

Acuerdo mediante el cual se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado de la Zona de Hueyatla, Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida y Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, D.F.

02-03-94

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.- Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural.- Delegación del Departamento del Distrito Federal en Magdalena Contreras.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO DE LA ZONA DE HUEYATLA, AMPLIACION HUEYATLA, EL ERMITAÑO, TIERRA UNIDA Y AMPLIACION LOMAS DE SAN BERNABE, DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, párrafo tercero y 73, fracción VI, base 1a. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o., 5o. y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 3o., fracciones III y V, 9o., 28, 31, 36, 37 fracciones II y IV, 38, 39, 42, 44, 45, 46 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1o., 13, 14, 15, párrafo tercero, 20, fracciones I, IV, VII y VIII y 21 fracciones III y VII de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 1o., 2o., 3o., fracciones I, II, III, V, 5o., 6o., fracciones I, II, III, IV, V, VI, XIII y XIV, 7o., 8o., 9o., 10, 11, 13, 14, 15, fracciones I, incisos a), b), g), h), m) y n) y III inciso b), 18, 23, 28, 29, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o., 9o. y 21 de la Ley de Planeación y el Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990 del ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal.

CONSIDERANDO

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

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 Federación el 6 de agosto del mismo año, se delegan facultades al Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal para emitir acuerdos y ordenar el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

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 el control del área de conservación ecológica a que se refiere el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988 y la relativa a 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 en curso, 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 a esta Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica el acuerdo de estilo.

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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras, 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 de mejoramiento como es el caso de los asentamientos humanos Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida, Hueyatla y Ampliación Lomas de San Bernabé, de la delegación citada.

Que son acciones de gran importancia en la planeación urbana de la mencionada zona, 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 a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la Delegación Magdalena Contreras y la Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural, los asentamientos humanos citados presentan 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 los asentamientos humanos ubicados en Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida, Hueyatla y Ampliación Lomas de San Bernabé, de la Delegación Magdalena Contreras, se establecieron en el área de conservación ecológica sin ningún control o 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 la 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 un 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 las construcciones 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 Magdalena Contreras, con representantes de los vecinos de los asentamientos humanos y tramitado el expediente correspondiente, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida,

Hueyatla, Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, Distrito Federal, con una superficie aproximada de 75.9 hectáreas cuya poligonal a continuación se describe:

El punto de partida se encuentra en el cruce de la avenida Luis Cabrera, avenida Ojo de Agua y calle Oyamel; continuando por ésta en dirección al norte en línea quebrada de tres tramos y aproximadamente 470 m, hasta el entronque con la curva de nivel 2700*, de donde continúa hacia el poniente hasta la curva de nivel 2790*, con una longitud aproximada de 350 m, de este punto se dirige la línea en dirección sur-poniente aproximadamente 270 m, hasta el entronque con curva de nivel 2820*, siguiendo de este punto en línea quebrada de dos tramos y aproximadamente 80 m, en dirección sur hasta el entronque con la calle Río Bravo; de donde continúa en dirección poniente hasta llegar a la elevación 2860*, siguiendo de este punto hasta el sur-oriente en una línea aproximada de 100 m, de donde sigue hacia el oriente, hasta el entronque con la elevación 2840*, 25 m, aproximadamente, de aquí la línea se dirige hacia el sur-poniente en línea quebrada de dos tramos y aproximadamente 150 m, hasta el entronque con la curva de nivel 2840*, de donde sigue en línea quebrada de siete tramos, hacia el sur aproximadamente 175 m, de este punto siguiendo en dirección poniente en línea quebrada de dos tramos y aproximadamente 90 m, hasta el cruce con curvas de nivel 2830*, de donde sigue por esta curva de nivel aproximadamente 70 m, de este punto en dirección sur-poniente aproximadamente 70 m, de aquí continúa hacia el sur en línea quebrada de cuatro tramos y aproximadamente 180 m, hasta el entronque con la calle Ojo de Agua, de este punto continúa hacia el oriente aproximadamente 130 m, de aquí se dirige hacia el norte 70 m, aproximadamente de donde continúa hacia el sur-oriente hasta el entronque con la calle Tierra Unida; de este punto se dirige hacia el oriente en línea quebrada de tres tramos y aproximadamente 140 m, de aquí se dirige al nor-oriente 70 m, de este punto continúa hacia el sur-oriente en línea quebrada de dos tramos y aproximadamente 115 m, de aquí se dirige hacia el oriente aproximadamente 70 m, continuando hacia el sur en línea quebrada de siete tramos y aproximadamente 330 m, de donde sigue hacia el nor-oriente en línea quebrada de 17 tramos y aproximadamente 800 m, continuando de este punto hacia el nor-poniente aproximadamente 50 m, hasta el entronque con camino a El Ermitaño; siguiendo por este camino en dirección poniente hasta el cruce con la calle Oyamel de donde sigue en dirección nor-poniente en línea quebrada de dos tramos, hasta llegar al punto de partida en el entronque con avenida Luis Cabrera, avenida Ojo de Agua y Oyamel. Dicha poligonal se encuentra indicada en el Plano de Usos del Suelo, el cual forma parte inseparable del presente Acuerdo.

(*) M.S.N.N. (Metros Sobre el Nivel de Mar).

SEGUNDO.- El Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida, Hueyatla y Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, a que se refiere este Acuerdo, tendrá la siguiente normatividad de uso del suelo.

HE Habitacional de Excepción.

HC Habitacional. 1 Vivienda por cada 90m².- 120 m² con Comercio Básico de 30 m².

HM Habitacional. 1 Vivienda cada 200 m².

1/HM1 Habitacional. 1 Vivienda cada 200 m², Comercio Básico de 30 m².

ES Equipamiento de Servicios Básico.

EA Equipamiento de Abasto.

ED Equipamiento Deportivo.

EP Equipamiento de Protección.

PEFM Protección Especial Forestal Múltiple.

AMR Agrícola de Mejoramiento y Rehabilitación.

AV Area Verde.

1/ Uso permitido sujeto a licencia de uso de suelo.

NOTA: Los usos que no aparecen en esta tabla, se considerarán prohibidos.

USOS PERMITIDOS

Vivienda de Excepción.- Se permite el desarrollo del número de viviendas que resulte de dividir la superficie del terreno entre el lote tipo donde se permitirá la instalación de los siguientes usos: Comercio básico hasta 30 m² (mezclado con vivienda); Equipamiento de Servicios; Equipamiento de Abasto; Equipamiento Deportivo; Equipamiento de Protección; Protección Especial Forestal Múltiple; Agrícola de Mejoramiento y Rehabilitación y Area Verde, con una intensidad de construcción de 0.5 v.a.t. (veces el área del terreno).

El equipamiento instalado en la zona permanecerá con el uso actual, si optara por cambiar a otro uso, éste podrá ser exclusivamente Equipamiento de Servicios (ES) del tipo que aparece en la Tabla de Uso del Suelo y no podrá aumentar su superficie construida actual, excepto si este crecimiento es para mejorar sus actuales instalaciones.

Los usos instalados actualmente en la zona, serán regularizados, las condicionantes y restricciones al uso del suelo que en el presente Acuerdo se establecen, serán obligatorias para las construcciones nuevas edificadas a partir de la oficialización del presente instrumento.

Cuando la zonificación lo permita y se pretenda mezclar con vivienda el uso de comercio básico, la superficie máxima de éste será de 30 m² y cuando un uso no habitacional, de acuerdo a la Tabla de Usos se pretenda instalar sin mezclarse con vivienda, podrá desarrollar hasta una intensidad de 0.5 v.a.t. respetando lo relativo a superficie libre y altura según Tabla anexa, de acuerdo a la zonificación secundaria que le corresponda.

a) Normas complementarias generales

En los predios ubicados dentro del polígono objeto del presente Acuerdo, no se permitirá:

- La subdivisión de predios en superficies menores al lote tipo.
- La construcción de condominios horizontales, verticales y/o conjuntos habitacionales, excepto en predios propiedad del Departamento del Distrito Federal y en función del interés público.
- La construcción de ejes viales.
- Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.
- Incrementos a la densidad habitacional y a la intensidad de construcción.
- La aplicación del artículo 28 del Reglamento de Zonificación.

b) Normas complementarias particulares

Todos los predios quedarán sujetos al cumplimiento de la normatividad siguiente:

Vivienda

En base al lote tipo permitido en el Plano de Usos del Suelo, se podrá construir vivienda nueva o ampliar la existente, de acuerdo a la superficie máxima que se menciona a continuación:

En predios con superficie de 90-120 m² se permite la construcción máxima de 120 m², debiendo mantener un 30% mínimo de la superficie total como área libre permeable y altura máxima de 6.00 m (2 niveles) sobre nivel de banqueta.

En terrenos con superficie de 200 m² se permite la construcción de 120 m² máximo, debiendo mantener un 40% mínimo de la superficie total como área libre permeable y una altura máxima de 6.00 m (2 niveles) sobre nivel de banqueteta.

En el caso de predios con superficie menor al lote tipo fijado, únicamente podrán construir una vivienda sin comercio básico.

Estacionamiento

En apoyo a la construcción de vivienda de interés social y popular, quedan exentos de proporcionar estacionamiento los predios indicados en este uso en el asentamiento denominado Tierra Unida.

Para el caso de vivienda en terrenos con superficie mayor al lote tipo y usos diferentes a vivienda, deberán proporcionar estacionamiento conforme al Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal.

Area libre

Para el caso de predios de 121-200 m² proveerán un 40% de la superficie total del terreno como área libre permeable.

En el caso de predios de mayor superficie dedicados a vivienda, el área libre permeable será 50% de la superficie total del predio.

Equipamiento

Para todos los casos, la altura máxima será hasta 6.00 m o 2 niveles, dejando un 75% de área libre permeable y podrán desarrollar hasta 0.5 v.a.t.

En el caso de "Educación Elemental" (jardín de niños, primarias), toda autorización para construcción estará sujeta a que localicen sus accesos sobre vialidad secundaria o local, en todo caso se deberá proveer en el interior del predio respectivo un área de ascenso y descenso de estudiantes que evite el taponamiento del tránsito sobre la vía pública.

Zona federal

No se permiten los asentamientos humanos en estas zonas (barrancas, cauces, líneas de alta tensión, etc).

Drenaje

Para los casos en que no sea posible la conexión al colector del drenaje local, se deberá recabar autorización de la autoridad competente para proceder a la construcción de fosas sépticas bióticas.

Agua potable

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

Imagen urbana

La posición de elementos tales como tinacos, tanques de gas y similares, deberá garantizar que no se observen desde el paramento contrario de la calle.

En los límites y colindancias de predios, no se podrán construir bardas con muros cerrados, debiendo delimitar mediante bardas con pretil hasta 0.90 m, pudiendo continuar hasta una altura no mayor a 2.50 m con malla/setos vivos y otro elemento que garanticen la transparencia.

Los voladizos no podrán sobresalir más de 0.80 m del paramento, en ningún caso.

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

Especies recomendadas.

Arbustivas: Bog, arrayán, colistemo, higuera, margarita, piraquito, retama, rosa, laurel, tulla, trueno, venus y yuca, entre otras.

Arbóreas: Encino, cedro, oyamel, liquidámbar, olmo, pino, acacia, tepozán, ciprés, chabacano, ciruela, durazno, pera, níspero, tejocote, capulín y palma.

Vialidad

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

Tipo	Sección (M)
Primaria	12.00
Secundaria o locales	9.00
Andadores	6.00

Las vialidades indicadas en el Plano de Usos del Suelo serán oficializadas ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y registradas en los planos oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía.

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 oficialmente reconocida.

No se autorizarán predios encerrados, en su caso, deberán convenir o adquirir el terreno necesario para proporcionar andadores que los conecten con vías públicas reconocidas.

La introducción y mantenimiento de los servicios de todo tipo para los predios que cuenten con servidumbre de paso, correrán a cargo de los particulares.

AUTORIZACIONES

En base a las normas y a 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.

TERCERO.- El Programa de Mejoramiento a que se refiere el presente Acuerdo, está sujeto a la zonificación secundaria y a la normatividad establecida en el Plano de Usos del Suelo, del Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, conformada por los asentamientos

denominados: Ampliación Hueyatla, El Ermitaño, Tierra Unida, Hueyatla y Ampliación Lomas de San Bernabé, de la Delegación Magdalena Contreras, escala 1:2000 que forma parte integrante e inseparable del presente Acuerdo.

CUARTO.- El presente Acuerdo tendrá vigencia mínima de diez 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 Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica su oficialización. En caso de no realizarse su revisión, el presente Acuerdo continuará vigente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

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

CUARTO.- 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.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 14 de febrero de 1994.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.