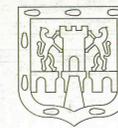


# EDICION DE DIVULGACION

(NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS)



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
DECLARATORIA COMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO  
A LA ZEDEC JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE  
DELEGACION COYOACAN  
VERSION PUBLICADA EN EL  
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL  
3 DE OCTUBRE DE 1994



## Programa Parcial de Desarrollo Urbano

IMPRESION 1995

### ZEDEC

## COL. JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE

### DELEGACION COYOACAN

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Administración por GRUPO SISTEMA DE ALTA DIRECCIÓN S.A.  
Paseo Internacional del Sol, México, D.F. Tel. 52-22-29-29 y 52-22-41-41  
Fax: 52-22-29-29 y 52-22-41-41



NOTA: LA NOMENCLATURA DE LOS PREDIOS CON FRENTE AL BOULEVARD ADOLFO LOPEZ MATEOS, NO NECESARIAMENTE COINCIDEN CON LA NOMENCLATURA CATASTRAL, SIRVIENDO SOLO PARA EFECTOS DE LAS SEÑALAMIENTOS DE LAS RESTRICCIONES DE OCUPACION DE LOS PREDIOS.

PARA MAS INFORMACION ACUDIR A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA No. 7, COLONIA CENTRO.

ESTA VERSION ES DE DIVULGACION, POR LO CUAL NO TENDRA EFECTOS LEGALES CONTRA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. CUALQUIER ERROR O OMISION QUE SE ENCUENTREN EN LA CARTA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA # 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.

SUPLENAMOS AL USUARIO, NOTIFICAR LOS ERRORES U OMISIONES QUE SE ENCUENTREN EN LA CARTA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA # 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.

**SIMBOLOGIA**

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M.
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS HASTA 9.00 M.
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR Y/O SERVICIOS Y/O OFICINAS Y/O COMERCIOS, HASTA 15.00 M.
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
- RESTRICCION EN LOTES (VER NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES)
- LIMITE DE LA ZEDEC
- LIMITE DELEGACIONAL

**NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES**

EN CASO DE NUEVAS CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL, EN LA ZONA PERMITIDA POR LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS, NO SE PERMITIRA EN SU SOLUCION, LA VISTA DE SUS OCUPANTES HACIA LA ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN SU COLINDANCIA POSTERIOR.

**AREAS VERDES**  
PARA TODOS LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", LOS FUTUROS DESARROLLOS DEBERAN CUMPLIR LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 89 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, MAS LOS INCREMENTOS QUE SE INDICAN EN SEGUNDA, DEBIENDO LOCALIZARSE DENTRO DEL PREDIO QUE LOS ORIGINA, PARA LO CUAL LAS FUSIONES DE LOS PREDIOS ESTARAN PERMITIDAS, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE PARA ESTACIONAMIENTO.

**SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION**  
PARA TODOS LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", LA SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION SERA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL TERRENO, DEBIENDO CUMPLIR CON EL ARTICULO 77 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE, MAS LOS INCREMENTOS QUE SE INDICAN EN SEGUNDA, DEBIENDO LOCALIZARSE DENTRO DEL PREDIO QUE LOS ORIGINA, PARA LO CUAL LAS FUSIONES DE LOS PREDIOS ESTARAN PERMITIDAS, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE PARA ESTACIONAMIENTO.

SUPERFICIE DEL PREDIO	REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES (ART. 77)	SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION YA INCREMENTADA
MEJOR A 500.00 M <sup>2</sup>	20.00%	25.00%
DE 501.00 HASTA 2,000.00 M <sup>2</sup>	22.50%	30.00%
MAS DE 2,001.00 M <sup>2</sup>	25.00%	35.00%

**ESTACIONAMIENTO**  
CON EL PROPOSITO DE MINIMIZAR LOS PROBLEMAS DE ESTACIONAMIENTO EN LA ZEDEC, JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, LOS FUTUROS DESARROLLOS DEBERAN CUMPLIR LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 89 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, MAS LOS INCREMENTOS QUE SE INDICAN EN SEGUNDA, DEBIENDO LOCALIZARSE DENTRO DEL PREDIO QUE LOS ORIGINA, PARA LO CUAL LAS FUSIONES DE LOS PREDIOS ESTARAN PERMITIDAS, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE PARA ESTACIONAMIENTO.

TIPO DE EDIFICACION	No. REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	4 POR VIVIENDA
VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE 80.00 M <sup>2</sup> HASTA 120.00 M <sup>2</sup>	2 POR VIVIENDA
MAS DE 121.00 M <sup>2</sup>	3 POR VIVIENDA

DE LOS REQUERIMIENTOS INDICADOS PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR, SE DEBERA PROPORCIONAR UN 15% MAS PARA VISITANTES, LOS CUALES DEBERAN ESTAR CLARAMENTE INDICADOS.

TIPO DE EDIFICACION	REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES (ART. 80, UN CAJON POR CADA)	INCREMENTO YA ADICIONADO (UN CAJON POR CADA)
OFICINAS CORPORATIVAS	30.00 M <sup>2</sup>	24.00 M <sup>2</sup>
VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL	40.00 M <sup>2</sup>	32.00 M <sup>2</sup>
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	7.50 M <sup>2</sup>	6.00 M <sup>2</sup>
RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	15.00 M <sup>2</sup>	12.00 M <sup>2</sup>
BANCOS	15.00 M <sup>2</sup>	11.00 M <sup>2</sup>

TODOS LOS ACCESOS Y SALIDAS DEBERAN UBICARSE SOBRE LAS VIALIDADES PRINCIPALES

**EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE**

**LICENCIA DE USO DEL SUELO**  
LA LICENCIA DE USO DEL SUELO DEBERA TRANSMITIRSE EN FORMA PREVIA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y LA REQUERIRAN UNICAMENTE LAS EDIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO DE PREDIOS INDICADOS EN EL ARTICULO 80 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LOS USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN EL PROGRAMA DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE"; LAS RESTRICCIONES ESPECIFICADAS EN ESTA DECLARATORIA.

**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 "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE" POR SER UNA DECLARATORIA ESPECIFICA.

**SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD**  
EN LA ZONA DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, NO SE APLICARA EL ACUERDO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD, ACUERDO 0028 Y CIRCULAR 111/88 DEL 29 DE JUNIO DE 1988, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 19 DE JULIO DE 1988.

**SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES**  
DENTRO DEL PERIMETRO DE LA ZEDEC "COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE", 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 1988, RESPECTIVAMENTE AMBOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 16 DE JULIO DE 1987 Y 21 DE DICIEMBRE DE 1988, NI EL INCREMENTO DE INTENSIDADES DE CONSTRUCCION EN EL PERIMETRO DE LA ZEDEC 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 PUBLICAN.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES**

**VIVIENDA UNIFAMILIAR**  
SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 450.00 M<sup>2</sup> DE TERRENO, QUE ES EL LOTE TIPO Y EN AQUELLOS PREDIOS OFICIALMENTE RECONOCIDOS A LA FECHA, DEBIENDO MANTENER UNA SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION DEL AREA TOTAL DEL PREDIO, DE ACUERDO A LA TABLA CORRESPONDIENTE DE ESTE INSTRUMENTO, A LA CUAL PODRA SER UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO CON MATERIAL PERMEABLE, LA EDIFICACION TENDRA UNA ALTURA MAXIMA DE 9.00 METROS SOBRE EL NIVEL MEDIO DE BANQUETAS, EN LA TOTALIDAD DE ESTA ZONA, CUYOS LIMITES SE MARCAN EN EL PLANO DE USOS DEL SUELO ESCALA 1:2000 ANEXO, EL CUAL FORMA PARTE INSEPARABLE DE ESTE ACUERDO.

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR**  
EN LOS PREDIOS MAYORES AL LOTE TIPO, SE PODRA CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 450.00 M<sup>2</sup> DE TERRENO Y EL NUMERO DE VIVIENDAS SERA EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ENTRE 450.00 M<sup>2</sup>, QUE ES EL LOTE TIPO, CUANDO EL RESULTADO DE LA DIVISION TENGA UNA FRACCION DECIMAL MAYOR O IGUAL A 0.9 SE CERRARA EL NUMERO ENTERO INMEDIATO SUPERIOR, IGUALMENTE CUANDO LA FRACCION DECIMAL SEA MENOR O IGUAL A 0.9 SE AJUSTARA AL NUMERO INMEDIATO INFERIOR, ASI MISMO SE DEBERA RESPETAR LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA TABLA CORRESPONDIENTE DE ESTE INSTRUMENTO, LA CUAL PODRA SER UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO EMPLEANDO MATERIAL PERMEABLE.

**PREDIOS CON FRENTE AL ANILLO PERIFERICO (BOULEVARD AVILA CAMACHO), DESDE BOULEVARD CATARATAS HASTA ZACALETPETL**  
EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS, ALTURA MAXIMA DE HASTA 9.00 M. SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, CUYOS ACCESOS Y SALIDAS DEBERAN SER EXCLUSIVAMENTE POR EL BOULEVARD AVILA CAMACHO, DONDE TODAS LAS CONSTRUCCIONES TENDRAN UNA RESTRICCION MINIMA FRONTAL DE 10.00 M. Y SUS RESTRICCIONES POSTERIORES Y LATERALES SERAN DE ACUERDO A LA SIGUIENTE TABLA:

LOTE No.	RESTRICCION POSTERIOR	RESTRICCION LATERAL
14	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 15
15	5.0 M.	5.0 M. SOBRE CALLE SANTA TERESA
16	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 16
17	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 17
18	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 18
19	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE SOBRE CALLE SERRANIA
20	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA CON LOTE 22
21	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 23
22	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 22
23	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE
24	10.0 M.	3.0 M. SOBRE CALLE ESTEPA
25	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 26
26	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 25
27	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 28
28	10.0 M.	3.0 M. EN COLINDANCIA ESTE

**PREDIOS CON FRENTE AL ANILLO PERIFERICO (BOULEVARD AVILA CAMACHO), DESDE BOULEVARD CATARATAS HASTA ZACALETPETL**  
EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO CON UN CONSENSO SOBRE EL USO DEL SUELO QUE SE DEBA DE DAR PARA EL PRESENTE PREDIO, LA AUTORIZACION DEL USO DEL SUELO DE ESTE, SE DARA HASTA EN TANTO SE LLEVE ACABO UN ANALISIS ESPECIFICO DEL PROYECTO, CONTANDO PARA TAL EFECTO CON LA PARTICIPACION DE LA ASOCIACION DE VECINOS DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, A.C., LA DELEGACION DE COYOACAN, EL PROMOTOR Y/O PROPIETARIO Y LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA.

**PREDIO ESPECIFICO LOCALIZADO ENTRE LA CALLE DE LLANURA (AL NORTE) Y MONTANA (AL SUR) Y BOULEVARD DE LAS CATARATAS (AL OESTE)**  
EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO CON UN CONSENSO SOBRE EL USO DEL SUELO QUE SE DEBA DE DAR PARA EL PRESENTE PREDIO, LA AUTORIZACION DEL USO DEL SUELO DE ESTE, SE DARA HASTA EN TANTO SE LLEVE ACABO UN ANALISIS ESPECIFICO DEL PROYECTO, CONTANDO PARA TAL EFECTO CON LA PARTICIPACION DE LA ASOCIACION DE VECINOS DE LA COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL, AMPLIACION ORIENTE, A.C., LA DELEGACION DE COYOACAN, EL PROMOTOR Y/O PROPIETARIO Y LA DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA.

**PREDIOS CON FRENTE A AV. INSURGENTES SUR, ENTRE LA CALLE DE LLANURA Y ANILLO PERIFERICO SUR (BOULEVARD AVILA CAMACHO)**  
EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR Y/O SERVICIOS Y/O OFICINAS Y/O COMERCIOS, ALTURA MAXIMA DE HASTA 15.00 M. SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, CUYOS ACCESOS Y SALIDAS SERAN EXCLUSIVAMENTE POR LA AVENIDA INSURGENTES SUR, EN DONDE TODAS LAS CONSTRUCCIONES SE REMETERAN 10.00 M. AL FRENTE Y 5.00 M. EN SUS LATERALES Y EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE CONSERVARA UNA FRANJA DE 10.00 M.

**PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTANA, HASTA EL BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARALELOS**  
EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR DONDE SE PODRA DESARROLLAR UN MAXIMO DE UNA VIVIENDA POR PREDIO EXISTENTE POR LO QUE, DENTRO DE ESTE PERIMETRO NO SE PERMITIRA LA SUBDIVISION DE LOTES.

LOTE No.	RESTRICCION POSTERIOR	RESTRICCION LATERAL
1	10.0 M.	10.0 M. SOBRE BOULEVARD CATARATAS
2	10.0 M.	10.0 M. SOBRE CALLE ALDUD
3	10.0 M.	10.0 M. SOBRE CALLE SERRIA
4	10.0 M.	10.0 M. SOBRE CALLE LADERA
5	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 5
6	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 6
7	10.0 M.	3.0 M. CON LOTE 7
12-13	4.0 M.	3.0 M. CON LOTE 11

**USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

USO	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS HASTA 9.00 M.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR Y/O SERVICIOS Y/O OFICINAS Y/O COMERCIOS, HASTA 15.00 M.	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
0	USO PERMITIDO			
X	USO PROHIBIDO			

**CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO**

SERVICIOS	VIVIENDA	ADMINISTRACION PUBLICA	ADMINISTRACION PRIVADA	TENDAS DE ESPECIALIDADES	TENDAS DE SERVICIOS	EXHIBICIONES	ESPACIOS ABIERTOS	ACTUACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA			
								HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS HASTA 9.00 M.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR Y/O SERVICIOS Y/O OFICINAS Y/O COMERCIOS, HASTA 15.00 M.	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
	UNIFAMILIAR							O	O	O	X
	PLURIFAMILIAR							X	O	O	X
	REPRESENTACION DE OFICINAS Y EMBAJADAS DISTRANJERAS CASAS DE CAMBIO Y CASAS DE BOLSA PUBLICAS Y PRIVADAS							X	O	O	X
	CONSULTORIOS, AGENCIAS DE VIAJES Y OFICINAS CORPORATIVAS							X	O	O	X
	TENDAS DE ROPA, VENTA DE CALZADO, LIBRERIAS, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, CENTROS DE COPIADO, PLANIAS DE CORVATO, ABBAS, VENTA DE ALFOMBRAS, RELAS, TAPICES, APARATOS ELECTRONICOS, JOYERIA, DEPORTES Y PERFUMERIA							X	O	O	X
	SALAS DE BELLEZA, PERRUQUERIAS, ESTERICAS, PLANCHADORAS, SASTRERAS, ESTUDIO Y LAB. FOTOGRAFICO							X	X	O	X
	GALERIAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPOSICION TEMPORALES AL AIRE LIBRE							X	O	O	X
	PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES							O	O	O	O

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