



DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Tomo D No. 19 México, D.F., lunes 29 de mayo de 1995

CONTENIDO

Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Departamento del Distrito Federal

Banco de México

Tribunal Superior Agrario

Avisos

Indice en página 111

Director: Lic. Carlos Justo Sierra

N\$ 3.00 EJEMPLAR

conformidad con la normatividad vigente en la fecha en que se solicitaron siempre y cuando reúnan los requisitos necesarios para su otorgamiento de acuerdo a dicha normatividad.

TERCERO.- Los beneficiarios que se acojan a los programas de regularización a que se refiere el artículo cuarto del Acuerdo, dispondrán de un año a partir de la fecha de publicación del mismo, a fin de que presenten las solicitudes y documentos complementarios, según el reglamento vigente para su regularización.

CUARTO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en el **Diario Oficial de la Federación**.

QUINTO.- Inscríbase en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano.

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los dieciséis días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, **Oscar Espinosa Villarreal**.- Rúbrica.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, **Juan Gil Elizondo**.- Rúbrica.

ACUERDO mediante el cual se aprueba la normatividad del Programa Parcial de Mejoramiento para la zona donde se localiza el asentamiento denominado Xalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.

OSCAR ESPINOSA VILLARREAL, Jefe del Departamento del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos quinto y décimo transitorios del Decreto publicado el 25 de octubre de 1993 en el **Diario Oficial de la Federación**; 1o., 12 fracciones IV, IX y XI, 90 y 118 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1o., 4o., 10, 12, 21 fracciones III y XIII, y, octavo transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 50 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal; 1o., 2o. fracción I, 3o., fracciones II y V, 5o., 6o. fracciones I, II, III, VI, XIII y XIV, 7o., 8o., 9o., 10, 13, 14, 15, 18, 41, 43, 44, 46, 48, 53, 79 y 80 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o., 3o., fracciones I, II, III y IX, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25 y 37 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal; y

CONSIDERANDO

Que las acciones para determinar los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, son inherentes a la causa de utilidad pública y al interés social.

Que el Acuerdo 027 del 9 de noviembre de 1987, señala que corresponde a la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural emitir políticas y lineamientos, así como la administración y control del Área de Conservación Ecológica a que se refiere el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987 - 1988, y la relativa de la Declaratoria que determina la línea limítrofe entre el Área de Desarrollo Urbano y el Área de Conservación Ecológica.

Que el Acuerdo emitido por el ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal, el 4 de marzo del año de 1993, delegó facultades en el Vocal Ejecutivo de la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural para realizar los estudios, proyectos y trabajos técnicos en materia de modificaciones al uso del suelo en el Área de Conservación Ecológica del Distrito Federal, agotando con ello los requisitos de procedimiento y proponiendo con el expediente técnico el acuerdo de estilo.

Que la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, faculta al Titular del Gobierno del Distrito Federal para declarar las zonas en que se constituyan reservas o deban estar sujetas a características especiales de desarrollo, así como los espacios dedicados a la conservación y al mejoramiento del medio ambiente.

Que el Programa General del Plan 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 propio Distrito Federal, ya que su finalidad se encamina a integrar en un todo coherente y armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él se deriven.

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 que se encuentran dentro de su perímetro, para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de los habitantes de los asentamientos, y controlar el crecimiento poblacional en las zonas donde se ubiquen, buscando limitarlos en cuanto al crecimiento para regular las actuales tendencias de conurbación de las zonas colindantes con el área urbana de la Ciudad de México.

Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana se hace necesario el establecimiento de Programas Parciales de Mejoramiento, como es el caso del asentamiento humano Xalpa, de la Delegación citada.

Que son acciones de gran importancia en la planeación urbana de la mencionada zona, la regeneración y mejoramiento de las áreas que no cuentan con todos los servicios; la conservación de reservas para el futuro crecimiento poblacional; y la determinación de las áreas que por sus características forestales, requieren ser conservadas delimitando el área y actualizando la zonificación secundaria de aprovechamiento habitacional.

Que de acuerdo con los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, el asentamiento humano citado presenta características especiales para el desarrollo de usos y la preservación de áreas arboladas, así como para la construcción de vivienda unifamiliar y la instalación de equipamiento y servicios básicos.

Que el asentamiento humano Xalpa, ubicado en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se estableció en el Área de Conservación Ecológica sin ningún control ni planeación, afectando con ello tierras cuyos usos fueron en algún tiempo agrícola de temporal y forestal. Que esto trajo como consecuencia un crecimiento anárquico de la zona, la depredación de sus elementos naturales, la ocupación de áreas destinadas a cultivo agrícola y zona forestal y la disminución de las funciones que realizan las unidades ambientales.

Que las razones de beneficio social que motivan el presente acuerdo son principalmente: establecer en uso del suelo acorde con las características de la zona y su población residente; dar las posibilidades normativas que permitan la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones existentes, de conformidad con el Reglamento de construcciones para el Distrito Federal; permitir a través del estricto cumplimiento de la normatividad, la construcción de nuevas viviendas unifamiliares; la introducción de servicios; crear conciencia en la población de la importancia que tiene la preservación ecológica; regenerar y mejorar la zona y las condiciones de vida de su población mediante los trabajos de ordenamiento y construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento; evitar que se siga construyendo anárquicamente y se amplíen los asentamientos sin ningún control ni seguridad; cumplir con las normas legales, reglamentarias y técnicas que deberán regir en lo sucesivo a la construcción y el mejor aprovechamiento del uso del suelo en general.

Que por las consideraciones expuestas y después del proceso de consulta por parte de las autoridades de la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y la Delegación Cuajimalpa de Morelos, con representantes de los vecinos del asentamiento humano, y tramitado el expediente, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la normatividad del Programa Parcial de Mejoramiento para la zona donde se localiza el asentamiento denominado Xalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, con una superficie aproximada de 43.45 has., cuya poligonal es de acuerdo al plano de Usos del Suelo anexo, el cual forma parte inseparable de este Acuerdo.

SEGUNDO.- El Programa Parcial de Mejoramiento para la Zona donde se localiza el asentamiento denominado Xalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos a que se refiere este Acuerdo, tendrá los siguientes usos del suelo y normas complementarias generales y particulares:

USOS DEL SUELO

TIPO	CONCEPTO	LOTE M2
HZA	HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA	200 / COMERCIO BASICO HASTA 30 M2 MEZCLADO CON VIVIENDA.
HZA	HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA	200 / COMERCIO BASICO HASTA 30 M2 MEZCLADO CON VIVIENDA.
HZM	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	300 / COMERCIO BASICO HASTA 30 M2 MEZCLADO CON VIVIENDA.
HZM	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	400
HZM	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	500
HZB	HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA	600
HZB	HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA	800
HZ-ex	HABITACIONAL EXISTENTE	
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
ES	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	
PEFM	PROTECCION ESPECIAL FORESTAL MULTIPLE	
PEFR	PROTECCION ESPECIAL FORESTAL RESTRINGIDO	
AV	AREA VERDE	

Nota: Los usos indicados en esta tabla, se determinan de conformidad con la parte final del artículo 37 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por tratarse de Zona que debe sujetarse a características especiales de desarrollo. Los usos que no aparecen en la tabla anterior, se consideran prohibidos.

En esta zona, la dotación de servicios no será obligatorio por parte de las autoridades competentes, estos serán instalados por parte del usuario, previa presentación del proyecto para su aprobación y autorización si se considera procedente.

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar, respetando las superficies respecto a superficie libre, superficie construida y altura indicadas en la tabla No. 1; habitacional de densidad alta (HZA) con comercio básico: tienda de abarrotes, papelería, misceláneas, lechería, taller de carpintería y herrería, expendio de pan y pasteles, pollería, tortillería, farmacia y tlapalería; Habitacional de densidad media (HZM), con comercio básico, tienda de abarrotes, papelería, miscelánea, lechería, taller de carpintería y herrería, expendio de pan y pasteles, pollería, tortillería, farmacia y tlapalería; Habitacional de densidad baja (HZB); Habitacional existente (HZ-ex); Equipamiento Deportivo (ED); Equipamiento de Servicios (ES); Jardín de Niños, escuela primaria, canchas deportivas, juegos infantiles, caseta de protección y vigilancia; Protección Especial Forestal Múltiple (PEFM); Area Verde (AV); Protección Especial Forestal Restringido (PEFR); y solamente donde se señala en el plano de usos del suelo anexo.

Tabla No. 1

TIPO	SUP. LOTE M ²	SUPERFICIE PERMEABLE % MINIMO	SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUCCION	ALTURA
HZA	200	65	100	* 6.00 M 2 NIVELES
HZA	250	70	150	* 6.00 M 2 NIVELES
HZM	300	70	180	* 6.00 M 2 NIVELES
HZM	400	75	200	* 6.00 M 2 NIVELES
HZM	500	80	200	* 6.00 M 2 NIVELES
HZB	600	80	240	* 6.00 M 2 NIVELES
HZB	800	80	320	* 6.00 M 2 NIVELES
HZ-ex				* 6.00 M 2 NIVELES
ED			0.05 v.a.t.	* 6.00 M 2 NIVELES
ES			0.05 v.a.t.	* 6.00 M 2 NIVELES
PEFM				
PEFR				
AV				

* A partir del primer desplante hasta la cumbre o losa.

Los usos instalados actualmente en la zona, serán regularizados, las condicionantes y restricciones al Uso del Suelo, tendrán efecto a partir de la aprobación de la presente normatividad, según la zonificación que les corresponda.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

QUEDAN PROHIBIDOS

Subdivisiones menores al lote tipo, lotificaciones y/o fraccionamiento.

La construcción de condominios horizontales, verticales y/o conjuntos habitacionales.

La construcción de ejes viales.

Transferencia de potencialidad de desarrollo.

Incrementos a la densidad e intensidad.

La aplicación del artículo 28 del Reglamento de Zonificación.

DISPOSICIONES GENERALES

La regularización procede para todas las construcciones registradas en el plano de usos del suelo.

Los usos instalados a la fecha, serán permitidos, las normas técnicas simplificadas, tendrán efecto a partir de la nueva delimitación del asentamiento.

Las normas técnicas simplificadas constituyen una guía para regular y ordenar el asentamiento humano, se hace hincapié en que estas normas no prejuzgan sobre la tenencia de la tierra.

AUTORIZACIONES

En base a las normas y la zonificación secundaria indicada en el plano de usos del suelo, se expedirán por la autoridad competente, los permisos, constancias, licencias y autorizaciones que soliciten los particulares.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES PARA USO Y OCUPACION DE PREDIOS EN AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA

Asimismo quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes normas técnicas simplificadas.

VIVIENDA

Se podrá construir vivienda nueva o ampliar la existente, de acuerdo a las superficies que se mencionan a continuación:

En terrenos con superficie de 200 m², se permite un máximo de construcción de 100 m², debiendo dejar un mínimo de 65% de la superficie total del predio como área libre permeable; altura máxima de 6.00 m (2 niveles), a partir de primer desplante.

En terrenos con superficie de 250 m², se permite un máximo de construcción de 150 m², debiendo dejar un mínimo de 70% de la superficie total de predio como área libre permeable; altura máxima de 6.00 m (2 niveles), a partir de primer desplante.

Para terrenos con superficie de 300 m², se permite un máximo de construcción de 180 m², debiendo dejar un mínimo de 70% de la superficie total del predio como área libre permeable; altura máxima de 6.00 m (2 niveles), a partir del primer desplante.

En terrenos con superficie de 400 m², se permite un máximo de construcción de 200 m², debiendo dejar un mínimo de 75% de la superficie total del predio, como área libre permeable; altura máxima de 6.00 m (2 niveles), a partir del primer desplante.

Para terrenos con superficie de 500, 600 y 800 m², se permite un máximo de construcción de 200, 240 y 320 m², debiendo dejar un mínimo de 80% de la superficie total del predio como área libre permeable; altura máxima de 6.00 m (2 niveles), a partir del primer desplante.

Para terrenos con superficie de 2000 m², se permite un máximo de construcción de 300 m², debiendo dejar un mínimo de 85% de la superficie total del predio como área libre permeable; altura máxima de 3.00 m (1 nivel).

Para terrenos ubicados en Zonificación HZ-ex (Habitacional Existente) no se permite nueva construcción ni ampliación de la existente, sólo se podrá regularizar lo actualmente construido con uso habitacional unifamiliar.

AREA LIBRE

El área libre de cada predio, de conformidad con los m² de construcción fijados, será cubierta con materiales que no impidan la filtración de agua al acuífero por lo que deberán utilizarse diversos tipos de vegetación tales como: pastos, árboles, arbustos y/o cultivos hortícolas. De utilizarse otros materiales, estos deberán ser permeables.

RESTRICCIONES

Las nuevas viviendas y las modificaciones y/o ampliaciones de las ya existentes, deberán quedar separadas por lo menos 2.00 m; de límite de los predios colindantes a las partes laterales de la vivienda, excepto en predios con frente de 10 m. o menores.

Del frente de la construcción al límite del predio con la vía pública, se deberá dejar una área libre de construcción mínima de 2.00 m.

La distribución interna de los muros de la vivienda deberá respetar las especificaciones que marca el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La resistencia de las estructuras y materiales de construcción de las viviendas, quedará bajo estricta responsabilidad del propietario o poseedor de las mismas y el Distrito Federal queda totalmente exento de la responsabilidad eventual consiguiente, debiendo respetar lo señalado al respecto, en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

ESTACIONAMIENTO

Un cajón por vivienda mínimo, permitiendo una cubierta sin cerramientos laterales sobre el mismo.

ZONA FEDERAL

No se permiten los asentamientos humanos en esta zona, barrancas, cauces, líneas de alta tensión, etc., debiendo respetar las restricciones marcadas, para estas áreas, por la autoridad competente.

DRENAJE

Se deberá realizar conexión a colector local; para los casos en que esto no sea posible, se deberá recabar la autorización de la autoridad competente para proceder a su construcción.

AGUA POTABLE

En caso de predios que carezcan de red de agua potable, se deberá recabar autorización ante la autoridad competente para proceder a la construcción de instalaciones para captación y/o almacenamiento, cisternas, tanques, etc.

DESECHOS SOLIDOS

Estos serán separados y clasificados de tal forma que los de tipo inorgánico, puedan ser comercializados por medio de la comunidad y en su beneficio colectivo.

IMAGEN URBANA

Los elementos tales como, tinacos, tanques de gas y similares, deberán tratarse de manera que no se observen desde el paramento contrario de la calle.

Los voladizos no podrán sobresalir más de 0.80 m. del paramento.

En los límites y colindancias de predios, se podrán construir bardas en pretil hasta 0.90 m, pudiendo continuar hasta una altura de 2.50 m, mediante elementos que garanticen la transparencia, mallas, setos vivos, etc.

Los lotes ocupados y que estén en el límite de este Programa Parcial de Mejoramiento, deberán colocar sobre este, malla ciclónica o bardas con una altura de 2.50 m.

En áreas dedicadas a uso habitacional, se deberán sembrar 2 arbustos, con altura no menor de 1.20 m, y/o 1 árbol mínimo en el área frontal y posterior, con altura mínima al plantarse de 1.80 m. y diámetro mínimo de 0.10 m, en cuanto a su raíz, esta deberá ser del tipo lanceolada y profunda, evitando utilizar especies vegetales, cuya raíz pueda afectarse la infraestructura urbana y redes aéreas, y que por su tronco y fortaleza representen riesgos a las construcciones.

ESPECIES RECOMENDADAS

Arbustivas: Boj, Arrayán, Colistemo, Higuera, Margarita, Piranto, Retama, Rosa, Laurel, Tulla, Trueno, Venus y Yuca entre otras.

Arbóreas: Cedro, Oyamel, Liquidámbar, Pino, Acacia, Tepozán, Ciprés, Chabacano, Ciruela, Durazno, Pera, Nispero, Tejocote, Capulín y Palma entre otras.

VIALIDAD

Las selecciones de vía serán de acuerdo a la siguiente tabla:

TIPO	SECCION (M)
LOCAL	6.00
ANDADORES	4.00

Las vialidades indicadas en el Plano de Usos del Suelo serán oficializadas ante la autoridad competente y registradas en los planos de alineamiento y número oficial.

No tendrán continuidad al exterior, a excepción de las vías primarias previo estudio de la autoridad competente para su posible autorización.

Las servidumbres legales de paso tendrán una sección mínima que garantice el acceso a los predios de unidades vehiculares en caso de emergencia, y no serán consideradas vía pública, el alineamiento y número oficial será proporcionado, sobre la vía principal oficial en que desemboquen, La introducción de servicios, su operación y mantenimiento correrá a cargo de los particulares.

La adecuación de las vialidades respetará la topografía del lugar.

Las vialidades locales serán cubiertas con materiales permeables.

En este Programa Parcial de Mejoramiento, se respetarán los derechos de vía federal de las redes de infraestructura que llegarán a cruzarlo.

No se permitirán construcciones que invadan la vía pública.

Se deberán plantar árboles en ambos lados de las vialidades secundarias con espacios de 3.00 m, entre cada árbol y no se permitirá la tala de árboles sin excepción. (En caso necesario se deberá recabar la autorización de la autoridad competente).

TERCERO.- El Programa Parcial de Mejoramiento a que se refiere el presente Acuerdo, está sujeto a la zonificación secundaria y la normatividad establecida en el plano del uso del suelo, del asentamiento denominado "Xalpa", de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, escala 1:2000 que forma parte integrante e inseparable del mismo.

CUARTO.- Se establece un plazo de 15 días a partir de la publicación de las presentes normas en el Diario Oficial de la Federación para quienes resulten afectados, interpongan el recurso de inconformidad que señala la normatividad vigente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo, entrará en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tendrá una vigencia mínima de seis años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (programa) Director, durante este lapso, las solicitudes de modificación al Programa Parcial serán resueltas conforme a la zonificación secundaria y a la normatividad autorizada en el mismo, al término de este lapso corresponderá a la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, su evaluación y su revisión, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su oficialización. En caso de no realizarse su revisión, el presente acuerdo continuará vigente.

SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO.- Inscribábase en el Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano.

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los dieciséis días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, **Oscar Espinosa Villarreal**.- Rúbrica.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, **Juan Gil Elizondo**.- Rúbrica.