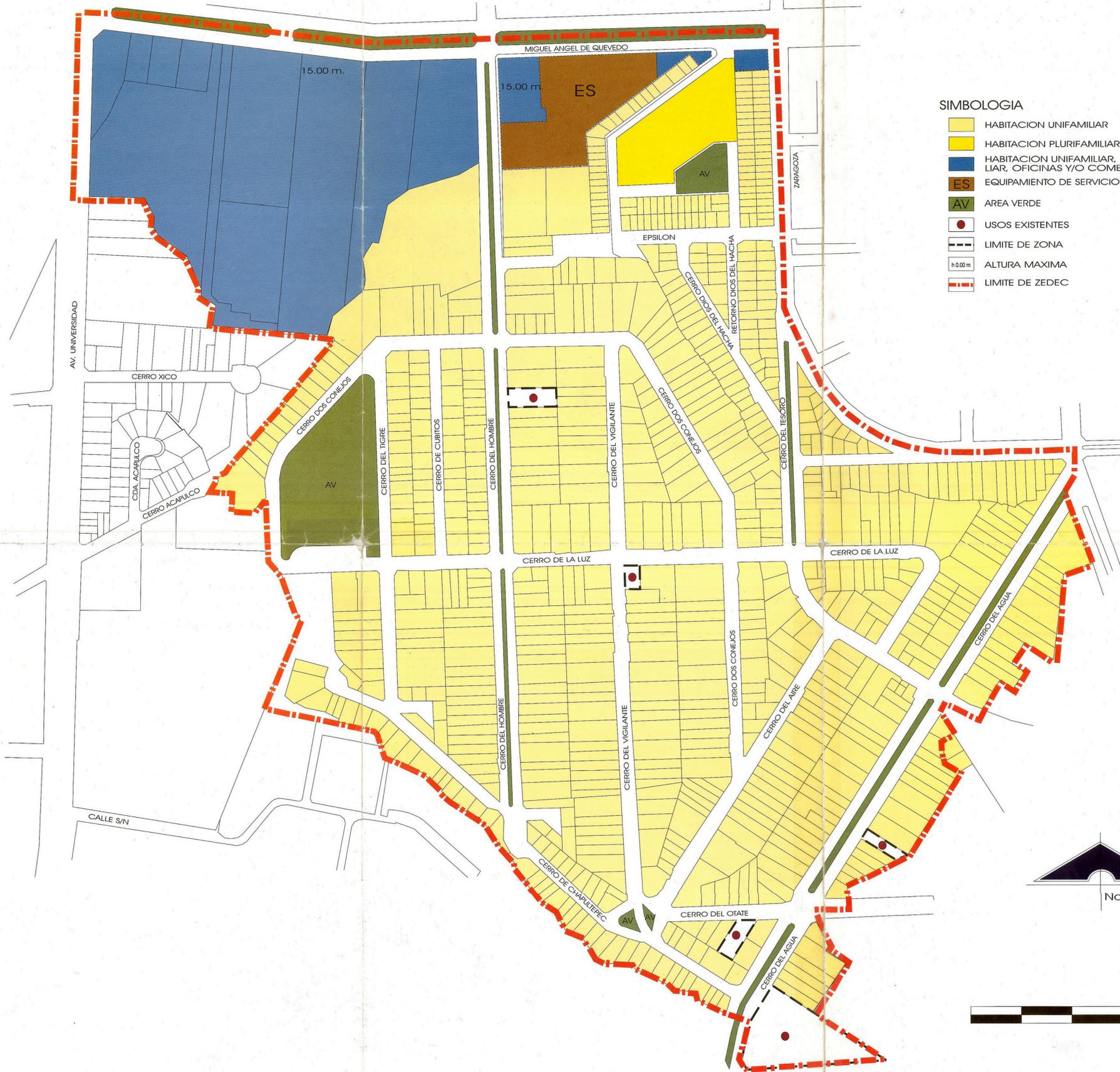


EDICION DE DIVULGACION (NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS)

SUPPLICAMOS AL USUARIO, NOTIFICAR LOS ERRORES O 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

- HABITACION UNIFAMILIAR
- HABITACION PLURIFAMILIAR
- HABITACION UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO
- ES EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- AV AREA VERDE
- USOS EXISTENTES
- LIMITE DE ZONA
- ALTURA MAXIMA
- LIMITE DE ZEDEC

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, O TERCEROS, YA QUE PARA TRAMITES OFICIALES DEBERA GESTIONARSE LA DOCUMENTACION ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, O EN LA DELEGACION CORRESPONDIENTE.

ZEDEC FRACCIONAMIENTO ROMERO DE TERREROS

© Copyright 1995 Derechos Reservados D.D.F.

COA

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DECLARATORIA COMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A LA ZEDEC FRACC. ROMERO DE TERREROS

DELEGACION COYOACAN

VERSION PUBLICADA EN EL
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 1993

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

En caso de nuevas construcciones para uso "Habitación" en las zonas permitidas por esta ZEDEC, no se autoriza en su aplicación la venta hacia la zona habitacional, los predios que dan frente a vías públicas cuya zonificación permite un uso distinto a la zona habitacional unifamiliar deberán contar con sus accesos y salidas exclusivamente por el frente que da a estas vías, debiendo contar en su frente con el espacio suficiente para la estacionación de vehículos. Las áreas verdes públicas no podrán tener cambio de uso de suelo, por lo que deberán mantenerse inalterables su uso de área verde, ni para obra pública, considerándose como áreas verdes los parques, jardines, camellones y los predios de las áreas, las alturas expresadas dentro de la normalidad y plano de uso de suelo E-1, se considerará a partir del nivel medio de banqueteo de conformidad con las disposiciones reglamentarias vigentes a la fecha.

ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", y para dar cumplimiento al Artículo 80 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requerimientos que se expresan más adelante, debiéndose localizar dentro del predio que los origina, para lo cual las lotes de predios están permitidos.

TIPO DE EDIFICACION	NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Vivienda unifamiliar	4 por vivienda
Vivienda plurifamiliar	3 por vivienda
de 120.00 M ² hasta 250.00 M ²	4 por vivienda
de 251.00 M ² hasta 400.00 M ²	5 por vivienda
mas de 401.00 M ²	

De los requerimientos señalados en viviendas plurifamiliares, se deberá proporcionar el espacio para un vehículo más por cada vivienda, para viviendas, los cuotes deberán estar claramente señalados, los usos que a continuación se detallan, observando lo establecido por el Reglamento de Construcción, más el incremento que se señala.

TIPO DE EDIFICACION	REQUERIMIENTO POR REGIMEN DE CONSTRUCCIONES	% TOTAL ASOCIACION
Administración privada oficinas corporativas.	30.00 M ²	30%
Venta de artículos en general	40.00 M ²	30%
Restaurantes o américas	7.50 M ²	40%
Con venta de bebidas alcohólicas	15.00 M ²	30%
Bancos	15.00 M ²	30%

Todos los accesos y salidas solo podrán localizarse sobre las vialidades principales.

SUPERFICIES LIBRES

Para todos los predios de uso habitacional unifamiliar, la superficie libre será de acuerdo a la superficie del terreno indicado a continuación, excepto donde la norma complementaria particular lo especifique, en cuyo caso esta tendrá prioridad, podrá ser utilizada para estacionamiento con pavimento permeable.

Predios menores a 500.00 M ²	30%
De 501.00 M ² a 2,000.00 M ²	35%
De 2,001.00 a 3,500.00 M ²	40%
De 3,501.00 M ² a 5,500.00 M ²	50%
Más de 5,501.00 M ²	60%

EXCEPCIONES A LA NORMALIDAD VIGENTE

LICENCIA DE USO DE SUELO

La licencia de uso del suelo deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requieren únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el Artículo 53 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, para los usos del suelo autorizados en el programa de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", las restricciones especificadas en este documento, serán las únicas vigentes para la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", por lo que se anulan todas las acuerdos y disposiciones anteriores, relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

De conformidad con el establecido por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el Artículo 28 de este ordenamiento no es aplicable a los inmuebles localizados dentro de los límites de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", por ser una declaratoria específica.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

En la zona del "Fraccionamiento Romero de Terreros", no se aplicará el acuerdo del sistema de transferencia de potencialidad y de desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad, acuerdo 0028 y circular 111/88 del 29 de Junio de 1988, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 19 de Julio de 1988.

SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES

Dentro del perímetro de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", no se autoriza 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 6 de Diciembre de 1989, respectivamente, ambos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 16 de Julio de 1987 y 21 de Diciembre de 1989, ni modificación de construcción, intensidad y características enunciadas en el presente ZEDEC.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL

En el perímetro de la ZEDEC del "Fraccionamiento Romero de Terreros", objeto del presente acuerdo, no se aplican las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Poblacional de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publican.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha y/o por cada 500.00 M² que es el lote tipo, debiendo mantener una superficie libre del 50% la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable, con una altura máxima permitida de 9.00 M sobre el nivel de banqueteo.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Por predios mayores al lote tipo se podrá construir una vivienda por cada 500.00 M² de terreno, y el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie total del predio entre 500.00 M², que es el lote tipo, cuando el resultado de la división tenga una fracción decimal mayor a 0.5 se cejará al número entero inmediato superior, igualmente cuando la fracción decimal sea menor a 0.5 se quitará el número inmediato inferior, debiendo dejar un área libre de 50% la cual se podrá usar como estacionamiento con material permeable con altura máxima de 9.00 M sobre el nivel de banqueteo.

AVENIDA MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO

Los predios podrán continuar con el uso actual. En caso de que quieran cambiar su uso podrán optar por el habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio con una altura máxima de 15.00 M sobre el nivel de banqueteo al mismo y con el propósito de proteger a la zona habitacional unifamiliar en sus colonias posteriores no deberán tener vista hacia esta zona y deberán respetar una franja mínima de 20.00 M, excepto aquellos predios que tengan una profundidad menor a 50.00 M, lote de construcción colindante con el uso de habitación unifamiliar.

USOS EXISTENTES

Los predios con uso no habitacional y que a continuación se mencionan deberán mantener el uso actual, sin ampliar sus instalaciones y manteniendo las estructuras existentes. En caso de cambiar de uso o giro solo podrán optar por el uso habitacional unifamiliar horizontal, de acuerdo con el lote tipo de una vivienda por cada 500.00 M².

- Oficina de la ARRIANAM, ubicada en Cerro del Agua No. 120.
- Restaurante Burger King, ubicada en Eje 10 Sur y Cerro del Agua.
- Veterinaria Palo Verde ubicada en Cerro de Olathe No. 20.
- Cinecucan, ubicada en Cerro del Vigilante No. 146.
- Colegio L.A. Barret, ubicada en Cerro del Hombre No. 98.
- Cerro del Agua No. 106.

ZONIFICACION "ES"

Los predios señalados en el plano con zonificación "ES" (Equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura), en este caso escuelas, laboratorios, restaurantes y estacionamientos, podrán continuar con el uso actual, sin ampliar sus instalaciones, manteniendo las estructuras existentes, el número de aulas o nivel educativo o el número de mesas. En el caso de los predios con zonificación "ES" que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 6 meses el uso actual, solamente podrá optar por el uso habitacional, sujetándose a las normas que para el mismo especifica la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros".

FUSION DE PREDIOS

Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", cuando la fusión involucre terrenos de 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 plano de usos del suelo para la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", asimismo cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de usos del suelo E-1 en que se indican las alturas.

LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o hacer un trámite de permiso o licencia de la ZEDEC "Fraccionamiento Romero de Terreros", previamente se deberá obtener en las oficinas del Registro del Plan (Programa) Directo, en la Delegación de Coyoacán, o en las ventanillas de los colegios de Ingenieros o Arquitectos, la constancia de zonificación o el certificado del uso del suelo, los cuales contienen información oficial acerca de los usos del suelo, las alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.