TABLA DE USOS DE SUELO

USOS PERMITIDOS — USOS PROHIBIDOS

ZONA SECUNDARIA		HABITACION UNIFAMILIAR	HABITACION/OFICINAS SIN SERVICIOS
	ALTURAS	9.00 M.	VARIABLE
SERVICIOS	HABITACIONAL	VIVIENDA	
	ADMINISTRACION	EMBAJADAS	
		REPRESENTACIONES OFICIALES, DE GOBIERNO, EXTRANJERAS SIN ATENCION AL PUBLICO	
		OFICINAS PRIVADAS Y AGENCIAS DE PUBLICIDAD	
	CENTROS DE SALUD	CONSULTORIOS MEDICOS, TALLERES MECANICO-DENTALES LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS Y RADIOGRAFIAS	
	TRANSPORTE TERRESTRE	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS	
	ESPACIOS ABIERTOS	JARDINES Y PARQUES	

NOTA: LOS GIROS NO CONTEMPLADOS EN ESTA TABLA, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

PROGRAMA PARCIAL

PROGRAMA PARCIAL DEL FRACC. LOMAS DE BEZARES

DELEGACION MIGUEL HIDALGO

VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL
DE LA FEDERACION EL 13 DE AGOSTO DE 1993

PROGRAMA PARCIAL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE BEZARES

PRIMERO.- Los límites geográficos de este Programa Parcial, se ubican en el plano anexo, el cual forma parte inseparable del mismo.

SEGUNDO.- Se establecen las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona materia del presente Programa Parcial; así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para el Programa Parcial, que a continuación se detallan y que también aparecen en el plano de usos del suelo.

TERCERO.- El uso autorizado de los predios comprendidos en la poligonal de este Programa Parcial, es habitacional unifamiliar, por lo que se puede construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, con proyectos que cumplan con el Reglamento de Construcciones vigente y las normas especificadas en este Programa Parcial, asimismo se indica en las normas complementarias las excepciones para usos distintos al habitacional unifamiliar, con las condiciones particulares para su desarrollo.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.

Las áreas verdes públicas no podrán tener cambio de uso, por lo que deberán mantener su uso de área verde inalterable.

Las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso del Suelo, se considerarán a partir del nivel de banqueta.

ESTACIONAMIENTO
Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la Zona de este Programa Parcial y para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante; debiéndose localizar dentro del predio que los origina, para esto, las fusiones de predios serán permitidas. Para los usos no comprendidos, se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente.

La proporción de cajones de autos chicos y grandes será de 40% y 60% respectivamente. La proporción de cajones para minusválidos se sujeta a lo señalado en el artículo 80 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Tipo de Edificación	Número Requerido de Cajones de Estacionamiento
Vivienda	
Hasta 200 m²	2 por Vivienda
Más de 200 m² hasta 250 m²	3 por Vivienda
Más de 250 m² hasta 400 m²	4 por Vivienda
Más de 400 m²	5 por Vivienda
Administración Privada-Oficinas Corporativas	1 por cada 30.00 m² + 20% adicional para visitantes

Nota: Se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas existentes en renta que se constituyan en régimen de condominio.

SUPERFICIES LIBRES
Para todos los predios, la superficie libre será proporcional a la superficie del terreno y de conformidad con lo indicado en las Normas Complementarias que más adelante se detallan.

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE
Las restricciones especificadas en este Programa Parcial, serán las únicas vigentes para esta zona; por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD
Dentro del polígono interior de este Programa Parcial, no se autorizarán Transferencias de Potencialidad entre inmuebles que establece la fracción IX del artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En el perímetro del este Programa Parcial, no serán aplicables las Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen.

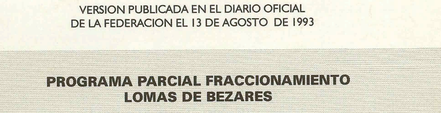
NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

HABITACIONAL UNIFAMILIAR
Se podrá construir una vivienda cada 1,000 m² proporcionando un 55% mínimo como área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable.

La altura máxima de construcción para terrenos con pendiente del 0% al 15% será de 9.0 m. o 3 niveles a partir de su primer desplante; para terrenos con pendientes de más del 16% podrán desarrollar alturas de hasta 15.00 m. o 5 niveles, siempre y cuando no rebasen los 9.0 m. de altura sobre el nivel de banqueta; así mismo, sólo podrán utilizar el 30% de la superficie del predio para el desplante de las construcciones y el 15% restante para circulaciones vehiculares y/o peatonales, kioscos, casetas de vigilancia y/o algún servicio complementario.

Las obras que se lleven a cabo en estos predios, con pendientes del 15% al 30% no podrán construir muros de contención con una altura mayor de 3.00 m.

En terrenos con pendientes mayores al 31% no podrán construir muros de contención con una altura mayor a 6.00 m.



CERRADA DE BEZARES
Los predios ubicados sobre la parte Oriente de Cerrada de Bezares, según plano anexo, podrán construir una vivienda por cada 750.00 m de terreno, excepto los dos predios que se indican en el plano de este Programa Parcial, debiendo de cumplir con un 40% de superficie libre de construcción y respetando lo indicado para la zona habitacional unifamiliar anteriormente indicada.

Deberán respetar una restricción al frente de 8.00 m., la cual será utilizada exclusivamente para estacionamiento y circulación de servicios, dicha área de estacionamiento es adicional a lo que marcan estas normas y se utilizará exclusivamente para visitantes con señalamiento visible.

En cuanto a servicios de infraestructura, agua y drenaje, deberán contar con servicio independiente al que actualmente tiene la Colonia, el cual será definido entre la Delegación Miguel Hidalgo y la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica en la licencia de construcción.

RESTRICCIONES SOBRE PASE DE LA REFORMA
El uso será habitacional, oficinas sin servicio. Todos los predios deberán mantener una restricción al frente de 8.00 m. que deberá utilizar para bahías de ascenso y descenso, así como circulación de servicios y estacionamiento para visitantes con señalamiento visible. La vivienda mínima será de 150.00 m sin contar indivisos. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la Colonia.

Debido a la topografía de los predios, deberán dejar el 50% de área libre jardinada del total del terreno, para lo cual deberán presentar en forma previa a licencia de construcción, un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y ubicación, tipo y tamaño de árboles existentes, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la delimitación de las zonas susceptibles de desarrollo y aquéllas que se deberán mantener libres de construcción.

Las alturas serán las siguientes dependiendo de la superficie del predio.

Superficie del Predio	Altura Restricciones
De 1000 a 3000 m²	9.00 m. 3.00 m. en las colindancias laterales.
Más de 3001 m²	18.00 m. 5.00 m. en las colindancias laterales.

El área libre que deben dejar los terrenos a que se refiere este apartado deberá colindar con la zona habitacional de la Colonia.

PREDIOS QUE LIMITAN CON ZONIFICACION AV.
Para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV. deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio.

FUSION DE PREDIOS.
Fusión, es la unión en un solo, de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la poligonal de este Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la lotificación del Plano de Usos del Suelo para este Programa Parcial. 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 alturas de la edición autorizada por este Programa Parcial. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios donde así lo especifiquen las Normas Complementarias.

CUARTO.- La vigencia del presente Programa Parcial será de 20 años, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el día 2 de Septiembre de 1993.

© Copyright 1997. Derechos Reservados D.D.F. Editorial: Grupo Sistema de Alta Dirección S.A. De C.V.