

ANEXO 3, REFERENTE AL PROGRAMA PARCIAL DE LAS COLONIAS SAN ANGEL, SAN ANGEL INN Y TLACOPAC, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO ALVARO OBREGON.

PRIMERO.- Los limites geográficos de este Programa Parcial son: al Norte avenida Las Flores, al Oriente con la avenida Revolución hasta la calle Río San Ángel, de Río San Ángel hasta avenida Insurgentes Sur; de Insurgentes Sur hasta la calle Rey Cuauhtémoc; de Rey Cuauhtémoc se desplaza por las calles Miguel Arteaga y Frontera hasta la calle San Luis Potosí; de San Luis Potosí hasta la calle Hidalgo; de Hidalgo hasta la calle Guerrero; de Guerrero hasta la calle Río Hondo; de Río Hondo hasta entroncar con Boulevard Adolfo López Mateos y de este punto hasta entroncar con la avenida de Las Flores donde se cierra la poligonal; los cuales se indican en el Plano de Usos del Suelo anexo, el cual forma parte inseparable de este Programa.

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, 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 en el plano anexo, con proyectos que cumplan con el Reglamento de Construcciones vigente y las normas especificadas en este Programa Parcial, así mismo, se indica en las normas complementarias las excepciones para usos distintos al habitacional unifamiliar, con las condiciones particulares para su desarrollo.

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 vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.

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 de mantener su uso de área verde inalterable.

Las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso del Suelo, se consideran a partir del nivel medio de banquetta.

ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en ésta zona 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 lo cual, las fusiones de predios estarán permitidas.

TIPO DE EDIFICACION.	NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
-----------------------------	--

Vivienda unifamiliar.	4 por vivienda.
-----------------------	-----------------

Vivienda plurifamiliar.

De 120.00 m2. hasta 250.00 m2.	3 por vivienda.
--------------------------------	-----------------

De 251.00 m2. hasta 400.00 m2.	4 por vivienda.
--------------------------------	-----------------

Más de 400.00 m2.	5 por vivienda.
-------------------	-----------------

De los requerimientos señalados en vivienda plurifamiliar, se deberá proporcionar un 15% más para visitantes, los cuales deberán estar claramente señalados.

Los usos que a continuación se detallan, observarán lo estipulado por el Reglamento de Construcciones, más el incremento que se señala.

TIPO DE EDIFICACION	REQUERIMIENTO POR REGLAMENTO	% TOTAL ADICIONAL
---------------------	------------------------------	-------------------

1 CAJON CADA

Administración privada Oficinas corporativas.	30 M2.	30%
Venta de artículos en general.	40 M2.	30%
Restaurante.		
Con venta de bebidas alcohólicas.	7.5 M2.	40%
Sin venta de bebidas alcohólicas.	15 M2.	30%
Bancos.	15 M2.	30%

Todos los accesos y salidas deberán ubicarse sobre las vialidades principales

SUPERFICIES LIBRES

Para todos los predios de uso no habitacional unifamiliar, la superficie libre será de acuerdo a la superficie del terreno indicada a continuación, excepto donde la Norma Complementaria Particular lo especifique, en cuyo caso ésta tendrá prioridad. Podrá ser utilizada para estacionamiento con pavimento permeable y sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de estas áreas libres por pozos de absorción.

Predios menores a 500 m2.	30%
De 501 a 2000 m2.	35%
De 2001 a 3500 m2.	40%
De 3501 a 5500 m2.	50%
Más de 5500 m2.	60%

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE

Las restricciones especificadas en éste Programa Parcial, serán las únicas vigentes para ésta 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, al interior de éste 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 de éste 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, ó las de carácter general que se publiquen.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

Vivienda Unifamiliar

Se podrán construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, la altura será de 7.50 m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00m. ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción.

Vivienda Plurifamiliar

A los predios de más de 1,500 m²., localizados dentro de la zona habitacional unifamiliar, se les podrá autorizar una vivienda cada 750.00 m²., de terreno, debiendo dejar un área libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción. La altura será de 7.50 m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción.

Los predios cuya Norma Complementaria permite la construcción de vivienda plurifamiliar, ésta deberá tener una superficie mínima de 120.00 m²., por vivienda sin contar indivisos. Podrán construir el número de viviendas que resulte de

respetar a partir del nivel de banquetta la altura señalada en el Plano de Usos del Suelo anexo, así como la superficie libre y sus restricciones respectivas.

ALTAVISTA

El uso será habitacional unifamiliar y/o comercio especializado. Se deberán respetar las construcciones catalogadas por su valor arquitectónico y/o patrimonial sin modificar la estructura existente ni la fachada, manteniendo su actual área verde como jardinada. Para construcciones nuevas deberán respetar una restricción al frente de 5.00 m., como área verde, y en su colindancia posterior con el uso habitacional una restricción de 3.5 m., la altura máxima será de 9.00 m., deberán proporcionar su acceso y salida por esta vialidad y no deberá tener vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.

En ambos casos se permitirá el establecimiento de los giros mercantiles que se indican en la Tabla de Usos del Suelo para la zona comercial en una proporción de un giro mercantil de hasta 250.00 m²., por cada 750.00 m²., de terreno. Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido.

SANTA CATARINA

(De Periférico a Diego Rivera - calle Palmas)

El uso será habitacional unifamiliar, se podrán construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, con una altura de 7.50 m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción.

En vista de las características especiales de esta zona, la zonificación habitacional unifamiliar permanecerá vigente durante un periodo de 5 años, al término del cual se llevará a cabo nuevamente una revisión del uso del suelo. Para dicha revisión se contará invariablemente con la participación de la Delegación Alvaro Obregón, de la Asociación de Residentes de las Colonias San Angel y Tlacopac, de la Unión de Colonos de San Angel, San Angel Inn y Tlacopac, A.C., todas las representaciones y asociaciones vecinales y vecinos en general, de las colonias comprendidas dentro de este Programa Parcial y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CAMINO AL DESIERTO DE LOS LEONES, ENTRE REVOLUCION E INSURGENTES

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, con una altura de hasta 14.00 m., debiendo dejar una restricción de 3.50 m., como mínimo en colindancia posterior con zonas habitacionales unifamiliares. Los usos del suelo y las características del proyecto "Pabellón Altavista", ubicado en Camino al Desierto de los Leones números 50, 52, 56 y 58, serán los aprobados por la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Alvaro Obregón, debiendo cumplir con los siguientes puntos adicionales:

Que el proyecto funcione en horarios de centro comercial; para evitar que esta coincida con las horas pico de tránsito vehicular.

Que la carga y descarga se lleve a cabo en horario nocturno y dentro de los límites del propio predio, en el área que para dicho uso se prevea en el proyecto (anden interior de carga).

Que no se tenga accesos ni salida vehiculares de uso constante por la calle Cracovia, (y en su caso se contemplen sólo las que por razones de seguridad se requieran).

Que se establezca un sistema de acomodadores usando para este servicio únicamente el estacionamiento del centro comercial, los autos bajo ese servicio serán entregados a sus propietarios en la Calzada al Desierto de los Leones, justo en la salida del estacionamiento donde se habilitará una plaza para ese efecto.

Que el proyecto cuente con tres carriles en su tramo Revolución y Altavista hacia Insurgentes para evitar el congestionamiento vehicular y se lleven a cabo las obras de integración de la solución vehicular presentada y aprobada por la Secretaria de Transportes y Vialidad.

Que se elimine el estacionamiento frente a SUMESA y se aproveche esa área para tener en ellas un área jardinada.

Que se respeten las alturas y fachadas que el Instituto Nacional de Antropología e Historia determine.

Que se provean la mayor cantidad de árboles posibles al desarrollo.

Que se cuente con un área interior dentro del proyecto en la que se puedan acumular hasta 15 coches accediendo al estacionamiento sin estorbar la circulación en Calzada Desierto de los Leones.

REVOLUCION

De avenida de las Flores a Rey Cuauhtémoc

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, en ambos paramentos con una altura de hasta 14.00 m., excepto en el tramo de Cracovia a Rey Cuauhtémoc, en donde será de hasta 7.50 m., los accesos y salidas vehiculares y peatonales deberán darse sobre Revolución, deberán mantener una restricción de 3.5 m., mínimo en colindancia con zona habitacional.

Para predios mayores a 3,000.00 m²., deberán respetar una restricción de 7.50 m. en colindancia posterior con zona habitacional. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 100.00 m².

Para el predio número 1445 de avenida Revolución (Casa para Ancianos Arturo Mundet), el uso será conforme a lo descrito en los dos párrafos anteriores y el área libre que deba de proporcionarse se ubicará en la parte posterior del predio colindante con el uso habitacional unifamiliar. Asimismo, proporcionar dentro de los límites del predio un carril de desaceleración con una sección mínima de 5.00 m., en el frente que da a la avenida Revolución.

PERIFERICO

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar u oficinas corporativas con servicios autocontenidos con una altura de hasta 14.00 m., deberán proporcionar un área libre mínima del 40%, deberán mantener una restricción de 3.5 m., como mínimo en colindancia posterior con zona habitacional. En predios mayores a 3000.00 m²., esta restricción será de 7.50 m., mínimo. El área libre será según las normas del presente Programa.

Los accesos y salidas vehiculares y peatonales se deberán dar sobre Periférico, en las construcciones nuevas se deberá respetar una restricción de 10.00 m. al frente a fin de ubicar vialidades de servicio y áreas de ascenso y descenso.

Todos los terrenos oficialmente reconocidos, podrán ubicar las oficinas en una franja de hasta 50.00 m., de profundidad, deberán contar con servicios de uso interno y autocontenidos. Para el caso de vivienda, se podrá construir hasta una vivienda por cada 350.00 m²., de terreno.

PERIFERICO ENTRE LEON Y FELIPE Y JARDIN

El uso será habitacional unifamiliar y plurifamiliar, en la porción del predio ubicado sobre Periférico (12,138 m².) se podrá construir una vivienda por cada 350.00 m²., de terreno con una superficie libre del 40% y hasta 9.00 m., de altura. La

porción posterior (32,882 m².) con frente a la calle León Felipe y Jardín, deberá dar accesos y salidas por ambas calles y se le aplicará la misma normatividad señalada en el párrafo de habitación unifamiliar.

INSURGENTES

Los usos podrán ser habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio. La altura máxima será de hasta 20.00 m., excepto en el tramo de Cracovia a Rey Cuauhtémoc, que será de hasta 7.50 m. En las construcciones nuevas se deberá dejar una restricción al frente como área jardinada de 5.00 m.

Para predios mayores a 3,000.00 m²., deberán mantener una restricción de 7.50 m., en colindancia posterior con zona habitacional. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 100.00 m².

FRONTERA

Ambos paramentos, desde la Plaza San Jacinto hasta San Luis Potosí. El uso será habitacional unifamiliar, una vivienda por cada 750.00 m²., de terreno, hasta 9.00 m., de altura, 40% de área libre. Con respecto a la altura en el tramo de la calle del Árbol y Primera Cerrada de Frontera, la altura máxima no podrá superar la de las bardas virreinales existentes determinadas como

monumentos por Ley. Para la casa ubicada en Frontera número 53, el uso será de oficinas del Instituto Nacional de Antropología e Historia, las cuales serán destinadas para la ubicación del departamento de estudios antropológicos y sociales.

CRACOVIA

Para los predios con frente a Cracovia, desde avenida Insurgentes hasta avenida Revolución, el uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o oficinas privadas hasta 9.00 m., de altura en ambos paramentos, una vivienda por cada 500.00 m²., de terreno.

PLAZA SAN JACINTO

Los predios con frente a la Plaza de San Jacinto, tendrán un uso habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o comercio, respetando las construcciones existentes que tengan valor arquitectónico y/o patrimonial, la altura máxima será hasta 9.00

m., Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido.

PLAZA DEL CARMEN

Los predios con frente a la Plaza del Carmen, tendrán un uso habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o comercio, respetando las construcciones existentes que tengan valor arquitectónico y/o patrimonial, la altura máxima será hasta 9.00 m. Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido.

AVENIDA DE LA PAZ

Para los predios con frente a avenida de la Paz, desde avenida Insurgentes hasta avenida Revolución, el uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, hasta 9.00 m., de altura, con locales comerciales no menores a 100.00 m².

MONASTERIO

El uso será habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una altura de hasta 7.50 m., una vivienda cada 350.00 m². de terreno.

RAFAEL CHECA Y DR. GALVEZ

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, una vivienda cada 350.00 m²., con superficie no menor a 120.00 m². sin indivisos, altura de hasta 7.50 m., y locales comerciales con superficies no menores a 100.00 m². Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido.

MADERO, DR. GALVEZ, DR. ELGUERO, MELCHOR MUZQUIZ, REY CUAUHTÉMOC Y ARTEAGA

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, una vivienda cada 350.00 m². En casos de oficinas y comercios, los locales deberán ser no menores de 100.00 m²., y una altura de hasta 9.00 m. Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido, excepto los locales que forman parte del mercado Melchor Múzquiz.

PEDRO LUIS OGAZON, RIO SAN ÁNGEL, PROLONGACION ANGELINA Y ANGELINA

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o oficinas privadas hasta 9.00 m., de altura en ambos paramentos, una vivienda por cada 500.00 m2., de terreno.

ZONIFICACION "ES"

Los predios señalados en el plano con zonificación ES (equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura), en este caso escuelas, hospitales y restaurantes, podrán continuar con el uso actual, sin ampliar instalaciones, el número de aulas o nivel educativo, o en su caso el número de camas, 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 1 año el uso actual, solamente podrán optar por el uso habitacional, sujetándose a las normas que para el mismo especifica éste instrumento.

FUSIÓN DE PREDIOS

Para los predios comprendidos en ésta zona, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso

para cada una de las partes originales motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo anexo. 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 Uso del Suelo anexo que indica las alturas.

CUARTO.- La vigencia del presente Programa Parcial es de **veinte años** a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el día 29 de Junio de 1993.