la construcción colindante catalogada.

Para ello y aprovechando el remetimiento del edificio que por restricción del Programa debe observarse, se propone que la barda colindante descubierta se complemente con la fachada del inmueble catalogado, dándose un tratamiento y color semejante al de la fachada sobre el paramento de colindancia perpendicular a Av. Insurgentes Sur, proporcionando así una imagen volumétrica que le permita a su escasa altura mantener su legibilidad en la imagen urbana.

Adicionalmente, se propone remeter el desplante de la edificación en 6 m adicionales a los 5 m de restricción, para proporcionar un volumen de cristal con 3 fachadas que permita establecer una integración entre el vacío urbano generado por la altura del inmueble catalogado y el nuevo edificio, asimismo se plantea una envolvente con la fachada sur colindante, formando un marco al nuevo edificio y proporcionando una fachada hacia el inmueble protegido, evitando un simple muro de colindancia.

En cuanto a la colindancia posterior, el proyecto contempla dos cubos de iluminación, con el propósito de propiciar un espacio abierto en una distancia de más de 16 m en beneficio de las características del inmueble catalogado.

La sala de exhibición propuesta en el nivel + 1/2 (+3.65 m) se adecua a la altura del inmueble catalogado permitiendo conservar la línea de remate del mismo, que por su fachada es el único elemento con el cual se puede entablar un diálogo formal.

ZONIFICACIÓN

La estrategia de uso del suelo propone una zonificación secundaria que define la ubicación y características de los usos del suelo y de las edificaciones en varias zonas.

Zona Habitacional (H):

Es la zona de viviendas unifamiliares, plurifamiliares o colectivas para personas solas (internados, asilos, orfanatos, estudiantes, religiosos) en casas, departamentos o condominios horizontales y verticales.

Zona habitacional con comercio en planta baja (HC):

Es la zona en la que las viviendas de todo tipo se combinan con pequeño comercio y/o servicios básicos en la planta baja, restringido a actividades de bajo impacto urbano en la zona.

Zona habitacional con servicios en planta baja para la educación y la cultura (HS):

Es la zona en la que predomina la mezcla de viviendas de todo tipo con otros usos en planta baja relacionados con la educación y la difusión de la cultura siendo estos de bajo impacto urbano. Característica de los barrios vinculados a las instalaciones universitarias. En estas zonas puede desarrollarse también alojamiento típico para estudiantes y maestros.

Zona habitacional y oficinas con comercio en planta baja (HO):

Es la zona en la que existe la mezcla de vivienda plurifamiliar y oficinas indistintamente, con servicios y comercio especializado en planta baja. Es la zona que se localiza en las vialidades primarias o las calles adyacentes a éstas y se caracteriza por ser de impacto urbano moderado.

Zona habitacional mixta (HM):

Esta zona corresponde a la mezcla de oficinas, servicios, comercios y vivienda plurifamiliar indistintamente. Se ubica sobre las vialidades primarias donde puede regularse el mayor impacto de algunos usos específicos particularmente el de restaurantes, bares y centros nocturnos.

Equipamiento para la salud, la cultura y el deporte (E):

Son áreas destinadas a inmuebles públicos o privados que proporcionan a la población diferentes servicios de: salud, cultura y deportes. Los equipamientos de alcance regional o metropolitano se consideran de mayor impacto urbano.

Equipamiento para la educación (ES):

Comprende los predios destinados a inmuebles públicos y privados que proporcionan un servicio a la población en materia de educación formal en los distintos niveles elemental, básico y superior. Las escuelas de alcance regional o metropolitano se consideran de mayor impacto, particularmente las de enseñanza superior.

Espacios abiertos (EA):

Incluye plazas, jardines, parques, atrios de iglesias y camellones.

Por lo anterior se establece que los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son los que se indican en las tablas de usos del suelo del PPDU "IM"¹⁰, en donde el Uso pretendido de agencia para venta de automóviles nuevos, almacén de refacciones con venta al público, taller de servicio automotriz y oficinas aparece de la siguiente manera:

TABLA DE USOS			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios en Planta Baja par Educación y la Cultura	Habitacional y Oficinas con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Equipamiento para la Salud, Cultura y Deporte	Equipamiento para servicios Educativos	Espacios Abiertos	
SIMBOLOGIA			H	HC	HS	HO	HM	E	ES	EA	
USO PERMITIDO 											
USO PROHIBIDO 											
NOTAS : 1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. 2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por Artículo 3º Fracción IV de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.											
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO											
COMERCIO	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial									
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACION	Venta y renta de vehículos y maquinaria									
		Talleres automotrices, llanteras									
SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, Refrigeradores y bicicletas									
		Oficinas públicas y privadas, notaría, centros financieros, agencias de viajes, aduanales, publicidad									
		Despachos de profesionistas y consultorios privados, médicos, arquitectos, abogados									
		Representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares									
		Bancos y casas de cambio									

Como se puede observar en la tabla anterior, el Uso pretendido para agencia automotriz y taller se encuentra prohibido, mientras que para el Uso de oficinas es permitido, por lo que los inversionistas deberán definir la postura a seguir, esto es, la modificación del proyecto para adecuarlo a los usos que permite el programa o, de persistir la intención de establecer la agencia automotriz y su taller, se presentan varias alternativas que se mencionan en las conclusiones de esta Tesis.

Obtención de la autorización del proyecto

En este apartado se realizará la descripción de la secuela de trámites necesarios para cumplir con los requisitos que establece la normatividad aplicable, para obtener la documentación legal que ampare la construcción del proyecto, sin perder de vista que este fue concebido para un edificio de uso mixto que incluye una agencia automotriz y taller de servicio, cuyo uso, de acuerdo con la Tabla de Usos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac", se clasifica como "PROHIBIDO".

¹⁰ Pág. 42 Gaceta oficial del D. F., julio 21, 2000.

Una vez resuelta esta disyuntiva, y partiendo de que el proyecto albergara Usos permitidos se procede a la gestión, como se vio en el tema 4, de los diversos tramites requeridos para la obtención del Registro de Manifestación de construcción tipo “B”.

Inicialmente se deberán gestionar ante la Delegación Benito Juárez la Constancia de Alineamiento y Número Oficial y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades (este último se puede gestionar también en las oficinas de la SEDUVI), teniendo cuidado que en ambos se haga constar que el inmueble se encuentra fuera de las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y se indique en el Certificado que se aplican las Normas de Transferencia y de Alturas Máximas. En caso contrario se deberán iniciar los procedimientos Administrativos necesarios para la corrección del Certificado de Zonificación respectivo, a fin de que este documento señale que son aplicables de estas normas.

Con el anteproyecto definido y por estar colindando con un inmueble catalogado, se inicia el trámite ante las Oficinas del INBA para obtener la Autorización de intervención del inmueble.

Obtenidos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, se inicia la gestión ante la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI para obtener el dictamen técnico favorable para casos de demolición total o parcial, y construcciones nuevas en áreas de conservación patrimonial.

Para estos casos, es necesario presentar, entre otros, el proyecto de protección a colindancias y de conservación de imagen del inmueble catalogado.

Durante este proceso, se deberán atender las observaciones, modificaciones y/o correcciones indicadas tanto por el INBA como por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, o exponer en mesas de trabajo ante ambas instancias la viabilidad del proyecto.

Una vez logradas la Autorización del INBA y el dictamen favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, se procede a la gestión del Dictamen de Impacto Urbano – Ambiental (por estar incluidos en el proyecto los usos de agencia automotriz con taller de servicio).

Con los dictámenes y autorizaciones anteriores, se procede a realizar el proyecto ejecutivo definitivo y se procede a su revisión final. Una vez terminado este, se recaban todos los requisitos y documentales necesarios, las responsivas correspondientes y la firma del propietario, se calculan los derechos causados de acuerdo a lo establecido en el Código Financiero del Distrito Federal y por último se registra la Manifestación de Construcción Tipo “B” ante la delegación.

7

CONCLUSIONES

No podemos decir que un pueblo este verdaderamente desarrollado, sino cuando se somete a la normatividad establecida y exige que se respete su libertad y soberanía. Cuando tiene conciencia de que la justicia es el primer deber de los individuos y de las colectividades; cuando prescinde de juzgar los actos humanos, de la impresión y del sentimiento que fueron las características propias de las civilizaciones primitivas, y se atiene a las indicaciones severas del raciocinio. Los hombres avanzan en la práctica de la igualdad que tanto enaltece, ahogan los sentimientos de la pasión y no permiten que por ellos se vean oscurecidos los fulgores del juicio.

En nuestro país, los ciudadanos viven lamentándose y exigiendo; es un modo de ser esencialmente peculiar. No hay defecto alguno o descuido voluntario o involuntario, que provenga de cualquier autoridad, que no sea objeto de crítica rigurosa, llevada siempre hasta el extremo de la exageración; pero cuando se trata de cumplir con alguna formalidad o de apegarse a los reglamentos, entonces la obligación se olvida o se evade en proporción a la crítica.

La sociedad ha prescindido de técnicos especializados; comete errores en los procesos constructivos, sin que alguien preparado se lo advierta, al no lograr una estructuración adecuada en los inmuebles, realizar cambios en la estructura original sin ningún reforzamiento, modificar el proyecto y/o el uso del suelo, todos errores repetitivos que se manifiestan una y otra vez en las construcciones, y que quedan al descubierto cuando ocurren los sismos.

Para proteger estos inmuebles, se debe poner mayor atención a la normatividad aplicable a los proyectos de edificación desde su concepción hasta su autorización de uso y ocupación, así como también durante la vida útil del mismo.

Llevado esto al ejemplo analizado, a juicio de los postulantes, el despacho encargado de la propuesta del proyecto ejecutivo, que realizó el análisis preliminar, llegó a conclusiones inapropiadas que seguramente causarán perjuicios a los inversionistas, afirmándose lo anterior por las siguientes consideraciones:

Si bien es cierto llegaron a una determinación acertada en cuanto al número de niveles, áreas libres, espacios de estacionamiento y otras características del proyecto pretendido, se pasó por alto que el primer aspecto que debe revisarse para tener la certeza en cuanto a la viabilidad de un proyecto, es constatar que el Uso del Suelo a que se destinará el inmueble, se encuentre clasificado como "PERMITIDO" de acuerdo con las disposiciones normativas aplicables.

En el presente caso, esto no sucedió, ya que como se señaló inicialmente el proyecto incluye el uso de Agencia Automotriz con taller de reparación y de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo Permitidos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" para **HM**¹ las Agencias Automotrices con sus servicios complementarios como lo es el taller, se clasifica como "PROHIBIDO".

Como se puede observar, las consecuencias de una mala asesoría por una inexacta interpretación de la normatividad, derivaron en una inversión riesgosa que pudiera hacer inviable el proyecto.

¹ pág. 42 Tabla de Usos, recuadro "Comercio", "Agencias y Talleres de Reparación"

RECOMENDACIONES

Al analizar las posibilidades de lograr el proyecto pretendido, se sugiere considerar lo siguiente:

- A) Iniciar el procedimiento de Modificación al Uso del Suelo para el predio, previsto en el artículo 26 fracción III inciso C de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 12 de su reglamento, con el propósito de obtener el Uso del Suelo permitido.
- B) Esperar a que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de manera oficiosa, realice la revisión del PDU "IM" y se proponga la modificación. Durante la fase de la consulta pública que establece la Ley, los inversionistas pueden proponer que en el predio en cuestión se permita el uso de agencia automotriz y taller.
- C) Iniciar un Juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, tomando en consideración que de conformidad con el artículo primero transitorio del PDU "IM" publicado el 21 de julio de 2000 establece:

"El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y tendrá una vigencia de seis años. Antes de que concluya dicho plazo, se procederá a su revisión en los términos de la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal, para los efectos que ese mismo ordenamiento dispone".

En el marco de lo anterior, este Programa tuvo una vigencia del 24 de julio de 2000 al 24 de julio de 2006; los inversionistas tramitaron y obtuvieron con fecha 3 de agosto de 2007, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades para el predio en estudio; dicho Certificado consigna entre otras, que son aplicables las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac", toda vez que contiene la siguiente leyenda:

*"Se certifica que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano **"Insurgentes Mixcoac"**, delegación Benito Juárez, aprobado por la H Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de julio de 2000, determina que a este inmueble le aplica lo siguiente:"*

Como puede apreciarse se trata de un problema que consiste en dirimir en un juicio, el derecho que todos los gobernados tenemos de cumplir con las disposiciones normativas que nos rigen, sin perder de vista que éstas deben ser normas vigentes para considerar su cumplimiento obligatorio, lo cual conlleva al análisis de un tema que pudiera ser objeto de estudio para una tesis en el área de derecho.

En los tres casos, se plantean soluciones que deberán evaluar los inversionistas, las dos primeras de carácter eminentemente técnico y la otra en el ámbito del derecho administrativo.

BIBLIOGRAFÍA

- GUZMÁN A., Rosalba C.
La ingeniería legal a nivel licenciatura y posgrado.
2001
- OROZCO Ch., Florentino
Legislación vigente específica para la construcción de obras.
1997
- ALTAMIRANO H., Gonzalo
Aspectos técnicos y jurídicos en la construcción urbana.
1997
- BAUTISTA H., Arturo R.
Análisis de los requisitos oficiales para obtención de permisos de construcción de obras urbanas.
1997
- LIN Jurado, René
La Ingeniería Legal
1991
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada.
1994
- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
Programas General de Desarrollo Urbano
1997-2007.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano
1997-2007.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
Programas Parciales de Desarrollo Urbano
1997-2007.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
Leyes, Normas y Reglamentos Varios