

TABLA DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
HABITACION UNIFAMILIAR	INDUSTRIAS
HABITACION PLURIFAMILIAR	INDUSTRIAS
HABITACIONAL COMERCIAL	INDUSTRIAS
HABITACION / OFICINAS SIN SERVICIOS	INDUSTRIAS
HABITACION / OFICINAS / COMERCIO / SERVICIOS	INDUSTRIAS
EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	INDUSTRIAS
AREA VERDE	INDUSTRIAS

SIMBOLOGIA

- HABITACION UNIFAMILIAR
- HABITACION PLURIFAMILIAR
- HABITACIONAL COMERCIAL
- HABITACION / OFICINAS SIN SERVICIOS
- HABITACION / OFICINAS / COMERCIO / SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- AREA VERDE
- LIMITE DE ZONA
- LIMITE DEL PROGRAMA PARCIAL
- LIMITE DEL DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

**PROGRAMA PARCIAL
LOMAS DE CHAPULTEPEC
MIGUEL HIDALGO**

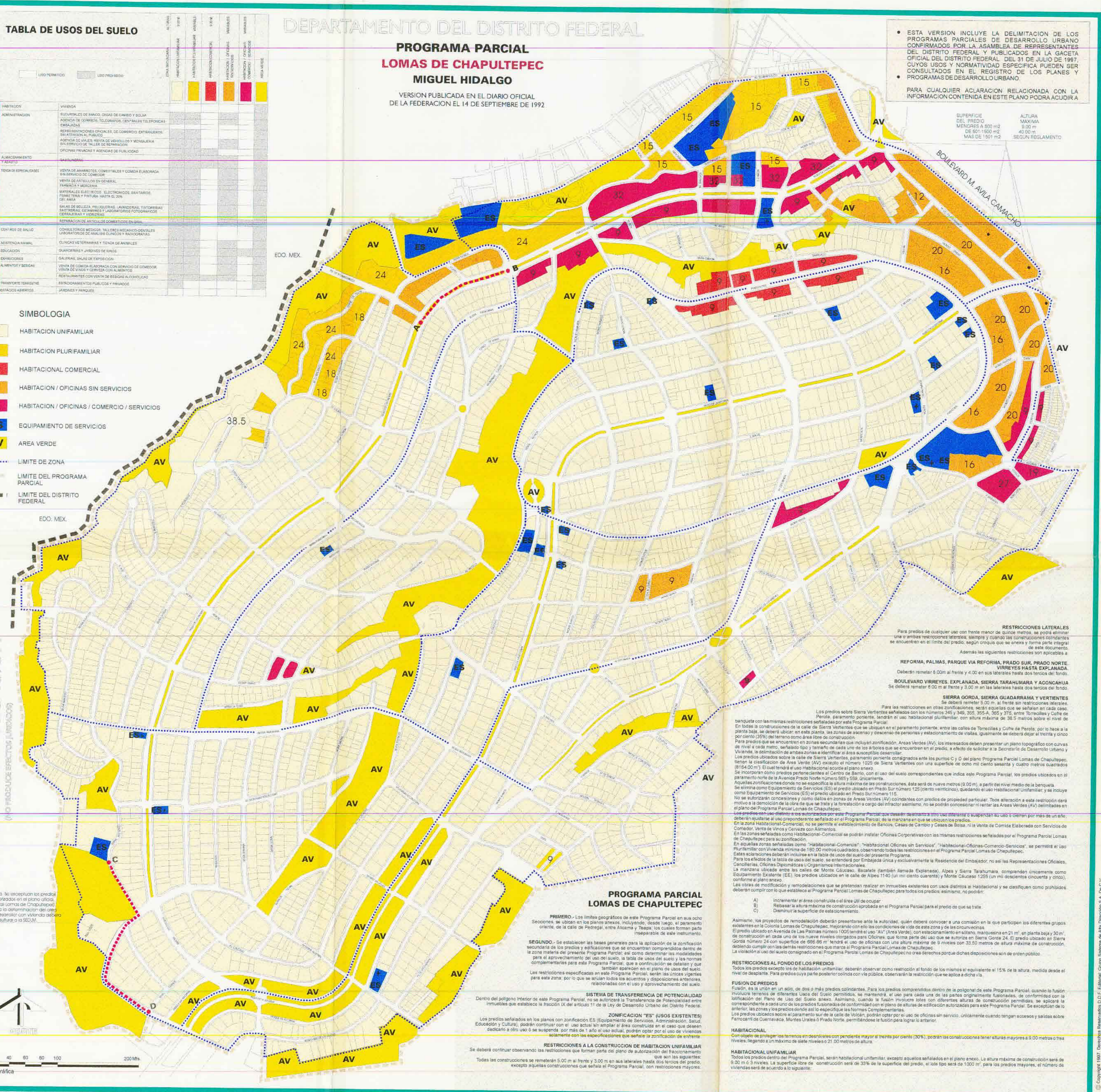
VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1992

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 1997. 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 ACUDIIR A:

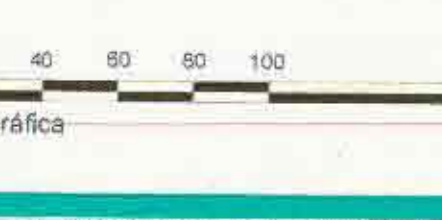
SUPERFICIE DEL PREDIO MENORES A 500 m² DE 501 A 1500 m² MAS DE 1501 m²

ALTURA MAXIMA 8.00 m 40.00 m SEGUN REGLAMENTO



EDICION DE DIVULGACION

Nota: Se exceptúan los predios autorizados en el plano oficial de los lotes de Cruz delgado para la construcción del caso de desarrollo con vivienda de acceso subsidiario a la SEDU.



**PROGRAMA PARCIAL
LOMAS DE CHAPULTEPEC**

PRIMERO. Los límites geográficos de este Programa Parcial en sus ocho Secciones, se ubican en los planos anexos, incluyendo, desde luego, el paramento oriental, de la calle de Pedregal, entre Alcala y Teapa, los cuales forman parte inseparable de este instrumento.

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 este Programa Parcial, que a continuación se detallan y que también operan en el plano de usos del suelo.

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, relacionados con el uso y aprovechamiento del suelo.

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

ZONIFICACION "ES" (USOS EXISTENTES)
Los predios señalados en los planos con zonificación ES (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura), podrán continuar con el uso actual sin ampliar el área construida en el caso que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por más de 1 año el uso actual, podrán optar por el uso de vivienda si desearán, en caso de ser el caso, de acuerdo a las especificaciones que señale la zonificación de este Programa Parcial.

RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION DE HABITACION UNIFAMILIAR
Se deberá continuar observando las restricciones que forman parte del plano de autorización del fraccionamiento que son las siguientes:
Todas las construcciones se remeterán 5.00 m al frente y 3.00 m en sus laterales hasta dos tercios del fondo, excepto aquellas construcciones que señale el Programa Parcial, con restricciones mayores.

RESTRICCIONES LATERALES
Para predios de cualquier uso con frente menor de quince metros, se podrá edificar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio, según croquis que se anexa y forma parte integrante de este documento.

Asimismo las siguientes restricciones son aplicables a:

REFORMA, PALMAS, PANQUE VIA REFORMA, PRADO SUR, PRADO NORTE.
Deberán remeter 8.00 m al frente y 4.00 en sus laterales hasta dos tercios del fondo.

BOULEVARD VIRREYES, EXPLANADA, SIERRA TAHUAMARA Y ACONACHUA.
Se deberá remeter 8.00 m al frente y 3.00 m en sus laterales hasta dos tercios del fondo.

SIERRA GORDA, SIERRA GUADARRAMA Y VERTIENTES.
Se deberá remeter 5.00 m al frente sin restricciones laterales.

Para las restricciones en otras zonificaciones, serán aquellas que se señalan en cada caso.

Los predios sobre Sierra Vertientes señalados con los números 245 y 349, 355, 355A, 385 y 376, entre Torpedales y Coche de Perote, paramento poniente, tendrán el uso habitacional plurifamiliar, con altura máxima de 38.5 metros sobre el nivel de la planta baja, se deberá ubicar en esta planta, las zonas de acceso y descenso de personas y estacionamiento de vehículos, igualmente se deberá dejar el treinta y cinco por ciento (35%) del terreno como área libre de construcción.

Para predios que se encuentren en zonas secundarias que incluyan zonificación Áreas Verdes (AV), los interesados deben presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro, señalando tipo y tamaño de cada uno de los árboles que se encuentran en el predio, a efecto de solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la delimitación de ambas zonas a identificar al área susceptible de desarrollo.

Los predios cedados sobre la calle de Sierra Vertientes, paramento poniente, comprendidos entre los puntos C y D del plano Programa Parcial Lomas de Chapultepec, tienen la clasificación de Áreas Verdes (AV) excepto el número 1022 de Sierra Vertientes con una superficie de cinco mil cuatrocientos y cuatro metros cuadrados (5404.00 m²). El cual tendrá el uso Habitacional acorde al plano anexo.

Se incorporan como predios pertenecientes al Centro de Barrio, con el uso del suelo correspondiente que indica este Programa Parcial, los predios ubicados en el paramento norte de la Avenida Prado Norte número 885 y 550, únicamente.

En aquellas zonificaciones donde no se especifica la altura máxima de las construcciones, ésta será de noventa metros (90.00 m), a partir del nivel medio de la banqueta.

No se autorizan concesiones y como daban en zonas de Áreas Verdes (AV) colindantes con predios de propiedad particular. Toda alteración a esta restricción dará motivo a la demolición de la obra de que se trata y la forestación a cargo del infractor asimismo, no se podrán concesionar ni entrar las Áreas Verdes (AV) delimitadas en el plano del Programa Parcial Lomas de Chapultepec.

Los predios señalados como "Habitacional Comercial", "Habitacional Oficinas sin Servicios", "Habitacional-Oficinas-Comercio-Servicios" se permitirá el uso como Equipamiento de Servicios (ES) siempre y cuando se trate de predios de noventa metros (90.00 m), a partir del nivel medio de la banqueta.

En las zonas señaladas como "Habitacional Comercial", no se permite el establecimiento de Bancos, Casas de Cambio y Casas de Bolsa, ni la Venta de Comida Elaborada con Servicio de Comedor, Venta de Vinos y Cervezas con Alimentos.

En las zonas señaladas como "Habitacional Comercial" se podrán instalar: Oficinas Corporativas con las mismas restricciones señaladas por el Programa Parcial Lomas de Chapultepec para su zonificación.

En aquellas zonas señaladas como "Habitacional Comercial", "Habitacional Oficinas sin Servicios", "Habitacional-Oficinas-Comercio-Servicios" se permitirá el uso Plurifamiliar con Vivienda mínima de 180.00 metros cuadrados, observando todas las restricciones del Programa Parcial Lomas de Chapultepec.

Estas aclaraciones deberán incluirse en la tabla de usos del suelo del presente Programa.

Para los efectos de la tabla de usos del suelo, se entenderá por Simbología Urbana y exclusivamente la Residencia del Embajador, no así las Representaciones Oficiales, Cancillerías, Oficinas Diplomáticas u Organismos Internacionales.

Las áreas ubicadas entre las calles de Monte Calucá, Balcón (también llamada Explanada), Alca y Sierra Tlahuamara comprenden únicamente como Equipamiento Existente (EE), los predios ubicados en la calle de Alca 110 (un mil ciento cuarenta) y Monte Calucá 1225 (un mil doscientos veinticinco y cinco) metros cuadrados.

Las obras de modificación y remodelaciones que se pretendan realizar en inmuebles existentes con uso distinto al Habitacional y se clasifiquen como prohibidas deberán cumplir con lo que establece el Programa Parcial Lomas de Chapultepec para todos los predios asimismo, no podrán:

- Incrementar el área construida o el área útil de ocupar.
- Reducir la altura máxima de construcción aprobada en el Programa Parcial para el predio de que se trata.
- Disminuir la superficie de estacionamiento.

Asimismo, los proyectos de remodelación presentados ante la autoridad, quien deberá convocar a una comisión en la que participen los diferentes grupos existentes en la Colonia Lomas de Chapultepec, mejorando con ello las condiciones de vida de esta zona y de las circunvecinas.

El predio ubicado en Avenida de Las Palmas número 1002 dentro del uso "Área Verde", con habitamiento mínimo estándar, mancuernas en 21 m² en planta baja y 30 m² en planta alta, con una superficie de 696.66 m² tendrá el uso de oficinas con una altura máxima de 9 niveles con 33.50 metros de altura máxima de construcción, debiendo cumplir con las demás restricciones que marca el Programa Parcial Lomas de Chapultepec.

La violación al uso del suelo consignado en el Programa Parcial Lomas de Chapultepec no es un derecho por que dichas disposiciones son de orden público.

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 límites de diferentes Usos del Suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada uno de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación del Plano de Uso del Suelo Urbano. Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la que correspondiere a cada uno de los predios fusionados de conformidad con el plano de alturas de edificación autorizadas para este Programa Parcial. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios que se señalan en el presente Programa Parcial.

Los predios ubicados sobre la calle de Volcán, podrán optar por el uso de oficinas sin servicio, únicamente cuando tengan accesos y salidas sobre Fincancón de Cuernavaca, Montes Urales o Prado Norte, permitiendo así fusionar para lograr lo anterior.

HABITACIONAL
Con objeto de proteger los terrenos en desnivel, podrán las construcciones tener alturas mayores a 9.00 metros o tres niveles, llegando a un máximo de siete niveles o 21.00 metros de altura.

HABITACION UNIFAMILIAR
Todos los predios dentro del Programa Parcial, serán habitacionales unifamiliares, excepto aquellos señalados en el plano anexo. La altura máxima de construcción será de 6.00 m a 3 niveles. La superficie libre de construcción será de 33% de la superficie del predio, el lote tipo será de 1000 m², para los predios mayores, el número de viviendas será de acuerdo a lo siguiente:

Sup. del terreno	Sup. Libre de construcción	Altura máxima sobre nivel de banqueta
Hasta 500 m ²	30%	9.0 m
Más de 500 y hasta 1.500 m ²	33%	40.0 m
Más de 1.500 m ²	40%	Según Reglamento

PREDIOS QUE LIMITAN CON ZONIFICACION AV
Para predios que se encuentren en barrancos y poligonos zonificados de AV, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible de 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.

PERIFERICO
Habitación Plurifamiliar, oficinas, sin servicios en planta baja. La altura permitida será como sigue:

Sup. del terreno	Sup. Libre de construcción	Altura máxima sobre nivel de banqueta
Hasta 500 m ²	30%	9.0 m
Más de 500 y hasta 1.500 m ²	33%	40.0 m
Más de 1.500 m ²	40%	Según Reglamento

VERTIENTES
Entre Sierra Torpedales y Coche de Perote paramento poniente.
Sobre estas restricciones no se podrá construir.
En todas las construcciones para cumplir con la dotación de cajones de estacionamiento, se podrá utilizar hasta el 100% de la superficie del predio a partir de nivel de banqueta hacia abajo. El cumplimiento de la superficie libre de construcción para la absorción del agua al subsuelo, podrá sustituirse por pozos de infiltración o sistema de recaptación de agua, el cual será propuesto y evaluado por la Dirección General de Construcción y Operación Habitacional del Departamento de Distrito Federal.

FERROCARRIL DE CUERNAVACA, MONTES URALES, PRADO SUR, PRADO NORTE Y MONTE CELESTES.
Para los predios ubicados en estas calles, cuyos límites quedan identificados en el plano del Programa Parcial, con zonificación oficinas, deberán observar la altura que señale el mismo plano. En la planta baja, a nivel de banqueta, deberán ubicarse las zonas de acceso y descenso, casetas de vigilancia, vestíbulos de recepción, botiques y estacionamiento para visitantes y de momento, señalando los parámetros de altura y que tengan un espacio frente a Montes Celestes, deberán cancelar al frente sobre esta última calle para acceder al uso del suelo señalado para Ferrocarril de Cuernavaca. La altura máxima para todos los predios sobre Ferrocarril de Cuernavaca, entre Volcán y Palmas será de 20.00 m, 0 metros hasta 3 niveles, utilizando la planta baja como se mencionó en el parágrafo anterior.
Todas las construcciones que se desarrollen en estas zonas, deberán contar con 4 fachadas, con restricciones de 5.00 m, al frente, restricción lateral de 3.50 m, 0 metros y 3.00 m, en la parte posterior. En ese caso se podrán autorizar fusiones, que contribuyan a observar estas restricciones.

SIERRA GORDA. Entre Palmas y Coche de Perote paramento sur.
COCHE DEL PEROTE. Entre Sierra Guadarrama y Palma ambos paramentos.
Podrán optar por el uso de oficinas, debiendo mantener las estructuras existentes, dotar todos los cajones de estacionamiento dentro del predio según las Normas del Programa Parcial y en el caso de áreas.
Los predios en edificación, deberán respetar la restricción de 5.00 m sobre Palmas 4.00 m en las demás laterales y en las colindancias hasta dos tercios de fondo y deberán localizar los accesos y salidas sobre Sierra Corta o Coche de Perote.

PALMAS
De Perote a Montes Urales.
Mantendrá el uso habitacional unifamiliar durante 6 años, el término de los cuales es la validad para solicitar a Palmas sobre Barranca de Tlacamachco no se encuentra en edificación, se podrá abrir un periodo de revisión del uso del suelo con base en la evaluación de los efectos de tránsito, en dicha zona.

PALMAS (A-B).
De montañas Calaca a Coche de Perote (a partir de la línea paralela).
Mantendrá el uso habitacional unifamiliar durante 6 años, el término de los cuales es la validad para solicitar a Palmas sobre Barranca de Tlacamachco no se encuentra en edificación, se podrá abrir un periodo de revisión del uso del suelo con base en la evaluación de los efectos de tránsito, en dicha zona.

ESTACIONAMIENTO
Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona y para dar cumplimiento en el artículo 90 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se deberá cumplir con el requerimiento que se señalan más adelante: "distribución localizar dentro del predio que los origina, para esto, los factores de predios estarán permitidos. Para los usos no comprendidos, se aplicará lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente.
La proporción de cajones de autos chicos y grandes será de 40% / 60% respectivamente. La proporción de cajones para minivans será de 10% y el señalado en el artículo 80 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Programa Parcial
-LOMAS DE CHAPULTEPEC

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo 1997

Edición: GRUPO SISTEMA DE ALTA DIRECCION S.A.
Río México, C.A. Dep. 203 Col. Anasco 03400 México D.F.
Tel: 524-48-01 544-66-89 Fax: 221-06-19 221-06-14

AD
Grupo AD