

**PROGRAMA PARCIAL
BOSQUES DE LAS LOMAS
DELEGACION MIGUEL HIDALGO**

VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL
DE LA FEDERACION EL 26 DE ENERO DE 1993

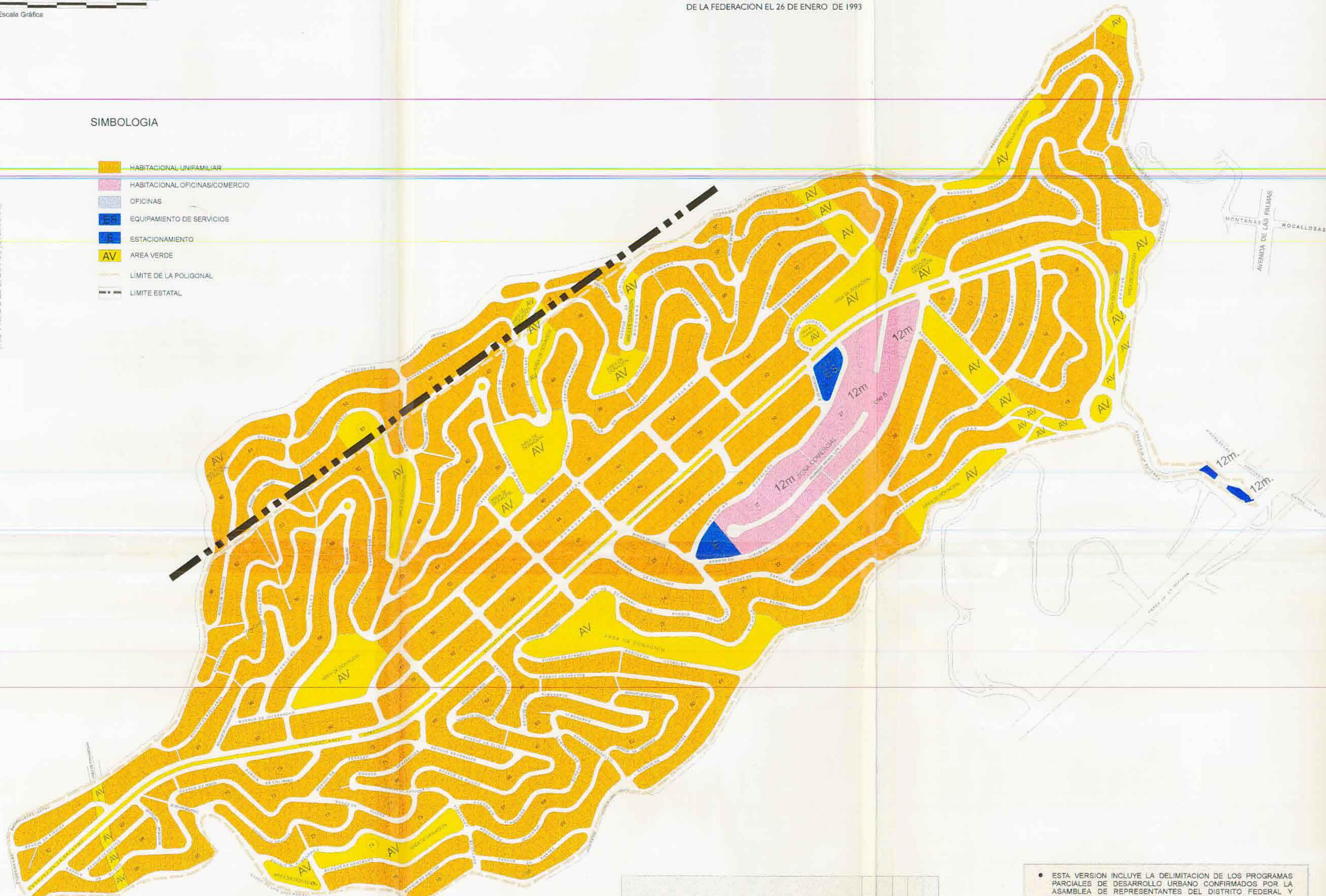


0 20 40 60 80 100 Mts.

Escala Gráfica

SIMBOLOGIA

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- HABITACIONAL OFICINAS/COMERCIO
- OFICINAS
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- ESTACIONAMIENTO
- AREA VERDE
- LIMITE DE LA POLIGONAL
- LIMITE ESTATAL



EDICION DE DIVULGACION
VINO MEXICANO DE EFECTOS ALCOHOLICOS

USOS PERMITIDOS		X USOS PROHIBIDOS					
		ZONA SECUNDARIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	OFICINA	OFICINA/COMERCIO	AREA VERDE
HABITACIONAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR		X	X	X	X	X
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR		X	X	X	X	X
	AGENCIA DE CORREOS, TELEGRAFOS, CENTRALES	X	X	X	X	X	X
	TELEFONIA SIN ATENCION AL PUBLICO	X	X	X	X	X	X
ADMINISTRACION	REPRESENTACIONES EXTRANJERAS SIN ATENCION AL PUBLICO	X	X	X	X	X	X
	EMBALSAMAS SIN ATENCION AL PUBLICO	X	X	X	X	X	X
	AGENCIA DE VALORES, REDTA DE VEHICULOS Y MENSAJERIA	X	X	X	X	X	X
	SIN QUINCIA Y TALLER DE REPARACION	X	X	X	X	X	X
TIENDA DE ESPECIALIDADES	OFICINAS INVENIDAS Y CONSULTORIOS	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE AMARRES, COMESTIBLES Y COMIDA	X	X	X	X	X	X
	ELABORACION SIN SERVICIO DE COMEDOR	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL, NABACIA Y OROQUERA	X	X	X	X	X	X
CENTROS DE SALUD	TALLERES MECANICOS DENTALES, LABORATORIO DE ANALISIS CLINICOS Y BANCODENTALES	X	X	X	X	X	X
	CLINICAS VETERINARIAS Y FARMACIAS DE ANIMALES	X	X	X	X	X	X
EDUCACION	ESCALINAS, CENTROS DE EXPOSICION	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE COMIDA ELABORADA SIN SERVICIO DE COMEDOR, VENTA DE VINOS Y CERVEZA CON ALIMENTOS	X	X	X	X	X	X
ALIMENTOS Y BEBIDAS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS	X	X	X	X	X	X
	JARDINES Y PARQUES	X	X	X	X	X	X
TRANSPORTE TERRESTRE	PLAZAS Y EXPLANADAS	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X

• ESTA VERSION INCLUYE LA DELIMITACION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO CONFIRMADOS POR LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL Y PUBLICADOS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DEL 31 DE JULIO DE 1987, CUYOS USOS Y NORMATIVIDAD ESPECIFICA PUEDEN SER CONSULTADOS EN EL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

• PARA CUALQUIER ACLARACION RELACIONADA CON LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE PLANO PODRA ACUDIR A LAS OFICINAS DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

PROGRAMA PARCIAL DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LAS LOMAS

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

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.

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.

FUSIÓN 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 e intensidad para cada uno de las parcelas originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación 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 edificación autorizada para este Programa Parcial.

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES
En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional, en las zonas permitidas por las normas complementarias, no se permitirá en su solución la visita de los ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.
Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso dentro o habitación unifamiliar, deberá proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas vialidades.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES
Todas las construcciones de la Sección I a la Sección XIV, deberán respetar las restricciones de 5.00 metros al frente, 3.00 metros en sus laterales hasta dos tercios del predio y 3.00 metros al fondo, sobre las restricciones no se permitirá la construcción de pérgolas, trabes y domos.
Las restricciones laterales y posteriores, deberán guardar como áreas jardineadas y la restricción al frente podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierta, la cual deberá ser tratada con piso de adoquín, adoquín o similar sobre área compactada.
La violación a estas restricciones será causa de demolición con cargo al propietario.
Los accesos podrán tener una marquesina paralela al alineamiento y está podrá tener 1.00 metros de ancho máximo y un tercio de longitud al frente del predio.
Cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio:
El lote tipo será de 1,000 metros cuadrados, para los predios mayores el número de viviendas será de acuerdo a la siguiente tabla:
Lote de 1501 m² hasta 2500 m² 2 viviendas
Lote de 2501 m² hasta 3500 m² 3 viviendas
Lote de 3501 m² hasta 4500 m² 4 viviendas
Lote de 4501 m² hasta 6500 m² 5 viviendas
Se podrá construir una vivienda por cada lote reconocido por subdivisiones oficiales anteriores a este Programa Parcial, en los casos las restricciones aplicables serán las señaladas anteriormente, para el cálculo de número de viviendas.
Los muros de las calles posteriores no deberán rebasar los 0.20 metros de altura sobre el nivel medio de banqueta de la calle posterior.

RESTRICCION PARA LA ZONA DE OFICINAS Y VIVIENDA PLURIFAMILIAR (MANZANA 27)
Las lotes 2 y 4 de la manzana 27, tendrán una altura máxima de construcción de 12.00 metros medidos a partir del nivel medio de banqueta de la calle Bosques de la Reforma más un metro de perfil.
El lote 5 de la manzana 27 no tendrá restricciones al frente del predio, en sus laterales, ni de fondo, cualquier construcción nueva dentro de este predio, estará sujeta a proporcionar los cajones de estacionamiento establecidos en este Programa Parcial, dentro del mismo predio para su uso exclusivo y de manera adicional a los de la construcción pre-existente.
El predio ubicado en la esquina de Bosques de Ciroeles y Bosques de Duraznos, señalando en el Programa Parcial Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, con zonificación área verde, se permitirá la construcción de un estacionamiento subterráneo.

RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION DE HABITACION UNIFAMILIAR
Se podrá construir una vivienda por cada lote reconocido por subdivisiones oficiales anteriores a este instrumento, en estos casos las restricciones aplicables serán las del predio original. En caso de fusiones para transformar a régimen de condominio, se considerará como máximo una vivienda por cada lote fusionado.

RESTRICCIONES
Todas las construcciones deberán respetar las siguientes restricciones por sección: No se permitirá sobre ellas pérgolas, trabes o domos.
Sección I a XIV: Al Frente 3 m. Laterales a partir del Frente 3m. en 2/3 de longitud Fondo 3m.
Las restricciones laterales y posteriores deberán guardar como áreas jardineadas y la restricción al frente podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierta, la cual deberá ser tratada como adoquín, adoquín, adoquín o similar sobre área compactada.
La violación a estas restricciones será causa de demolición con cargo al propietario.
Los accesos podrán tener una marquesina paralela al alineamiento de 1.00 m. de ancho máximo y 1/3 de longitud del frente del predio.

ALTURA
Las construcciones tendrán un máximo de 7.00 m. de altura en las plantas y 7.50 m. hasta la cornisera en las inclinadas, a partir del nivel medio de banqueta correspondiente para este al frente del predio donde se localizan las acotadas. En el caso de terrenos con desnivel hacia arriba, esta 7.00 m. se tomarán a partir del 6.00 m. de restricción al frente y a partir del nivel natural del terreno.

MUROS
Los muros en colindancias y al frente, deberán tener un máximo de 2.50 m. de altura. Si se desea aumentar, deberá ser con materiales transportes, tales como malla cuadrada, mallas alambres y en todo caso cubierto de vegetación.
Los muros a calles posteriores, no deberán rebasar los 0.20 m. de altura.

MUROS DE CONTENCION
Terrenos con pendientes menores al 30%, podrán construir muros de contención para nivelar el terreno de 3.00 m. de altura máximo y separación entre ellos de 4.00 m. Mínimo.
Terrenos con pendientes mayores al 30%, podrán construir muros de contención para nivelar el terreno de 6.00 m. de altura máximo y separación entre ellos de 7.00 m. mínimo y separación entre ellos de 7.00 m. Mínimo.
El talud no podrá quedar en estado natural, deberá cubrirse con vegetación, mampostería o esplanado.
No podrán construirse estructuras que tengan al único fin de exportar construcción o jardines se deberá optar por terrazas que rompan la verticalidad DEL TERRENO.
Los tinacos, leñideros y tanques de gas, deberán mantenerse ocultos.

ALEROS
Los aleros laterales que se construyan sobre restricciones, podrán tener las siguientes dimensiones máximas:
Al frente del predio: 1.00 M.
Laterales: 0.75 M. cuando la restricción sea de 3.00 m.
Fechas Posteriores: 0.75 M. cuando la restricción sea de 3.00 M.

RESTRICCIONES PARA LA ZONA DE OFICINAS Y VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Deberán respetar la altura que señala el plano anexo, más 1.00 m. de perfil.
En azoteas, se podrá localizar la caseta de elevadores sin exceder una altura máxima de 4.00 m.
Deberán respetar una restricción de 6.00 m. en todas las colindancias, pudiendo utilizar laterales como rampas. Se permitirá bajo el nivel de banqueta en las zonas de restricción, tanto del predio, como en ambas laterales, tomándose en cuenta que esa restricción lateral solo se construirá en un 50% de su longitud medida a partir del frente del predio y en el área entendida se deberá diseñar exclusivamente para estacionamiento y bodegas, a excepción de la restricción posterior la cual deberá ser como área jardineada. Se deberá detener a través de la revisión de escrituras, si estos lotes pueden utilizar la vialidad privada de Azotea que es parte de una individual del lote 5.
Deberán tener servicios autocombustibles como restaurante y servicios básicos para empleados sin acceso a la calle.
Los estacionamientos, cuartos de máquinas bodegas y subestaciones deberán estar localizados bajo el nivel de banqueta. Deberán proporcionar bahías de ascenso y descenso vehicular dentro del predio. Las redes de desagüe en todos los casos deberá mantenerse por separado, redes de drenaje y redes pluviales.

AREAS LIBRES
Los predios deberán respetar lo que señala el Reglamento de Construcciones en cuanto a áreas por liberar del predio, pudiendo contar para ello la zona de reservaciones. La violación a las normas anteriores, causará demolición a costa del propietario.

ZONAS AV
Se mantendrán inalterables y formarán parte de un programa más detallado para su conservación y rescate. Ningún uso se podrá dar sobre ellas, salvo parques, jardines y acciones de reforestación, excepto sobre la avenida de la calle de Babaco, que se permitirá la construcción de un templo. Asimismo, no se podrá concesionar ni rentar.

PREDIOS QUE COLINDEN CON ZONIFICACION AV
Para predios que se encuentren en terrenos colindando con zonificación AV, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la delimitación de estas zonas para determinar el límite de propiedad privada, por lo cual deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro, la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio.
No se autorizará ninguna concesión en zonas AV que colindan con el predio. Toda alteración será motivo de demolición y restauración a cargo del propietario.

ESTACIONAMIENTO
Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona del Fraccionamiento Bosques de las Lomas 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 lo origina, entre otros, las siguientes 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 50% y 50% respectivamente. La proporción de cajones para miniválculos se sujeta a lo señalado en el artículo 80 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

TIPO DE EDIFICACION NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE EDIFICACION ESTACIONAMIENTO
Vivienda: 30% más de lo que el reglamento señala.
Restaurante: Con venta de bebidas alcohólicas: 30% más de lo que el reglamento señala.
Sin venta de bebidas alcohólicas: 30% más de lo que el reglamento señala.
Oficinas: 30% más de lo que el reglamento señala.
Comercio: 30% más de lo que el reglamento señala.
Tienda de Especialidades: 30% más de lo que el reglamento señala.
El 10% de la superficie total, deberá destinarse a vialidades con estacionamiento visible a la vía pública.

NOTA. No se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas existentes en renta que se constituyen en régimen de condominio.
La violación al uso del suelo contemplado en el Programa Parcial Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, no crea derechos adquiridos, porque dichas disposiciones son de orden público.
Las restricciones especificadas dentro de este Programa Parcial, serán las únicas vigentes para el Programa Parcial Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores.

TERCERO. La vigencia del presente Programa Parcial será de 20 años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el día 12 de Julio de 1993.