DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ACUERDO por el que se declara zona especial de desarrollo controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del fraccionamiento Pedregal de San Francisco de la Delegación Coyoacán.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.- Dirección del Programa de Desarrollo Urbano.

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 26 y 27, PARRAFO 3o. DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1o., 5o., Y 44 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL; 1o., 3o., 4o., 9o., 12, 28, 31, 32, 33, 35, 37, FRACCIONES II Y IV, 44, 45, 46 Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1o., 9o., 12, 20 Y 21 DE LA LEY DE PLANEACION; 1o., 3o., 13, 14, 15, 16, 20, FRACCIONES I, VII, VIII Y IX DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 1o., 2o., 3o., FRACCIONES II, III Y VII, 4o., 5o., 6o., FRACCIONES I, II, III, IV, VI, XIII Y XIV, 7o., 8o., 9o., 10, 11, 13, 14, 15, 18, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 79, 87, 88 Y 89 DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; 1o., 2o., 3o., 4o., 13 Y 25 Y TERCERO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PROPIO DEPARTAMENTO; Y ACUERDO DE FECHA 31 DE JULIO DE 1990 DEL CIUDADANO JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Y

CONSIDERANDO

QUE EL ORDENAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, CONSTITUYE UN IMPERATIVO A RESOLVER PARA LA SOCIEDAD ACTUAL, ASI COMO PARA LAS GENERACIONES FUTURAS, MISMO QUE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD HA ENFRENTADO A TRAVES DE UNA ESTRATEGIA SUSTENTADA EN EL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION.

QUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL ESTA FACULTADO PARA DECLARAR LAS ZONAS QUE DENTRO DEL AREA DE DESARROLLO URBANO SE CONSTITUYEN COMO RESERVAS, O DEBAN ESTAR SUJETAS A CARACTERISTICAS ESPECIALES DE DESARROLLO, ASI COMO LOS ESPACIOS DEDICADOS A LA CONSERVACION Y AL MEJORAMIENTO.

QUE CON BASE EN EL ACUERDO DEL CIUDADANO JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 31 DE JULIO DE 1990, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 6 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, SE DELEGAN FACULTADES AL SUSCRITO PARA EMITIR ACUERDOS PARA PLANEAR Y ORDENAR EL DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL.

QUE EL PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR, ES UN INSTRUMENTO NORMATIVO QUE DERIVA DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA LLEVAR A CABO EL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL, YA QUE SU FINALIDAD SE ENCAMINA A INTEGRAR EN UN TODO COHERENTE Y ARMONICO, LAS POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y ACCIONES QUE DE EL SE DERIVEN.

QUE POR ACUERDO DE FECHA 17 DE JUNIO DE 1987, VOLUMEN I, LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL APROBO LA VERSION 1987 DEL PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS DIAS 16 Y 30 DE JULIO DEL MISMO AÑO, RESPECTIVAMENTE, E INSCRITO EN EL

REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE AGOSTO DE 1987, ACTA NUMERO 7, A FOJAS 21 A 27 DEL LIBRO UNO, VOLUMEN 1o. DEL PROGRAMA GENERAL DONDE SE ESTABLECEN LAS POLITICAS, ESTRATEGIAS Y LINEAS DE ACCION PARA LA ORDENACION DEL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL, A PARTIR DEL ANALISIS DE LA SITUACION QUE GUARDA EL MISMO EN FUNCION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO, LA POBLACION Y LA DOTACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

QUE EL PROGRAMA GENERAL DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, TIENE ENTRE OTROS OBJETIVOS ESTABLECER LOS USOS, RESERVAS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS DE ALTERACION ECOLOGICA, SEÑALAR LOS LIMITES DE CRECIMIENTO DE LAS AREAS DE HABITACION QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE SU PERIMETRO PARA LOGRAR UN EQUILIBRIO ECOLOGICO Y MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES ASI COMO REGULAR EL CRECIMIENTO PARA CONTROLAR LAS ACTUALES TENDENCIAS Y LA CONSERVACION DE LAS AREAS VERDES ENCLAVADAS EN LA ZONA.

QUE POR ACUERDO VOLUMEN III, DE FECHA 19 DE JUNIO DE 1987, LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, APROBO LA VERSION 1987 DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONALES, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS DIAS 16 Y 30 DE JUNIO DE 1987, RESPECTIVAMENTE, E INSCRITO EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL 28 DE AGOSTO DE 1987, ACTAS NUMEROS 35 A LA 51, FOJAS 98 REVERSO A 143 DEL LIBRO II, VOLUMEN 1, DE PLANES PARCIALES.

QUE SE HACE NECESARIA LA IMPLEMENTACION DE NORMAS QUE REGULEN AQUELLAS ZONAS QUE CUENTAN CON TODOS LOS SERVICIOS Y COMO EN EL PRESENTE CASO QUE SE LOCALICEN EN PARTE DENTRO DE ZONA HISTORICA DE LA DELEGACION DE COYOACAN, Y QUE CUENTA CON DECLATORIA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, COMO ES LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, DONDE LA REGENERACION, RENOVACION Y MEJORAMIENTO ES DE MAYOR IMPORTANCIA EN LA PLANEACION URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

QUE LA EJECUCION DEL PRESENTE ACUERDO OBEDECE A LAS ACCIONES URBANAS RELATIVAS AL REORDENAMIENTO Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO DE LAS ZONAS QUE SUFREN LA EVOLUCION DEL FENOMENO DE CRECIMIENTO Y QUE SE HAN VISTO EXPUESTAS AL DETERIORO POR EL PASO DEL TIEMPO, LA CONSERVACION DE LOS SECTORES DE DICHA ZONA QUE ASI LO REQUIERA Y LA DETERMINACION DE LAS BASES QUE SEAN NECESARIAS PARA ESTAS, POR SUS CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA UN DESARROLLO URBANO Y CONTROLADO.

QUE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION COYOACAN, VERSION 1987, DETERMINA LA MEJOR COMBINACION DE USOS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN SUS AREAS Y PREDIOS, Y PARA EL MEJOR LOGRO DE ESTOS PROPOSITOS DE PLANEACION Y ZONIFICACION URBANA SE HACE NECESARIO EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC), ENTRE LAS QUE SE INCLUYE AL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO.

QUE DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS TECNICOS REALIZADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LA CITADA ZONA PRESENTA CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE USOS Y DESTINOS ENCAMINADOS A LA CONSERVACION Y PRESERVACION DE LA ZONA HISTORICA PATRIMONIAL DE LA DELEGACION COYOACAN, DE LAS AREAS ARBOLADAS, ASI COMO LA

CONSTRUCCION DE VIVIENDA LIMITADA Y LA GENERACION DE SERVICIOS BASICOS PARA LA ZONA MATERIA DEL PRESENTE ACUERDO.

LA INTERPRETACION Y APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE DERIVAN DE LA NORMATIVIDAD DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, SERA UNA FACULTAD ESPECIFICA DE LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA EN EL AMBITO DE SU RESPECTIVA COMPETENCIA, TOMANDO EN CONSIDERACION LA OPINION DE LA DELEGACION DE COYOACAN, ASOCIACION DE COLONOS DEL PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, A.C.

QUE LAS RAZONES DE BENEFICIO SOCIAL QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO, SON PRINCIPALMENTE ESTABLECER EL MEJORAMIENTO Y EL MARCO NORMATIVO DE LA ZONA, MEDIANTE LA REALIZACION DE ACCIONES CONCERTADAS ENTRE LOS DIFERENTES GRUPOS EXISTENTES EN EL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, MEJORANDO CON ELLO LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACION DE ESA ZONA Y DE LAS CIRCUNVECINAS, DISTRIBUIR EQUITATIVAMENTE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO EVITANDO QUE SE EDIFIQUE O AMPLIEN SIN GARANTIA DE SEGURIDAD PARA SUS USUARIOS Y EL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECIFICAS QUE ASEGURAN UNA ADECUADA DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO, PRESERVANDO SU VALOR HISTORICO COMO PATRIMONIO NACIONAL. LAS NORMAS TECNICAS QUE SE ESTABLESCAN DEBERAN REGIR EN LO SUCESIVO A LAS EDIFICACIONES, SU UTILIZACION Y EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO EN GENERAL POR LO QUE HE TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO.- SE DECLARA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) EL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO EN LA DELEGACION COYOACAN, DISTRITO FEDERAL Y SE APRUEBA SU NORMATIVIDAD CUYA POLIGONAL ES LA SIGUIENTE:

LA POLIGONAL INICIA EN EL VERTICE 1, UBICADO EN EL PARAMENTO PONIENTE DE LA AVENIDA PROLONGACION MELCHOR OCAMPO CASI ESQUINA CON CERRO DEL AGUA.

DEL VERTICE 1, EL LIMITE DE LA POLIGONAL CRUZA LA AVENIDA DE PONIENTE A ORIENTE E INCLUYE AL PREDIO NUMERO 17, PASA POR LA PARTE POSTERIOR DE ESTE HASTA EL PREDIO NUMERO 14 DONDE SE LOCALIZA EL VERTICE 2.

DEL VERTICE 2, LA LINEA SE DIRIGE AL NORESTE INCLUYENDO LOS PREDIOS QUE TIENEN FRENTE A LAS CALLES DE CERRO MAJOMA Y PRIMERA PRIVADA OMEGA HASTA LLEGAR AL VERTICE 3, QUE SE UBICA EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO QUE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES ALFA Y PEDREGAL.

DEL VERTICE 3, EL LIMITE SIGUE POR EL PARAMENTO SUR DE LA CALLE PEDREGAL, PROLONGANDOSE HASTA LA CALLE PROLONGACION MOCTEZUMA DONDE SE ENCUENTRA EL VERTICE 4.

DEL VERTICE 4, LA LINEA SIGUE AL NORESTE PASANDO POR LA PARTE POSTERIOR DE LOS PREDIOS QUE DAN FRENTE A LAS CALLES CERRO DE LA ESCONDIDA, CERRO DEL HORNO, RODEANDO EL AREA VERDE QUE SE ENCUENTRA EN EL CIRCUITO DE CERRADA MELCHOR

OCAMPO, HASTA LLEGAR AL PARAMENTO SUR DE LA CALLE PROLONGACION MELCHOR OCAMPO, DONDE SE LOCALIZA EL VERTICE 5.

DEL VERTICE 5, EL LIMITE SE DESVIA LIGERAMENTE AL NOROESTE HASTA LLEGAR DONDE INICIA LA CALLE PROLONGACION MELCHOR OCAMPO DONDE SE UBICA EL VERTICE 6.

DEL VERTICE 6, EL LIMITE PASA POR LA PARTE POSTERIOR DE LOS PREDIOS QUE TIENEN FRENTE A LAS CALLES CERRO DEL HORNO, CERRO DEL OTATE, CERRADA TORRES DE C., CERRO DE LA MIEL, CERRADA CERRO DE LA MIEL HASTA LLEGAR AL VERTICE 7 QUE SE LOCALIZA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES CERRO DEL AGUA Y CERRO DEL OTATE.

DEL VERTICE 7, LA LINEA SIGUE AL NORESTE POR LA PARTE POSTERIOR DE LOS PREDIOS CON FRENTE A CERRO DE LA MIEL, E INCLUYE A LOS PREDIOS QUE TIENEN FRENTE A LAS CALLES CERRO DE LA MANO, Y CERRO DEL TESORO HASTA LLEGAR AL VERTICE 1, DONDE CIERRA LA POLIGONAL DE LA ZEDEC.

SEGUNDO.- EL PRESENTE ACUERDO ESTABLECE LAS BASES GENERALES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, MEDIANTE LA APLICACION DE LA ZONIFICACION SECUNDARIA Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LOS PREDIOS Y EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS DENTRO DE LA ZONA MATERIA DEL PRESENTE ACUERDO.

TERCERO.- EL USO AUTORIZADO DE LOS PREDIOS ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON LOTES TIPO DE 500 M2. DE SUPERFICIE, POR LO QUE SOLO SE PUEDE CONSTRUIR HASTA UNA VIVIENDA POR PREDIO, COMO OFICIALMENTE ESTA RECONOCIDO HASTA LA FECHA Y CUYOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION DEBERAN CUMPLIR CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS VIGENTES.

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE

SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES

- DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO NO SE AUTORIZA LA APLICACION DE LOS ACUERDOS DE INCREMENTO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE TIPO MEDIO Y RESIDENCIAL, DE FECHA 19 DE JUNIO DE 1987 Y 6 DE DICIEMBRE DE 1989, RESPECTIVAMENTE, AMBOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 16 DE JULIO DE 1987 Y 21 DE DICIEMBRE DE 1989, NI MODIFICACION DE CONSTRUCCION, INTENSIDADES Y CARACTERISTICAS ENUNCIADAS EN EL PRESENTE ZEDEC.

LICENCIA DE USO DEL SUELO

- LA LICENCIA DE USO DEL SUELO DEBERA TRAMITARSE EN FORMA PREVIA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y LA REQUERIRAN UNICAMENTE LAS EDIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO DE PREDIOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO 53 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LOS USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN EL PROGAMA DE LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO.

- LAS RESTRICCIONES ESPECIFICADAS EN ESTA DECLARATORIA, SERAN LAS UNICAS VIGENTES PARA LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO; POR LO QUE SE ANULAN TODOS LOS ACUERDOS Y DISPOSICIONES ANTERIORES, RELACIONADAS CON EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL EL ARTICULO 28 DE ESTE ORDENAMIENTO NO ES APLICABLE A LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, POR SER UNA DECLARATORIA ESPECIFICA.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL

- EN EL PERIMETRO DE LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO NO SERAN APLICABLES LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE FUERON AUTORIZADAS EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONAL 1987, O LAS DE CARACTER GENERAL QUE SE PUBLIQUEN.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

GENERALES

AREAS VERDES

LAS AREAS VERDES PUBLICAS, NO PODRAN TENER CAMBIO DE USO DEL SUELO NI PARA OBRA PUBLICA, POR LO QUE DEBERAN MANTENER INALTERABLE SU USO DE AREA VERDE, NI PARA OBRA PUBLICA, CONSIDERANDOSE COMO AREAS VERDES LOS PARQUES, JARDINES, CAMELLONES Y LOS PRADOS DE LAS ACERAS.

LAS ALTURAS EXPRESADAS DENTRO DE LA NORMATIVIDAD Y PLANO DE USO DEL SUELO SE CONSIDERAN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE LA BANQUETA DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS VIGENTES A LA FECHA.

LA ZONA DESCRITA EN EL ARTICULO PRIMERO CUENTA ACTUALMENTE CON CINCO ACCESOS QUE SON:

- 1.- POR LA CALLE DE CERRRO DEL OTATE.
- 2.- POR LA CALLE DE CERRO DEL TESORO.
- 3.- POR LA PROLONGACION DE MELCHOR OCAMPO.
- 4.- POR LA CALLE DE OMEGA.

5.- POR LA CALLE DE PROLONGACION MOCTEZUMA.

CON EL OBJETO DE INCREMENTAR LA SEGURIDAD DE LOS HABITANTES DE LA ZONA, CONTROLAR LA VIALIDAD Y CONSERVAR LA UNIDAD DE BARRIO, NO SE DEBERA AUTORIZAR NINGUN OTRO ACCESO, NI ABRIENDO NUEVAS CALLES, NI A TRAVES DE LOS CONDOMINIOS ANEXOS A ESTA ZONA.

SUPERFICIES LIBRES

PARA TODOS LOS PREDIOS, LA SUPERFICIE LIBRE SERA DE ACUERDO A LA SUPERFICIE DEL TERRENO INDICADA A CONTINUACION, EXCEPTO DONDE LA NORMA COMPLEMENTARIA PARTICULAR LO ESPECIFIQUE, EN CUYO CASO ESTA TENDRA PRIORIDAD. PODRA SER UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO CON PAVIMENTO PERMEABLE Y SIN DERRIBO DE ARBOLES. NO SE PERMITIRA LA SUSTITUCION DE ESTAS AREAS LIBRES POR POZOS DE ABSORCION.

SUP. DEL TERRENO	SUP. LIBRE DE CONSTRUCCION
HASTA 200 M2	30 %
DE 201 HASTA 300 M2	35 %
DE 301 HASTA 400 M2	40 %
DE 401 HASTA 500 M2	50 %
Y DE MAS DE 501 M2	60 %

ESTACIONAMIENTO

CON EL PROPOSITO DE MINIMIZAR LOS PROBLEMAS DE ESTACIONAMIENTO EN LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO Y PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 80 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS QUE EXPRESAN MAS ADELANTE, DEBIENDOSE LOCALIZAR DENTRO DEL PREDIO QUE LOS ORIGINA, PARA LO CUAL LAS FUSIONES DE PREDIOS ESTARAN PERMITIDAS.

TIPO DE EDIFICACION	NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE
---------------------	--------------------------------

ESTACIONAMIENTO

VIVIENDA UNIFAMILIAR.	4 POR VIVIENDA
-----------------------	----------------

NORMAS COMPLEMENTARIAS

PARTICULARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR

SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA PREDIO OFICIALMENTE RECONOCIDO A LA FECHA, DEBIENDO MANTENER UNA SUPERFICIE LIBRE DEL 50% , LA CUAL PODRA SER UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO CON AREA PERMEABLE SIN DERRIBO DE ARBOLES. NO SE PERMITIRA LA SUSTITUCION DE ESTA AREA LIBRE POR POZO DE ABSORCION, LA ALTURA SERA DE 7.50 M. HASTA EL SEGUNDO NIVEL Y EL TERCER NIVEL NO PODRA REBASAR LOS 9 M. OCUPANDO ESTE UN MAXIMO DE 50% DEL AREA CONSTRUIDA DEL SEGUNDO NIVEL, LA CUAL SE CONSTRUIRA INVARIABLEMENTE CON UN REMETIMIENTO NO MENOR DE 6 M. DEL FRENTE Y EL RESTO SE DEJARA HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES.

PERMITE LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA POR CADA 500 M2 DE SUPERFICIE DE TERRENO, QUE ES EL LOTE TIPO, Y EN AQUELLOS PREDIOS OFICIALMENTE RECONOCIDOS A LA FECHA DE LA FIRMA DEL PRESENTE ACUERDO. LA ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SERA DE 9.00 M. A PARTIR DE SU PRIMER DESPLANTE, CONSIDERANDOSE DENTRO DE ESTA LIMITANTE DE ALTURA A LOS CUARTOS DE SERVICIO, TINACOS, ETC., ASI MISMO SE DEBERA RESPETAR UN AREA LIBRE DE CONSTRUCCION, LA CUAL PODRA SER UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO CON MATERIAL QUE PERMITA LA FILTRACION DE AGUA AL SUBSUELO, MISMA QUE SERA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL PREDIO.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

PARA PREDIOS MAYORES A 500 M2. SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 500 M2 DE TERRENO Y EL NUMERO DE VIVIENDAS SERA EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ENTRE 500 M2 QUE ES EL LOTE TIPO; CUANDO EL RESULTADO DE LA DIVISION TENGA UNA FRACCION DECIMAL DE 0.5 O MAYOR, SE CERRARA AL NUMERO ENTERO INMEDIATO SUPERIOR, IGUALMENTE CUANDO LA FRACCION DECIMAL SEA MENOR A 0.5 SE AJUSTARA AL NUMERO INMEDIATO INFERIOR. SE DEBERA RESPETAR UN AREA LIBRE DE CONSTRUCCION DEL 60% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO, LA CUAL PODRA SER UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO, DONDE UN 30% MINIMO DEBERA CONTAR CON MATERIAL QUE PERMITA LA FILTRACION DEL AGUA AL SUBSUELO.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

PARA LOS PREDIOS QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN DESTINADOS PARA EDUCACION Y QUE APARECEN EN EL PLANO DE LA ZEDEC "FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO" CON LA CLAVE "EE", PODRAN INCREMENTAR HASTA EN UN 20 %, SU SUPERFICIE ACTUAL CONSTRUIDA PARA MEJORAMIENTO Y COMPLEMENTO DE SUS INSTALACIONES ACTUALES, SIEMPRE Y CUANDO ESTAS SE DEN AL INTERIOR DEL AREA EN QUE SE UBIQUE EL EQUIPAMIENTO, CUMPLAN CON EL AREA LIBRE QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NO REBASAN LOS 9.00 M. DE ALTURA SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA.

USOS EXISTENTES

EL PROGRAMA DE LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO REVISARA SI LOS USOS EXISTENTES ACTUALES FUERON O NO PERMITIDOS CONFORME A ALGUN PLAN O

PROGRAMA ANTERIOR, O A TRAVES DEL MECANISMO DE MODIFICACION O INCONFORMIDAD, O SI SE JUSTIFICAN POR DERECHOS LEGALMENTE ADQUIRIDOS, QUEDANDO SUJETOS A UNA ACCION POSTERIOR DE VERIFICACION Y EN SU CASO REGULARIZACION O CLAUSURA PARA LO CUAL SE ESTABLECE UN MECANISMO DE PARTICIPACION EN EL SENO DE LA DELEGACION COYOACAN, DONDE EN FORMA CONJUNTA LAS AUTORIDADES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LA ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, A.C. Y LAS ASOCIACIONES VECINALES COMPRENDIDAS DENTRO DE LA ZEDEC, DETERMINARAN LOS REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA DICTAMINAR LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES. LOS USOS EXISTENTES REGULARIZADOS O POR REGULARIZAR PODRAN CONTINUAR CON EL USO ACTUAL SIN AMPLIAR O MODIFICAR EN NINGUN CASO SU CONSTRUCCION O LA CAPACIDAD DE SERVICIO ACTUAL.

USO DEL SUELO	DIRECCION
1.- LOCAL COMERCIAL	CERRO DEL OTATE No. 133
2.- CANCHAS DE TENIS	CERRO DEL OTATE No. 123
3.- OFICINAS	1a. CERRADA DE MELCHOR OCAMPO No. 4.
4.- CLUB DE TENIS COYOACAN	2a. CERRADAPROLONGACION MELCHOR OCAMPO No. 20.

LOS ANTERIORES USOS DEL SUELO DEBERAN MANTENER EL USO ACTUAL, SIN AMPLIAR SUS INSTALACIONES Y MANTENIENDO LAS ESTRUCTURAS EXISTENTES EN CASO DE CAMBIAR DE USO O GIRO, SOLO PODRAN OPTAR POR EL USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR HORIZONTAL CON INDIVISOS NO MENORES DE 500 M2 EN SU CASO, SIN SUBDIVIDIR LOS PREDIOS Y SIN DERRIBO DE ARBOLES. DEBERAN CUMPLIR CON LAS NORMAS MARCADAS EN EL PRESENTE ACUERDO.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

- EN LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO NO SE APLICARA EL ACUERDO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD Y DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD, ACUERDO 0028 Y CIRCULAR 1 (1) 88 DEL 29 DE JUNIO DE 1988, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 19 DE JULIO DE 1988.

LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION

EN CASO DE ADQUIRIR, VENDER, RENTAR UN INMUEBLE O INICIAR UN TRAMITE DE PERMISO O LICENCIA EN LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, PREVIAMENTE SE DEBERA OBTENER EN LAS OFICINAS DEL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR, EN LA DELEGACION DE COYOACAN O EN LAS VENTANILLAS DE LOS COLEGIOS DE INGENIEROS O ARQUITECTOS, LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION O EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, LOS CUALES CONTIENEN LA INFORMACION OFICIAL ACERCA DE LOS USOS DEL SUELO, ALTURAS DE EDIFICACIONES Y NORMAS TECNICAS APLICABLES QUE CONDICIONEN EL APROVECHAMIENTO DE UN PREDIO O INMUEBLE, DEBIENDOSE PROTOCOLIZAR ANTE NOTARIO EN TODA TRANSACCION DE DOMINIO.

FUSION DE PREDIOS

PARA LOS PREDIOS COMPRENDIDOS DENTRO DE LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, CUANDO LA FUSION INVOLUCRE TERRENOS DE DIFERENTES USOS PERMITIDOS, SE MANTENDRA EL USO PARA CADA UNA DE LAS PARTES ORIGINALMENTE MOTIVO DE LA FUSION, DE

CONFORMIDAD CON LA LOTIFICACION DEL PLANO DE USOS DEL SUELO PARA LA ZEDEC FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO.

ASIMISMO CUANDO LA FUSION INVOLUCRE LOTES CON DIFERENTES ALTURAS DE CONSTRUCCION PERMITIDAS, SE APLICARA LA CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS PREDIOS FUSIONADOS, DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE USO DEL SUELO ANEXO, EN EL QUE SE INDICA LAS ALTURAS.

CUARTO.- LAS NORMAS A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEGUNDO, SERAN APLICADAS POR LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA Y POR LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN, EN EL AMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS.

QUINTO.- EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR, LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN Y LAS OFICINAS DE LICENCIAS EN LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS, COMUNICARAN MENSUALMENTE A LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, Y A LA ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, A.C. Y A LAS ASOCIACIONES VECINALES COMPRENDIDAS DENTRO DE LA ZEDEC LA EXPEDICION DE LICENCIAS DE USOS DEL SUELO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCION ASI COMO LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO, EXPEDIDAS PARA LA ZONA OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.

SEXTO.- SE CREARA UN GRUPO DE TRABAJO CON LA PARTICIPACION DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA DEL D.D.F., LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN, LA ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, A.C. Y LAS ASOCIACIONES VECINALES COMPRENDIDAS DENTRO DE LA PRESENTE ZEDEC, PARA QUE EN UN TERMINO DE 30 DIAS HABILES SE PUEDAN REGULARIZAR TODOS AQUELLOS GIROS QUE ACREDITEN TENER DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS, CONFORME A LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

1.- RECABAR EN EL MODULO DE INFORMACION DE LA DELEGACION COYOACAN UNA SOLICITUD PARA LA CONSTANCIA DE ACREDITACION DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

2.- ENTREGAR LA SOLICITUD DEBIDAMENTE ACOMPAÑADA CON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) CARTA COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EXPRESADAS EN LA ZEDEC DEL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO Y/O

B) ACTA NOTARIAL EN LA QUE SE CERTIFIQUEN TRES DOCUMENTOS, UNO ANTERIOR A 1982, Y/O OTRO DE 1987 O 1988 Y UNO RECIENTE (MAXIMO DE DOS MESES); ASI COMO EL TESTIMONIO DE CUANDO MENOS TRES VECINOS EN UNA DISTANCIA NO MAYOR DE 100 METROS. QUE AFIRMEN DE QUE EL GIRO O ACTIVIDAD RESPECTIVA HA ESTADO FUNCIONANDO A PARTIR DE DETERMINADA FECHA HASTA EL DIA DEL TESTIMONIO Y/O

C) RECIBO DEL PAGO DE DERECHOS EFECTUADO EN LA TESORERIA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL TRAMITE DE LA CONSTANCIA Y/O

D) PERMISOS Y/O LICENCIAS LEGALMENTE OBTENIDOS EN SU OPORTUNIDAD Y DONDE SE AMPARE LA CONSTRUCCION Y/O EL USO, Y/O

E) COPIA DE LA IDENTIFICACION PERSONAL DEL SOLICITANTE.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- LOS INCREMENTOS A LA DENSIDAD DE VIVIENDA, LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCION, NECESARIOS PARA EL APROVECHAMIENTO DE USO DEL SUELO EN LA ZEDEC "FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO", MATERIA DEL PRESENTE ACUERDO QUE SE ENCUENTREN EN TRAMITE CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE ESTE ACUERDO, SE DESPACHARAN CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE EN LA FECHA EN QUE FUERON SOLICITADOS. LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACION Y/O CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, SE DESPACHARAN CONFORME A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

SEGUNDO.- LA VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO SERA DE 10 AÑOS, A PARTIR DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR. DURANTE ESTE TIEMPO NO SE AUTORIZARAN MODIFICACIONES NI INCONFORMIDADES A DICHO PROGRAMA. AL TERMINO DE ESTE PLAZO CORRESPONDERA A LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, Y A LA ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO, A.C. Y A LAS ASOCIACIONES VECINALES COMPRENDIDAS DENTRO DE LA PRESENTE ZEDEC, SU EVALUACION Y SU REVISION, DE NO LLEVARSE A CABO LA MISMA, EL PROGRAMA DE LA ZEDEC "FRACCIONAMIENTO PEDREGAL DE SAN FRANCISCO" CONTINUARA VIGENTE.

TERCERO.- PUBLIQUESE EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DENTRO DE UN TERMINO DE 30 DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE ACUERDO.

CUARTO.- INSCRIBASE EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

QUINTO.- EL PRESENTE ACUERDO INICIARA SU VIGENCIA AL DIA SIGUIENTE DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

MEXICO, D.F., A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- EL DIRECTOR GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, JORGE GAMBOA DE BUEN.- RUBRICA.