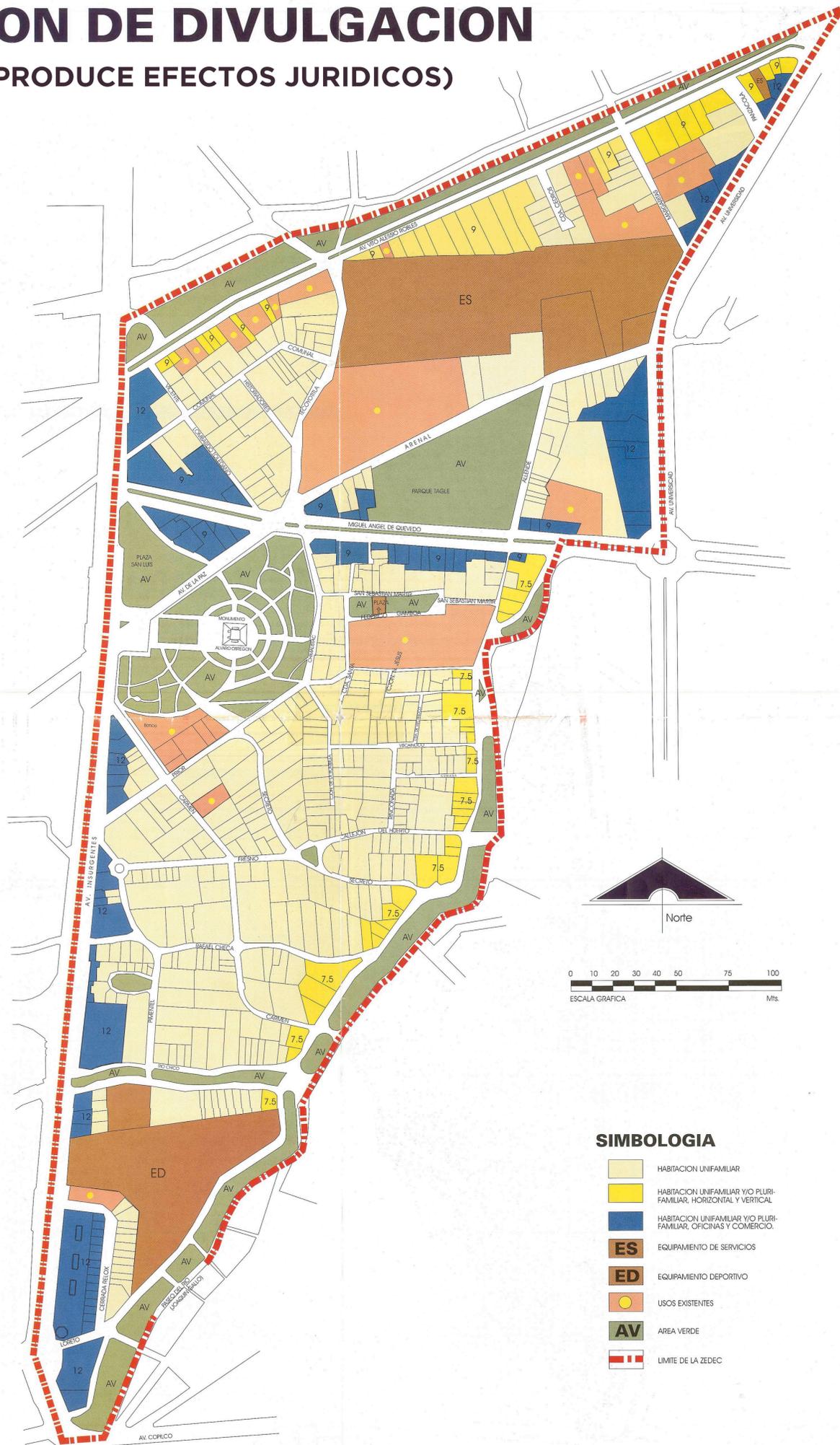


EDICION DE DIVULGACION

(NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS)



SIMBOLOGIA

- HABITACION UNIFAMILIAR
- HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR, HORIZONTAL Y VERTICAL
- HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y COMERCIO
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- USOS EXISTENTES
- AREA VERDE
- LIMITE DE LA ZEDECO

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DECLARATORIA COMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A LA ZEDECO COLONIAS CHIMALISTAC Y HDA. DE GUADALUPE CHIMALISTAC

DELEGACION ALVARO OBREGON

VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 4 DE OCTUBRE DE 1993

TABLA DE USOS DE SUELO

● USOS PERMITIDOS X USOS PROHIBIDOS

SERVICIOS	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	ZONA REGULADORA						
			HABITACION UNIFAMILIAR	HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR, HORIZONTAL Y VERTICAL	HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	USOS EXISTENTES	AREA VERDE
VIVIENDA	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR		X	X	X	X	X	X	X
ADMINISTRACION	GALERIAS DE ARTE, EXPOSICION Y VENTA AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTRALES TELEFONICAS SIN ATENCION AL PUBLICO RESIDENCIAS DE EMPLEADOS AGENCIA DE VIAJES, RENTA DE VEHICULOS Y MENSAJERIA SIN GUARDA NI TALLER DE REPARACION OFICINAS PRIVADAS Y AGENCIAS DE PUBLICIDAD		X	X	X	X	X	X	X
TENDAS DE PRODUCTOS BASICOS DE ESPECIALIDADES Y SERVICIOS	VENTA DE ABARROTES COMESTIBLES Y ULTRAMARINOS VENTA Y/O REPARACION DE ARTICULOS DOMESTICOS EN GENERAL VENTA DE MATERIAL ELECTRONICO Y ELECTROMECANICO CERAMICAS, VIDRIERAS, SALAS DE BELLEZA PELLICULAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS VENTA DE JOYERIA, RELOJERIA, ARTESANIAS, ALFOMBRAS, TAPICES, TELAS, CORTINAS, BOUTIQUE DE ROPA VENTA DE MUEBLES DEL HOGAR Y OFICINAS, CUADROS, MARCOS, ANTIGUEDADES, PLANTAS DE ORNATO, FLORES, PAPELERIAS, SEDERIAS Y BONETERIAS.		X	X	X	X	X	X	X
CENTROS DE SALUD	CONSULTORIOS MEDICOS, TALLERES MEDICO DENTALES LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS		X	X	X	X	X	X	X
ALIMENTOS Y BEBIDAS	RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (EXCEPTO CERVEZA Y VINO DE MESA)		X	X	X	X	X	X	X
TRANSPORTE TERRESTRE ESPACIOS ABIERTOS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS JARDINES Y PARGUES		X	X	X	X	X	X	X

NOTA: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARAN PROHIBIDOS

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional, en las zonas permitidas por las normas complementarias, no se permite en su totalidad la venta de los inmuebles hasta la zona habitacional en su conformación posterior, los predios localizados en viviendas cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional único, deben proporcionar su proceso exclusivamente por el tema que da a estos viviendas, las áreas verdes públicas no podrán tener cambio de uso, por lo que deberán de mantenerse en su uso de áreas verdes públicas. Los edificios existentes dentro de la normatividad y Plano del uso del suelo, E-1, se considerarán, a partir del nivel medio de banquetas, en caso de solicitar licencia de construcción, ampliación o restauración dentro de los límites de esta ZEDECO, se requerirá que previamente al otorgamiento de las licencias respectivas, se obtenga el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en virtud de que la zona está catalogada como zona histórica, ya que en ella se encuentran inmuebles con valor histórico y artístico cuyo objetivo es preservarlos.

ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, y para dar cumplimiento al artículo 69 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requisitos que se señalan a continuación, los cuales serán aplicables debiendo localizar dichos estacionamientos dentro del predio que los origina, como ya se indicó, para lo cual los factores de predios están permitidos:

TIPO DE EDIFICACION	NÚM. REQUERIDO DE CALONES DE ESTACIONAMIENTO
Vivienda unifamiliar, plurifamiliar, horizontal y vertical	3 por vivienda
de 100 M ² hasta 250 M ²	4 por vivienda
de 251 M ² hasta 400 M ²	5 por vivienda
de 401 M ²	

De los requerimientos señalados, se deberá proporcionar un 15% más para viviendas en vivienda plurifamiliar, los cuales deberán estar claramente señalados. Nota: se exceptúan de estos requerimientos a los inmuebles existentes en renta que se constituyen en régimen de condominio. Los usos que a continuación se detallan observan lo estipulado por el Reglamento de Construcciones, más el incremento que se señala:

Tipo de edificación	Requerimiento por Reglamento de Construcciones, 1 por cada	% total adicional
Administración privada	30.00 M ²	30%
Oficinas comerciales	40.00 M ²	30%
Venta de artículos en general		
Restaurantes	7.50 M ²	40%
Con venta de bebidas alcohólicas	12.00 M ²	30%
Bancos	15.00 M ²	30%

En todos los casos los procesos de construcción de las viviendas deberán observarse sobre las viviendas existentes. Para todos los predios de uso no habitacional unifamiliar, la superficie libre sea de acuerdo a la superficie de terreno indicada a continuación, excepto donde la norma complementaria particular lo especifique, en cuyo caso esta tendrá prioridad, para ser utilizada para estacionamiento con pavimento permeable:

Predio mayor a 2,000 M ²	35%
de 501 M ² a 2,000 M ²	35%
de 201 M ² a 500 M ²	40%
de 3,001 M ² a 5,000 M ²	60%
menor a 300 M ²	60%

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE

LICENCIA DE USO DE SUELO

La licencia de uso del suelo deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requirirán únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para los usos del suelo autorizados en el Programa de la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, las restricciones edificadas en esta declaratoria serán las únicas vigentes para la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionados con el uso y aprovechamiento del suelo.

ARTICULO 26 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el artículo 26 de este ordenamiento no es aplicable a los inmuebles localizados en la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, por ser una declaratoria específica.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

En la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, no se aplicará el acuerdo del sistema de transferencia de potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la ciudad, acuerdo 0026 y circular 111 del 29 de junio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de julio de 1988.

SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDAD

Dentro del programa de la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, no se aplicará la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés social de tipo medio y residencial, de fecha 19 de junio de 1987 y de diciembre de 1989, respectivamente, ambos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 14 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989, ni el incremento de intensidad de construcción.

NORMAS COMPLEMENTARIAS APLICABLES A TODO EL DISTRITO FEDERAL

En el patrimonio de la ZEDECO, excepto del presente acuerdo, se observarán las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional 1987, y las de carácter general que se publican.

PARA MAS INFORMACION ACUDIR A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA N° 7, COLONIA CENTRO.

ESTA VERSION ES DE DIVULGACION, POR LO CUAL NO TENDRA EFECTOS LEGALES CONTRA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL O TERCEROS, YA QUE PARA TRAMITES OFICIALES DEBERA GESTIONARSE LA DOCUMENTACION ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, O EN LA DELEGACION CORRESPONDIENTE.

SUPLIAMOS AL USUARIO, NOTIFICAR LOS ERRORES U OMISSIONES QUE SE ENCUENTREN EN LA CARTA A: LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA N° 7, COLONIA CENTRO, TELEFONO 512-38-53 O CON EL EDITOR, GRUPO SISTEMA DE ALTA DIRECCION, S.A. DE C.V., TELEFONO 532-07-41.



Programa Parcial de Desarrollo Urbano

IMPRESION 1995

ZEDECO COL. CHIMALISTAC Y HDA. DE GUADALUPE CHIMALISTAC

DELEGACION ALVARO OBREGON

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50% la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como sepa orientado sin cambio de actividad, la altura máxima será de 7.50 M.

HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL

De los predios de más de 1,000 M², podrá construirse una vivienda por cada 500 M², en el caso de predios inferiores a 500 M² se deberá considerar el 50% del área libre en el predio como superficie libre, para ser utilizada para estacionamiento, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción.

HABITACION PLURIFAMILIAR VERTICAL

La vivienda plurifamiliar vertical se podrá construir en Av. Insurgentes Sur, Av. Universidad, Av. Miguel Ángel de Quevedo y en la calle de Vito Alessio Robles, con una superficie mínima de 1,200 M², de construcción por vivienda, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción.

AVENIDA INSURGENTES SUR ENTRE VITO ALESSIO ROBLES Y AVENIDA COPILCO

Los usos serán habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, oficinas y comercios. Para construcción de nuevas edificaciones deberá mantener una superficie libre de 3.50 M, en conformidad con un habitacional y en predios mayores a 3,000 M², esta superficie será de 7.50 M, en todos los casos deberán mantener una superficie libre de 50% del área libre, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción.

AVENIDA UNIVERSIDAD ENTRE VITO ALESSIO ROBLES Y MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO

Los usos serán habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, oficinas y comercios. Para construcción de nuevas edificaciones deberá mantener una superficie libre de 3.50 M, en conformidad con un habitacional y en predios mayores a 3,000 M², esta superficie será de 7.50 M, en todos los casos deberán mantener una superficie libre de 50% del área libre, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción.

MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO ENTRE AVENIDA INSURGENTES Y AVENIDA UNIVERSIDAD

Los usos serán habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, oficinas y comercios. Para construcción de nuevas edificaciones deberá mantener una superficie libre de 3.50 M, en conformidad con un habitacional y en predios mayores a 3,000 M², esta superficie será de 7.50 M, en todos los casos deberán mantener una superficie libre de 50% del área libre, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción, el número de viviendas será el que resulte de dividir el área libre por el área mínima de construcción.

VITO ALESSIO ROBLES ENTRE AVENIDA INSURGENTES Y AVENIDA UNIVERSIDAD

Los usos serán habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, horizontal vertical, la altura deberá ser de 9.00 M, en todos los casos, cumpliendo con las restricciones marcadas en el presente acuerdo, con una superficie libre de 7.50 M, en todos los casos, cumpliendo con las restricciones marcadas en el presente acuerdo, con una superficie libre de 7.50 M, en todos los casos, cumpliendo con las restricciones marcadas en el presente acuerdo, con una superficie libre de 7.50 M, en todos los casos, cumpliendo con las restricciones marcadas en el presente acuerdo.

LA MANZANA COMPRENDA ENTRE LA AVENIDA DE LA PAZ, MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO Y AVENIDA INSURGENTES (EXCEPTO EL PARQUE SAN LUIS)

Los usos serán habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, oficinas y comercios, con una altura máxima de 9.00 M.

PASEO DEL RIO (JOAQUIN GALLO) ENTRE MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO Y AVENIDA COPILCO

El uso será habitacional y/o plurifamiliar con una altura máxima de 7.50 M, sobre el nivel de banquetas, con el estipulo del INAH para esta zona, se deberán respetar las construcciones que representen valor arquitectónico y/o patrimonial, sin modificar la estructura existente ni la fachada y manteniendo su actual área verde sin cambio de actividad, cumpliendo con las restricciones marcadas en el presente acuerdo.

PLAZA DE SAN SEBASTIAN MARTIR (FEDERICO GAMBOA)

Los predios con frente a la plaza de San Sebastián Martí, tendrán uso habitacional unifamiliar, manteniendo en todos los casos la estructura existente y un diseño de edificios. El predio ocupado actualmente por el Centro de Estudios de Historia de México de Conduccion, deberá seguir manteniendo un uso como institución cultural, en caso de cambio de uso de suelo solo podrá optar por habitacional con las restricciones y normas del presente acuerdo.

LOS SIGUIENTES INMUEBLES

- Hacienda San Lorenzo, Calle del Carmen, entre las Calles del Río y Fresno.
- Banco Banamex, Calle del Carmen, # 1, entre las Calles del Río y Fresno.
- Cirujía Hospital, Calle de Insurgentes # 112, Arenal # 24.
- Comercio Herrería, Calle de Insurgentes # 344, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Universidad Comarcal, Calle de Insurgentes # 344, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Bancomer, Av. Arenal, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Hacienda de Guadalupe, Calle de Insurgentes, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Escuela de Artes y Oficios, Calle de Insurgentes, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Instituto Argentino de Estudios, Av. Vito Alessio Robles, entre las Calles de Arenal y Vito Alessio Robles.
- Manzana Calle de Margarita, Universidad y Av. Vito Alessio Robles.
- Oficina y estacionamiento de Dina, Calle Margarita, entre Av. Universidad y Av. Vito Alessio Robles.
- Oficina y estacionamiento, Av. Universidad y Arenal.
- Oficina y estacionamiento, Calle Arenal # 28, entre las Calles de Insurgentes y Av. Universidad.
- Oficina y estacionamiento, Calle Arenal # 28, entre las Calles de Insurgentes y Av. Universidad y Arenal.
- Oficina y estacionamiento, Calle Arenal # 28, entre las Calles de Insurgentes y Av. Universidad y Arenal.

ZONIFICACION "ES" Y "ED"

Los predios señalados en el Plano de Zonificación "ES" y "ED" (equipamiento de servicios, administración, salud, educación, cultura y recreativos), en este caso escuelas, hospitales, restaurantes y clubes deportivos, podrán construirse en su totalidad, en el número de aulas o nivel educativo, el número de camas, el número de mesas en el caso de los predios que diseñen dedicados a otro uso o se suspenda por más de 1 año el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar horizontal, cumpliendo con las normas del presente acuerdo.

AREAS VERDES

Las áreas verdes públicas comprendidas dentro de los límites de la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, deberán en todos los casos mantener un uso de áreas verdes habitables no pudiendo ser utilizadas para un uso diferente al equipamiento y libre tanto de predios.

INMUEBLES CON VALOR HISTORICO

Las construcciones declaradas como Monumentos Históricos y Artísticos ubicadas dentro del predio del presente acuerdo, observarán la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como las catalogadas para el presente acuerdo, en desarrollo de la normatividad del uso del suelo establecida en el presente acuerdo.

FUSION DE PREDIOS

Fusion en un solo predio de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, cuando la fusión implique terrenos con diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada uno de los predios originalmente motivo de la fusión, de conformidad con la zonificación del área de usos del suelo para la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, siempre, cuando la fusión implique terrenos con diferentes usos del suelo, la zonificación permitida se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el Plano de usos del suelo, que indica la zona de edificación autorizada para la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac.

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En caso de adquirir o vender un inmueble o iniciar un trámite de licencia en la ZEDECO Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, previamente se deberá obtener en las oficinas del Departamento de Programación y Dirección de la Delegación o en las ventanillas de los Colegios de Ingenieros o Arquitectos, constancia de Zonificación o el certificado de usos del suelo, los cuales contienen la información oficial acerca de los usos del suelo, altura de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionan el aprovechamiento de un predio o inmueble.